



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen Belastingsamenwerking SaBeWa Zeeland

Datum onderzoek: 16 april 2026  
Datum rapport: 24 april 2026 (concept)  
19 juni 2026 (definitief)





## Inhoud

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting.....                                                     | 2  |
| Actuele situatie.....                                                 | 5  |
| 1.   Tijdigheid verzenden beschikkingen.....                          | 6  |
| 2.   Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....                    | 8  |
| 3.   Synchroniciteit LV WOZ .....                                     | 13 |
| 4.   Objectkenmerken .....                                            | 13 |
| 5.   Woningen .....                                                   | 22 |
| 6.   Niet-woningen.....                                               | 25 |
| 7.   Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ..... | 34 |
| 8.   Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....             | 36 |
| 9.   Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....       | 38 |
| 10.   Vakbekwaamheid.....                                             | 40 |



## Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken en de borging hiervan voor zowel woningen als niet-woningen, het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen **goed** verloopt.

### Eindoordeel

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

\* 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 in de meeste gevallen tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.

### Landelijke voorziening WOZ

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

### Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is goed.

### Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG.

### Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. De reden dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- 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 strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren en geeft aanleiding om het algemeen oordeel aan te passen naar 4 sterren.



---

## Aandachtspunten / afspraken

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 13 juni 2024 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.



---

## Actuele situatie

Tijdens het vorige onderzoek naar de WOZ-processen heeft SaBeWa Zeeland laten zien hoe zij door middel van innovatieve hulpmiddelen een kwaliteitsimpuls hebben gegeven aan de uitvoering van de Wet WOZ. Hoewel er destijds nog sprake was van achterstanden, waren deze er ten tijde van dit onderzoek niet meer. SaBeWa Zeeland is doorgegaan met de verbeteringen van de WOZ-processen op een beheerste manier. Daarbij is veel aandacht voor (proactieve) interactie met de inwoners. Wij willen de organisatie complimenteren met de wijze waarop zij de WOZ-processen uitvoert.



# 1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

## Inleiding

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025), 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) en 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden.

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

## Bevindingen

### Actuele aantallen

| Belastingjaar | Categorie     | Nog te verzenden beschikkingen |       |
|---------------|---------------|--------------------------------|-------|
|               |               | Aantal                         | %     |
| 2026          | Woningen      | 728                            | 0,80% |
|               | Niet-woningen | 407                            |       |
| 2025          | Woningen      | 65                             | 0,06% |
|               | Niet-woningen | 20                             |       |
| 2024          | Woningen      | 3                              | 0,00% |
|               | Niet-woningen | 3                              |       |

### Tijdigheid verzending beschikkingen

| Beoordeeld                                       | Oordeel | Toelichting |
|--------------------------------------------------|---------|-------------|
| Oordeel tijdigheid belastingjaar 2026 / wpd 2025 | Goed    | -           |
| Oordeel tijdigheid belastingjaar 2025 / wpd 2024 | Goed    | -           |
| 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    |
| De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers* | De beschikkingen inclusief WOZ-waarden worden tijdig geleverd aan de LV WOZ | Goed    |

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                       | Wat kan beter                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden</li> <li>de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard</li> <li>indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de inzet van voormeldingen objecten die een grote waarde-sprong maken. Dit staat al op de planning voor komend jaar.</li> </ul> |





## 2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

### Inleiding

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren belangrijk. Wettelijk geldt de eis dat bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft de voorkeur met het oog op de belangen van de belastingplichtigen en afnemers en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat de organisatie zelf de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| Belastingjaar | Categorie     | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |
|---------------|---------------|-------------------------------------------|--------|
|               |               | Aantal                                    | %      |
| 2026          | Woningen      | 2.208                                     | 99,3%* |
|               | Niet-woningen | 154                                       |        |
| 2025          | Woningen      | 37                                        | 1,0%*  |
|               | Niet-woningen | 8                                         |        |
| 2024          | Woningen      | 19                                        | 0,4%*  |
|               | Niet-woningen | 4                                         |        |

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

### Vergelijking bezwaren belastingjaar 2026 – 2025

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2025 en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2024 met elkaar vergeleken.



| WPD                               | 2025   |         | 2024   |         | Vershil      |
|-----------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------------|
|                                   | Aantal | %       | Aantal | %       | In<br>aantal |
| Woningen<br>(totaal)              | 2.430  | 1,9%*   | 4.197  | 3,3%*   | 1.767        |
| waarvan<br>woningen<br>ncnp       | 492    | 22,0%** | 2.541  | 60,5%** | 2.049        |
| Niet-woningen<br>(totaal)         | 163    | 1,1%*   | 213    | 1,4%*   | 50           |
| waarvan niet-<br>woningen<br>ncnp | 107    | 65,6%** | 127    | 59,6%** | 20           |

