



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Belastingsamenwerking Rivierenland (BSR)

Datum onderzoek: 4 december 2025
Datum rapport: 12 januari 2026



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	5
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	14
4. Objectkenmerken.....	20
5. Woningen	24
6. Niet-woningen.....	27
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	36
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	38
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	40
10. Vakbekwaamheid.....	42



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.

Toelichting

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

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. Er is een evaluatie uitgevoerd naar de afhandeling van de bezwaarschriften.

Landelijke voorziening WOZ

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

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%
- het verschil tussen nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor belastingjaar 2023 (wpt 2022) is groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar
- het verschil tussen het aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend volgens de WOZ-administratie en het aantal waarvoor een bezwaar is ingediend volgens de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar
- het verschil tussen het aantal afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal nog af te handelen objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar én de oudere jaren

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.

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling ("goed") zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren ("voldoende"). Het algemeen oordeel zal worden gewijzigd van 3 sterren in 4 sterren.

Aandachtspunten / afspraken

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de registratie van de objecten onder bezwaar

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

Belastingsamenwerking Rivierenland (BSR) zorgt voor het heffen en invorderen van gemeentelijke en waterschapsbelastingen. Daarnaast voert BSR de wet WOZ uit voor de gemeenten Culemborg, Gorinchem, IJsselstein, Maasdriel, Montfoort, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Wijk bij Duurstede. De werkzaamheden voor de gemeente Gorinchem worden sinds 1 januari 2025 uitgevoerd door BSR.

In dit onderzoek hebben wij hier rekening mee gehouden bij processen waarbij nog een deel van de werkzaamheden door de gemeente Gorinchem uitgevoerd moet worden (zoals bij het verzenden van beschikkingen over oudere jaren en de afhandeling van bezwaren over oudere jaren) of omdat BSR de tijd nodig heeft om gegevens op te werken (zoals bij de LV WOZ). In het rapport zullen wij dit vermelden.

Omdat we hebben geconstateerd dat de uitvoering van de WOZ-processen voor de gemeente Gorinchem nog niet hetzelfde is als de overige gemeenten, hebben we ervoor gekozen om een apart rapport op te stellen voor de gemeente Gorinchem.



1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

Inleiding

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

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

Bevindingen

Actuele aantallen

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2024	Woningen	197	0,27%
	Niet-woningen	118	
2023	Woningen	88	0,10%
	Niet-woningen	44	
2022	Woningen	19	0,03%
	Niet-woningen	20	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	het percentage nog te beschikken objecten bedraagt 0,27% en ligt hiermee boven de norm van de Waarderingskamer
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Goed	het percentage nog te beschikken bedraagt 0,1%
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Goed	-
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Goed	-
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	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
- 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



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2024

De genoemde aantallen zijn exclusief de beschikkingen van de gemeente Gorinchem.

Waardepeildatum 2023

De openstaande niet-woningen zijn veelal terreinen en administratieve fouten waarbij bijv. bezwaar niet juist is verwerkt (voor 2023). Voor 2024 gaan ca. 70 objecten in december 2025 op beschikking. Mogelijk zitten er ook objecten tussen die helemaal niet beschikt hoeven te worden.



2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

Inleiding

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

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

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2024	Woningen	12	0,3%*
	Niet-woningen	18	
2023	Woningen	0	0,1%*
	Niet-woningen	9	
2022	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2024 – 2025

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen een (waarde)bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2024 en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023 met elkaar vergeleken.



WPD	2024		2023		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	6.332	5,1%*	9.553	7,8%*	-3.221
waarvan woningen ncnp	3.087	48,8%**	3.181	33,3%**	-94
Niet-woningen (totaal)	409	3,1%*	522	3,9%*	-113
waarvan niet-woningen ncnp	69	16,9%**	96	18,4%**	-27

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2023

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

Kengetallen	Eigen opgave	Landelijk beeld
Woningen onder bezwaar	9.553	
Percentage woningen onder bezwaar	7,8%	4,3%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	1,9%	1,3%
Niet-woningen onder bezwaar	522	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,9%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	0,6%	0,9%



Beroepszaken

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

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2024	Woningen	204	127
	Niet-woningen	4	0
2023	Woningen	209	69
	Niet-woningen	44	8
2022	Woningen	332	102
	Niet-woningen	21	6

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2024 tijdig.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2023. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Goed	-
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Goed	-

