



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



## 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 doorgedaan 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 aantal
Woningen (totaal)	2.430	1,9%*	4.197	3,3%*	1.767
waarvan woningen ncnp	492	22,0%**	2.541	60,5%**	2.049
Niet-woningen (totaal)	163	1,1%*	213	1,4%*	50
waarvan niet- woningen 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 bezwaartermijn 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 beroepenafhandeling

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 bezwaarafhandeling 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 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, 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 bezwaretraject laagdrempelig te houden door de mogelijkheid te bieden van persoonlijk contact (ook wel het informele bezwaretraject 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	%	Vershil
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	%	Vershil
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	%	Vershil
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 geregistreeerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	-
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde 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 geregistreeerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Goed	-
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde 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 objectkenmerken, 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 objectkenmerken, 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, incurante 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 waardebeoordeling

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 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.	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, incurante 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 gereede 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>



## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halen</li> <li>• medewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden</li> <li>• taxateurs worden gestimuleerd om zich bij het NRVt in te schrijven</li> <li>• de organisatie heeft de intentieverklaring vakbekwaamheid WOZ-medewerkers ondertekend en geeft daar ook actief invulling aan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er zijn geen verbeterpunten geconstateerd</li> </ul>

### 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

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



---

## 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 vervolgspraken.

### 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 (*) 2025 – 2024	Ja
	Beroepzaken	Ja
	Kwaliteit en werkwijze van afhandeling	Ja
	Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2024	Ja
	Informeel en formeel 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:

- het onderzoek naar de kwaliteit van de objectkenmerken uitbreidt met het onderzoek naar de primaire kenmerken van de woningen en de kenmerken van de niet-woningen.



---

## Bijlage 4: betrokken medewerkers

### Inspectie uitgevoerd door

Ivo Lechner

Nathasja Verwoerd

### Datum onderzoek

16 april 2026

### Datum rapport

24 april 2026

### Gesprek gevoerd met

Saskia Boudens

Mark van Puyfelijk

Jack Scheele

Veerle Mornout - Tas

Eric de Kind

Vincent de Kind

Salih Sahbaz

Robert-Jan Jansen van Roosendaal

Arnold van Gernerden

René Dekker

Carlo Depre

Walter Schuren

Jeanette Verhaagen

Michelle van Dijke

Sandra de Neef



---

## Bijlage 5: Legenda oordelen

<b>Goed</b>	aan alle door de Waarderingskamer gestelde criteria is voldaan
<b>Goed, afwijking verklaard</b>	aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria is in eerste instantie niet voldaan, maar met uw toelichting is de afwijking (voldoende) verklaard
<b>Voldoende(, afspraken gemaakt)</b>	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
<b>Moet op onderdelen worden verbeterd</b>	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](http://www.waarderingskamer.nl)