\* 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                                                                                              | 4.197        |                 |
| Percentage woningen onder bezwaar                                                                                   | 3,3%         | 3,6%            |
| Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen           | 1,0%         | 0,9%            |
| Niet-woningen onder bezwaar                                                                                         | 213          |                 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar                                                                              | 1,4%         | 6,1%            |
| Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen | 0,4%         | 0,9%            |



## Beroepszaken

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

| Belastingjaar | Categorie     | Ontvangen | Nog af te handelen |
|---------------|---------------|-----------|--------------------|
| 2026          | Woningen      | 0         | 0                  |
|               | Niet-woningen | 0         | 0                  |
| 2025          | Woningen      | 89        | 78                 |
|               | Niet-woningen | 17        | 14                 |
| 2024          | Woningen      | 136       | 61                 |
|               | Niet-woningen | 22        | 17                 |

## Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

| Beoordeeld                                                                                                    | Oordeel      | Toelichting                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor belastingjaar 2026 tijdig.                               | Goed         | Het onderzoek heeft net na het aflopen van de bezwaar-termijn plaatsgevonden. SaBeWa start binnenkort met de afhandeling. |
| 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         | -                                                                                                                         |
| De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.                                   | Goed         | -                                                                                                                         |
| De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*        | Geen oordeel | -                                                                                                                         |

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming



### 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%). | Goed    | -           |
| De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.                              | Goed    | -           |
| De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaaraandeling voor het belastingjaar 2025.    | Goed    | -           |
| De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.                                   | Goed    | -           |

### Interne beheersing

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



## Eindoordeel

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

| Beoordeeld                           | Bevinding                                                                                                                                            | Oordeel |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tijdigheid van de bezwaarafhandeling | De uitspraken op bezwaar zijn in de meeste gevallen tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt, bij een aantal belanghebbenden is dat niet gebeurd | Goed    |
| Kwaliteit van de bezwaarafhandeling  | De bezwaarafhandeling verloopt goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.                                                        | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wat kan beter                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard</li> <li>de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd</li> <li>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)</li> <li>de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de bezwarenafhandeling</li> <li>de wijze waarop actief contact wordt gezocht met inwoners die meerdere jaren achter elkaar bezwaar indienen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |





### 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       | 126.337         | n.v.t. | 126.278 | n.v.t. | 61      |
|                | N-won     | 14.856          |        | 14.854  |        |         |

##### Volledigheid WOZ-objecten

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

##### Volledigheid WOZ-waarden

| Belasting-jaar | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |       |         |       |         |
|----------------|-----------|-------------------------------------------------------|-------|---------|-------|---------|
|                |           | Eigen opgave                                          | %     | LV WOZ  | %     | Vershil |
| 2026           | Won       | 125.608                                               | 99,2% | 125.525 | 99,1% | 110     |
|                | N-won     | 14.449                                                |       | 14.422  |       |         |



| Belasting-jaar | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |       |        |      |          |
|----------------|-----------|--------------------------------|-------|--------|------|----------|
|                |           | Eigen opgave                   | %     | LV WOZ | %    | Verschil |
| 2026           | Won       | 729                            | 0,80% | 758    | 0,9% | 69       |
|                | N-won     | 407                            |       | 447    |      |          |
| 2025           | Won       | 65                             | 0,06% | 68     | 0,1% | 7        |
|                | N-won     | 20                             |       | 24     |      |          |
| 2024           | Won       | 3                              | 0,00% | 12     | 0,0% | 14       |
|                | N-won     | 3                              |       | 8      |      |          |

### Volledigheid WOZ-waarden

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

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

| Belasting-jaar 2026 | Categorie | Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend |      |        |      |          |
|---------------------|-----------|---------------------------------------------------|------|--------|------|----------|
|                     |           | Eigen opgave                                      | %    | LV WOZ | %    | Verschil |
| Won                 | Informeel | 0                                                 | 1,8% | 2.374  | 1,9% | 51       |
|                     | Formeel   | 2.430                                             |      |        |      |          |
| Niet-won            | Informeel | 0                                                 | 1,1% | 168    | 1,2% | 5        |
|                     | Formeel   | 163                                               |      |        |      |          |

| Belasting-jaar | Categorie | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |        |        |          |
|----------------|-----------|-------------------------------------------|--------|--------|--------|----------|
|                |           | Eigen opgave                              | %      | LV WOZ | %      | Verschil |
| 2026           | Won       | 2.208                                     | 99,3%* | 2.369  | 99,6%* | 171      |
|                | N-won     | 154                                       |        | 164    |        |          |
| 2025           | Won       | 37                                        | 1,0%*  | 47     | 1,3%*  | 12       |
|                | N-won     | 8                                         |        | 10     |        |          |
| 2024           | Won       | 19                                        | 0,4%*  | 17     | 0,4%*  | 2        |
|                | N-won     | 4                                         |        | 4      |        |          |