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (1,3%).	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Geadviseerd om in de registratie uit te gaan van waarde-bezwaren. Percentage toegekend bedraagt 1,9%
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (0,9%).	Goed	



De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Goed	-
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2023.	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 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	-
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.	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.	Goed



Wat gaat goed	Wat kan beter
• nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld • de 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	• voor relatief veel woningen is het bezwaar gehonoreerd (ca. 1,5x landelijk gemiddelde). Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde

Toelichting

BSR heeft bij het afhandelen van bezwaarschriften te maken met bezwaren tegen de WOZ-waarde (zgn. waardebezwaren) en met bezwaren tegen de beschikking (belanghebbende is bijv. geen eigenaar). Dit zijn zgn. plichtbezwaren. Voor de landelijke vergelijking gaan we bij dit onderzoek uit van de waardebezwaren.

Zowel de waardebezwaren als de plichtbezwaren zijn door BSR aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) aangeboden. Bij de vergelijking tussen de eigen opgave en de gegevens in de LV WOZ is daarom uitgegaan van het totaal van deze 2 categorieën bezwaren. Hierdoor zijn de aantallen genoemd in hoofdstuk 2 afwijkend van de aantallen genoemd in hoofdstuk 3.



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 BSR (exclusief Gorinchem)

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	104.907	n.v.t.	104.920	n.v.t.	241
	N-won	11.752		11.498		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	m.n. bij de niet-woningen is er een relatief groot verschil. BSR voldoet hiermee niet aan de norm (verschil > 0,2%)



Volledigheid WOZ-waarden BSR

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	104.710	99,7%	104.776	99,8%	183
	N-won	11.634		11.385		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	197	0,3%	134	0,3%	17
	N-won	118		118		
2023	Won	88	0,1%	115	0,2%	45
	N-won	44		62		
2022	Won	19	0,03%	152	0,2%	162
	N-won	20		49		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Goed voor wpd 2023 en 2024, voldoende voor wpd 2022	m.n. bij wpd 2022 is sprake van een relatief groot verschil. BSR voldoet hiermee niet aan de norm (verschil 0,1-0,2%). Voor wpd 2023 en 2024 is het verschil klein (verschillen < 0,1%).



Status informeel en formeel bezwaarschrift (waardebezwaren én plichtbezwaren)

WPD 2024	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	9.567	9,1%	9.335	8,9%	232
	Formeel					
Niet-won	Informeel	934	8,1%	780	6,9	154
	Formeel					

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	12	0,3%*	3.746	37,8%*	3.797
	N-won	18		81		
2023	Won	0	0,1%*	7	0,4%*	21
	N-won	9		23		
2022	Won	0	0,0%*	10	0,3%*	31
	N-won	0		21		

* 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%.	Goed	er zijn m.n. formeel ingediende bezwaren en vrijwel geen informeel ingediende bezwaren
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	de verschillen zijn voor 2025 (wpd 2024) nog te groot (verschil > 0,2%). BSR wil deze gegevens nog controleren



De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Goed	-
---	------	---

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2023	Won	209	195	22
	N-won	44	36	
2022	Won	332	265	75
	N-won	21	13	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2023	Won	69	68	3
	N-won	8	6	
2022	Won	102	105	5
	N-won	6	8	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	er zijn nog teveel verschillen tussen het aantal ingediende beroepen, als we de gegevens in de LV WOZ vergelijken met de eigen opgave
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Geen oordeel	niet gecontroleerd



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Voldoende	m.n. bij de niet-woningen is er een relatief groot verschil als we kijken naar de volledigheid van de WOZ-objecten
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 voldoende.	voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
• de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost • de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost. We zien dat BSR wat meer tijd nodig heeft om de verschillen bij de gemeente Gorinchem op te werken. Gorinchem is daarom in de vergelijking niet meegenomen • de wijze waarop de vergelijkingstool wordt gebruikt om de verschillen op te lossen • de wijze waarop de organisatie samen met de leveranciers probeert om de verschillen zo klein mogelijk te houden	• de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt, voor wat betreft de volledigheid van de WOZ-objecten en de status bezwaar. Op deze onderdelen zijn de verschillen nog te groot



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".	Goed	-



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een recent door de Waarderingskamer uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	BSR is bezig met een verbeterslag van zowel de primaire als de secundaire kenmerken
Uit een recent door de Waarderingskamer uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	
Uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Goed	-
Uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Goed	-
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Goed	-
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Goed	-
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Goed	-
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Goed	-



Afbakening niet-woningen

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

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

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is goed.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond - de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen - de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen - 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 - de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld	de Waarderingskamer adviseert om aan te sluiten bij de opgave van inwoners, voor wat betreft de staat van de voorzieningen, kijkend naar het type woning en naar de bouwperiode en op basis hiervan het gemiddelde voorzieningenniveau te bepalen.