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar



### Status informeel en formeel bezwaarschrift

| Beoordeeld                                                                                                                           | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De status is nog niet in gebruik genomen in afwachting van de implementatie van de nieuwe belastingapplicatie. |
| De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.                                 |                                       |                                                                                                                |
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.   | Goed                                  | -                                                                                                              |
| De informatie over de ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling wordt tijdig aan de LV WOZ geleverd.     | Goed                                  | De verschillen voor de oudere jaren zijn minimaal. Voor belastingjaar 2026 is het verschil 0,11%.              |

### Status beroepschriften

| Belasting-jaar | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend |        |         |
|----------------|-----------|--------------------------------------------------|--------|---------|
|                |           | Eigen opgave                                     | LV WOZ | Vershil |
| 2025           | Won       | 89                                               | 88     | 1       |
|                | N-won     | 17                                               | 17     |         |
| 2024           | Won       | 136                                              | 136    | 0       |
|                | N-won     | 22                                               | 22     |         |

| Belasting-jaar | Categorie | Nog af te handelen objecten onder beroep |        |         |
|----------------|-----------|------------------------------------------|--------|---------|
|                |           | Eigen opgave                             | LV WOZ | Vershil |
| 2025           | Won       | 78                                       | 84     | 6       |
|                | N-won     | 14                                       | 14     |         |
| 2024           | Won       | 61                                       | 60     | 1       |
|                | N-won     | 17                                       | 17     |         |

### Status beroepschrift

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



### Interne beheersing

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

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld                   | Bevinding                                                                              | Oordeel |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Synchronisatie met de LV WOZ | De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wat kan beter                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost</li> <li>de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost</li> <li>de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>het gebruik van de juiste status voor de informele bezwaren</li> </ul> |



## 4. Objectkenmerken

### Inleiding

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

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

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

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

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

### Bevindingen

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



### Proces bijhouding objectkenmerken

| Beoordeeld                                                                                                                                                                  | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.                                                                                           | Goed                                  | -                                                                                                                     |
| Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.                                                                                      | Goed                                  | -                                                                                                                     |
| De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat" voor woningen.      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | SaBeWa heeft onderzoek gedaan naar de secundaire kenmerken en zal dit onderzoek uitbreiden met de primaire kenmerken. |
| 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | SaBeWa is bezig om per gemeente alle secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen te controleren.         |

### Kwaliteit objectkenmerken

| Beoordeeld                                                                                                                                                               | Oordeel            | Toelichting                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.        | Goed               | -                                          |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.      | Goed               | De juiste maatregelen zijn genomen.        |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is    | Goed               | -                                          |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is. | Geen oordeel       | SaBeWa is bezig met een optimalisatieslag. |
| De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).                                                                | Niet gecontroleerd | -                                          |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                                                 | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De "20% controles" voor woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.                                                                        | Goed                                  | -                                                                                                                                     |
| De "20% controles" voor niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.                                                                   | Goed                                  | -                                                                                                                                     |
| De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de object-kenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen voor woningen.      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | SaBeWa heeft dit onderzoek uitgevoerd voor de secundaire kenmerken en zal dit nog aanvullen met onderzoek naar de primaire kenmerken. |
| De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de object-kenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen voor niet-woningen. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | SaBeWa is bezig met een optimalisatieslag. Wij verwachten dat het onderzoek hierna wordt uitgebreid met de niet-woningen.             |
| De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.                                                             | Goed                                  | -                                                                                                                                     |
| De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.                                                  | Goed                                  | -                                                                                                                                     |
| 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    | Naar aanleiding van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties gaat SaBeWa hier extra aandacht aan besteden. |



## 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 goed. | Goed    |
| Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken voor niet-woningen | De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is goed. | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wat kan beter                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond</li> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen</li> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen door middel van veldcontroles</li> <li>er is een plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden. Eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd</li> <li>de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>uitbreiding van het onderzoek naar de kwaliteit van de objectkenmerken met de primaire kenmerken en de niet-woningen</li> </ul> |



## 5. Woningen

### Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

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

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen. In dit onderzoek toetsen wij de wijze van analyseren en de voortgang van de verwerking van de PMA.