Toelichting

Maandelijks worden voor 2 gemeenten per gemeente ca. 1.500 adressen (van woningen) aangeschreven. Dit komt neer op ca. 3.000 adressen per maand. De maand erna worden 2 andere gemeenten aangeschreven en zo zijn alle gemeenten in een periode van ca. 5 maanden één keer aangeschreven. Op deze manier wordt niet eerst één gemeente volledig aangeschreven, voordat met de volgende gemeente wordt gestart. De aanschrijving gebeurt per categorie woningen. Daarnaast worden ook niet-woningen maandelijks en per gemeente aangeschreven.



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
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - er is onderzoek gedaan naar de (mogelijke) scheefheid van de taxaties - de toepassing van het 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	de controle op de ratio's omdat deze aan de voorzichtige kant zijn



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	Op dit moment worden er meer huurinlichtingen verzameld, zodat een beter beeld ontstaat van het actuele huurniveau
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Goed	-
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Goed	-

Modelmatige waardebepaling

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

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woningen

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



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht - de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen	de controle op objecten waar artikel 16 Wet WOZ mogelijk niet correct is uitgevoerd



Incourante niet-woningen

Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling 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 waardebeoordeling; 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 waardebeoordeling

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.	Goed	-
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.	Voldoende	De controles kunnen worden verbeterd
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	Bevinding	Oordeel
Taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen nog op enkele punten verbeterd worden	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 - de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald	- bij incurante objecten dient altijd grond in de taxatie meegenomen te worden - indien er sprake is van renovatie dient de taxateur hier in de taxatie rekening mee te houden. Enkel het vullen van een renovatiejaar is niet voldoende om hier op modelmatige wijze rekening mee te houden



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	Bevinding	Oordeel
Taxaties agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd	tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties in december 2025 hebben we wat onlogische zaken in de objectkenmerken geconstateerd. Wij adviseren hier extra aandacht aan te besteden



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	99,8%	99,0%
PND in BAG én WOZ	98,5%	92,4%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Goed	ca. 99,8% van de VBO's is gekoppeld
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Goed	ca. 98,5% van de panden (zonder VBO) is gekoppeld

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



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is 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% - er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ - de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ - de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Toelichting

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de organisatie een ander beeld had van de aansluiting van de BAG op de WOZ. De organisatie gebruikt de waarderingssapplicatie om de BAG-WOZ koppeling te onderhouden. Maandelijks wordt de koppeling (vrijwel) volledig bijgewerkt en doorgestuurd naar de belastingapplicatie. Vanuit deze laatste worden de gegevens aan de LV WOZ geleverd. Deze koppeling bleek voor de BAG gegevens uitgevallen te zijn. Inmiddels is de koppeling weer hersteld. Om die reden is uitgegaan van de opgave van de organisatie.



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	99,814%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	587.754.500 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	587.800.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	243.411.500 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	344.343.100 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	587.754.600 m ²	0,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het verschil tussen de totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers en de oppervlakte volgens het CBS is kleiner dan 1%.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (minimaal jaarlijks) een volledigheidstoets gedaan op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit BRK.	Goed	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Goed	-
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Goed	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Goed	de organisatie heeft hier aandacht voor tijdens de verschillende processen

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.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt - de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt - de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

Inleiding

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

Bevindingen

We zijn bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR uitgegaan van de door de gemeente gegeven toelichting.

Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Goed	-

Interne beheersing

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



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



10. Vakbekwaamheid

Inleiding

Het stimuleren van de vakbekwaamheid van medewerkers die bij gemeenten en bedrijven die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren, is een belangrijk speerpunt van de Waarderingskamer. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vakbekwaamheid van de mensen die voor hen werken. De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat uitvoeringsorganisaties de vakbekwaamheid van hun medewerkers kunnen bewaken.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de informatie die de organisatie tijdens het onderzoek heeft verstrekt.

Wat gaat goed	Wat kan beter
- medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halen - medewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden - taxateurs worden gestimuleerd om zich bij het NRVt in te schrijven - de gemeente heeft de intentieverklaring vakbekwaamheid WOZ-medewerkers ondertekend en geeft daar ook actief invulling aan	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Oordeel

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers wel besproken tijdens dit onderzoek. Echter dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel.



Bijlage 1: Terugblik

Tijdens de vorige inspectie van 10 april 2024 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2022, voor zowel de woningen als de niet-woningen;
- de synchronisatie met de LV WOZ, waarbij de verschillen (nog) verder teruggebracht moeten worden;
- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- het optimaliseren van de kwaliteitscontroles voor woningen en niet-woningen;
- de afstemming van de WOZ met de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten en de panden.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- ook voor waardepeildatum 1 januari 2023 was er sprake van een (relatief) hoog percentage gehonoreerde bezwaarschriften voor de woningen. Voor de niet-woningen lag het percentage in lijn met het landelijk gemiddelde;
- de synchronisatie met de LV WOZ is goed;
- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken krijgt veel aandacht;
- de kwaliteitscontroles voor woningen en niet-woningen zijn geoptimaliseerd. Bij het laatste onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties kwam dit duidelijk naar voren;
- de afstemming van de WOZ met de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten en de panden is goed.



Bijlage 2: Opzet onderzoek

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de interne beheersingsmaatregelen in de organisatie voldoende zijn om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. We willen inzicht in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in de uitvoering. Daarom beoordelen wij de interne beheersing van negen onderdelen van dit proces.

Werkwijze

- **Startgesprek:** in overleg bepalen we of we een startgesprek uitvoeren, met medewerkers van de afdeling waar de Wet WOZ primair wordt uitgevoerd. Hiermee vormen we ons een beeld van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ is georganiseerd en welke actuele ontwikkelingen aan de orde zijn.
- **Onderzoeksdag(en):** tijdens de onderzoeksdag(en) beoordelen wij negen onderdelen van het WOZ-proces en bespreken we de vakbekwaamheid. We kijken of de interne beheersingsmaatregelen die beschreven zijn in paragraaf “kwaliteitszorg” van de [Waarderingsinstructie](#) ook worden bereikt. Belangrijke aandachtspunten zijn de conclusies die de organisatie heeft getrokken over deze onderwerpen en de getroffen maatregelen. Op basis van de negen beoordelingen komen wij met een eindoordeel over de interne beheersing en de inhoudelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering
- **Eindgesprek:** in overleg bepalen we of we een eindgesprek noodzakelijk (of gewenst) is, om het conceptrapport met het betrokken management te bespreken. Hierbij nemen we de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek mee en maken we vervolgafspraken.

Beoordeling onderdelen WOZ-proces

De Waarderingskamer controleert of de uitvoeringsprocessen met betrekking tot de WOZ-beschikkingen bij gemeenten en samenwerkingsverbanden voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Er wordt verwacht dat er voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de uitvoeringsprocessen te beschermen. De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), de [kwaliteitseisen](#) op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden meestal een betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering.



Gemeenten hebben uiteraard de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Totstandkoming eindoordeel

In het kader van dit onderzoek worden negen onderdelen van het WOZ-proces afzonderlijk beoordeeld. Per onderdeel geven wij het oordeel: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" en op basis van de beoordeling per onderdeel bepalen wij een eindoordeel. Dit doen we door aan de oordelen per onderdeel een score toe te kennen ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -1, "voldoende" = 0, "goed" = 1). Daarbij onderscheiden wij onderdelen die een zwaarder gewicht krijgen en reguliere onderwerpen. Voor de onderwerpen met een zwaarder gewicht geldt afhankelijk van het gewicht als score ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -2, "voldoende" = 0, "goed" = 2). De som van deze scores per onderdeel bepaalt de eindscore zoals weergegeven in de volgende tabel.

Een voorbeeld: een organisatie scoort voor de reguliere onderwerpen "goed", op twee zware onderwerpen "goed" en op twee zware onderwerpen "voldoende". Deze organisatie heeft een totaalscore van 9 daarmee een totaal oordeel "goed".