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In dit onderzoek toetsen wij deze borging.

#### *Eindcontrole van de woningtaxaties*

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. In dit onderzoek doen we geen inhoudelijke beoordeling van de kwaliteitscontroles, maar beoordelen we het proces rondom de kwaliteitscontroles. Inhoudelijke controles voeren we uit bij een "onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties".



## Bevindingen

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

### Permanente marktanalyse

| Beoordeeld                                                                                              | Oordeel | Toelichting |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.                               | Goed    | -           |
| De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.                               | Goed    | -           |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop. | Goed    | -           |

### Modelmatige waardebeoordeling

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

### Eindcontrole van de woningtaxaties

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



### Interne beheersing

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

### Eindoordeel

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

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

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wat kan beter                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> <li>de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.</li> </ul> |



## 6. Niet-woningen

### Courante niet-woningen

#### Inleiding

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

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

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

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

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

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

#### *Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen*

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



## Bevindingen

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

### Permanente marktanalyse

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

### Modelmatige waardebepaling

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

### Eindcontrole van de taxaties courante niet-woningen

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



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                             | Oordeel | Toelichting |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                                         | Goed    | -           |
| De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.                                       | Goed    | -           |
| Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.                | Goed    | -           |
| Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe. | Goed    | -           |

### Eindoordeel

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

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

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wat kan beter                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> <li>de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |





## **Incourante niet-woningen**

### **Inleiding**

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

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

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

#### *Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie*

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

#### *Modelmatige waardebepaling*

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

#### *Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen*

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



## Bevindingen

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

### Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

| Beoordeeld                                                                                                  | Oordeel                               | Toelichting                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur. | Goed                                  | -                                 |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.       | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | SaBeWa gaat hier mee aan de slag. |
| Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.                              | Goed                                  |                                   |

### Modelmatige waardebeoordeling

| 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    |             |

### 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 goed uitgevoerd. | -           |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                    | Wat kan beter                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld</li> <li>de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |



## Agrarische objecten

### Inleiding

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

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

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

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

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

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

#### *Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen*

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



## Bevindingen

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

### Permanente marktanalyse

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

### Modelmatige 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                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |



## 7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

### Inleiding

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

### Bevindingen

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BAG. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

#### Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

| Controles         | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| VBO in BAG én WOZ | 99,5%              | 98,5%           |
| PND in BAG én WOZ | 97,0%              | 93,1%           |

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

#### Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

| Beoordeeld                                                                                           | Oordeel   | Toelichting                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ten minste 90% van de bouwjaar in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.     | Voldoende | De huidige overeenkomst is 77,6%. SaBeWa is projectmatig bezig de aansluiting te verbeteren. |
| Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject. | Goed      | Dit is 96,1%                                                                                 |



### 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                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99%</li> <li>het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95%</li> <li>er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ</li> <li>de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ. Dit wordt al projectmatig opgepakt.</li> </ul> |





## 8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)

### Inleiding

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

### Bevindingen

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BRK. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

#### Volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de WOZ

| Controles                                    | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|----------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| WOZ-object met kadastrale relatie en actueel | 99,859%            | 99,7%           |

| Controles                                                       | Eigen opgave                 | Verschil t.o.v. GKS |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem | 1.719.397.562 m <sup>2</sup> | n.v.t.              |
| Totale oppervlakte volgens het CBS                              | 1.719.230.000 m <sup>2</sup> | 0,0%                |
| Totale grondoppervlakte geleverd aan de LV WOZ                  | 309.061.366 m <sup>2</sup>   | 0,0%                |
| Totale grondoppervlakte niet geleverd aan LV WOZ                | 1.410.336.196 m <sup>2</sup> |                     |
| Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de LV WOZ | 1.719.397.562 m <sup>2</sup> | 0,0%                |

| 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 | Dit gebeurt nog niet. |
| Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.                                     | Goed                                  | -                     |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld            | Bevinding                                                              | Oordeel   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| De afstemming BRK-WOZ | De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                       | Wat kan beter                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt</li> <li>de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt</li> </ul> |



## 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Dit was ingepland maar deze is nog niet gerealiseerd. |

#### 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                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt</li> <li>er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er is (nog) geen koppeling met het HR</li> </ul> |

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 555  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