Score	Eindoordeel
Kleiner dan 0	Moet op onderdelen verbeterd worden
Groter of gelijk aan 0 en kleiner dan 9	Voldoende
Groter of gelijk aan 9	Goed

De volgende onderwerpen krijgen een zwaarder gewicht:

- beschikkingen,
- bezwaarschriften,
- beheer objectkenmerken en
- synchronisatie LV WOZ.

Bij het bepalen van het eindoordeel kan een oordeel "verbeterpunt(en)" voor één van de zware onderwerpen nooit tot een eindoordeel "goed" leiden. Als voor meerdere, zware onderwerpen het oordeel "verbeterpunt(en)" van toepassing is, is het eindoordeel altijd "moet verbeterd worden".

De vakbekwaamheid wordt niet meegewogen in ons oordeel, in uitzonderingsgevallen kunnen de onderzoekers ervoor kiezen om op basis van dit onderwerp een "bonuspunt" toe te kennen.



Geselecteerde onderdelen WOZ-proces

Hoofdstuk	Onderwerp	Geselecteerd
1. Beschikkingen	Tijdigheid verzending	Ja
2. Afhandeling bezwaar en beroep	Tijdigheid afhandeling	Ja
	Vergelijking bezwaren wpd (*) 2024 – 2023	Ja
	Beroepzaken	Ja
	Kwaliteit en werkwijze van afhandeling	Ja
	Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2023	Ja
	Informele en formele bezwaarafhandeling	Ja
3. Synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ	Synchronisatie Landelijke Voorziening WOZ	Ja
4. Objectkenmerken	Beheer WOZ objectkenmerken en afbakening	Ja
	Gebruiksoppervlakte woningen	Ja
	Voormeldingen (met of zonder WOZ-waarde)	Ja
5. Woningen	Permanente marktanalyse	Ja
	Modelmatige waardebeoordeling	Ja
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Ja
6. Niet-woningen	Permanente marktanalyse	Ja
	Modelmatige waardebeoordeling	Ja
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Ja
7. Aansluiting BAG	Aansluiting van de WOZ op de BAG	Ja
8. Aansluiting BRK	Aansluiting van de WOZ op de BRK	Ja
9. Aansluiting HR	Aansluiting van de WOZ op het Handelsregister	Ja
10. Vakbekwaamheid		Ja

* met de afkorting wpd in dit rapport bedoelen we waardepeildatum.



Bijlage 3: Afspraken en adviezen

Wij verwachten dat u:

- de synchronisatie met de LV WOZ verder opwerkt
- voor de registratie van de objecten onder bezwaar (in de LV WOZ) alleen uitgaat van bezwaarschriften tegen de WOZ-waarde en/of afbakening en niet de plichtbezwaren registreert. Hierdoor is mogelijk de registratie (en synchronisatie) van het aantal objecten onder bezwaar beter uit te voeren



Bijlage 4: betrokken medewerkers

Inspectie uitgevoerd door

Maartje Hooijmans,	inspecteur
Poppo Groen,	specialist niet-woningen
Diana Rutgrink-Haringsma,	beleidsadviseur

Datum onderzoek

4 december 2025

Datum rapport

12 januari 2026

Gesprek gevoerd met

Marc de Jong,	adviseur WOZ
Mark van Dijkhuizen,	kwaliteitsmedewerker
Geert van der Veen,	sr. taxateur woningen
Bas Neppelenbroek,	sr. taxateur niet-woningen
Frank Bosma,	taxateur niet-woningen
Lars van Keulen,	functioneel beheerder LV WOZ
Erik de Roo,	gegevensbeheerder
Christiaan van Houselt,	sr. medewerker bezwaar & beroep



Bijlage 5: Legenda oordelen

Goed	aan alle door de Waarderingskamer gestelde criteria is voldaan
Goed, afwijking verklaard	aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria is in eerste instantie niet voldaan, maar met uw toelichting is de afwijking (voldoende) verklaard
Voldoende(, afspraken gemaakt)	aan het door de Waarderingskamer gestelde criterium is net voldaan, maar er is ruimte voor verbetering. Wij verwachten dat u het deelproces op dit onderdeel binnen één jaar extra aandacht geeft, zodat u voor de volgende herwaardering aan de gestelde criteria voldoet
Moet op onderdelen worden verbeterd	aan het door de Waarderingskamer gestelde criterium is niet voldaan. Wij verwachten dat u het proces op dit onderdeel op korte termijn (binnen één maand) verbetert

Waarderingskamer

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

