

Aan de Staatssecretaris van Financiën  
de heer dr. J.A. Vijlbrief  
Postbus 20201  
2500 EE 's-GRAVENHAGE

ons kenmerk  
21.1856 LH

bijlage(n)  
1

datum  
30 juni 2021

betreft: Staat van de WOZ 2021

Zeer geachte heer Vijlbrief,

Zoals elk jaar om deze tijd informeren wij u over de uitvoering van de Wet WOZ in ons land. We gebruiken daarvoor de gegevens die gemeenten ons op verschillende momenten in het jaar aanleveren en combineren die samen met gegevens, bijvoorbeeld uit de Landelijke Voorziening WOZ, tot een landelijk beeld.

De "feiten over de WOZ" voegen wij naar de stand van dit moment als bijlage bij. Op onze website houden wij deze gegevens actueel.

In deze brief beschrijven wij op hoofdlijnen de relevante aspecten die spelen op het WOZ-domein. De ontwikkelingen op het terrein van integratie en vernieuwing, maar vooral ook van financiering, kwaliteitszorg en toezicht van de geo-basisregistraties spelen daarin een grote rol. We hebben u en uw collega's van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 25 juni 2021 ook in een separate brief hierover geïnformeerd (ons kenmerk 21.1837 LH).

Aan het slot van deze brief geven wij u inzicht in de waardeontwikkeling van woningen tussen 1-1-2020 en 1-1-2021. Dit gegeven is van belang voor de berekening van de bijstelling van het eigenwoningforfait in 2022.

*Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.*

Postbus 93210  
2509 AE 's-GRAVENHAGE  
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

T 070-3110555  
E [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)  
KvK 27348648

Muzenstraat 73  
2511 WB 's-GRAVENHAGE  
BTW 8035.77.059.B.01

### *Transparantie en laagdrempelige rechtsbescherming*

Adequate dienstverlening aan en rechtsbescherming voor burgers is terecht op dit moment een belangrijk aandachtspunt. Wij constateren dat in zijn algemeenheid de laagdrempelige toegang tot rechtsbescherming in het WOZ-domein werkt. Deze rechtsbescherming bestaat uit diverse componenten en start met transparantie.

Door WOZ-waarden zo transparant mogelijk te tonen biedt het WOZ-systeem belanghebbenden de mogelijkheid onderlinge vergelijkingen te maken. Wij zijn van mening dat het WOZ-waardeloket daarbij een belangrijke rol speelt. We stellen voor om samen met u de geplande evaluatie van het WOZ-waardeloket voortvarend aan te pakken nu we op 1 oktober 2021 vijf jaar ervaring hebben opgebouwd met dit loket. Op basis van een evaluatie kunnen dan conclusies worden getrokken over de wijze waarop openbaarheid van de WOZ-waarden (van woningen) nog verder kan bijdragen aan acceptatie daarvan.

Naast transparantie van gegevens zijn wij van mening dat ook mogelijkheden van informeel contact bijdragen aan laagdrempelige rechtsbescherming. Wij constateren dat gemeenten en voor gemeenten werkende uitvoeringsorganisaties in het WOZ-domein de mogelijkheden van informeel contact op diverse manieren aanbieden. Zelfs in de afgelopen periode waarin fysiek bijeenkomen nagenoeg uitgesloten was, hebben gemeenten diverse video-contactvormen kunnen organiseren om toch zo goed mogelijk dit informele contact mogelijk te maken.

### *Formele procedures en no cure no pay*

Hoewel de formele procedures rondom WOZ-waarden laagdrempelig zijn, vinden veel belanghebbenden het procederen met de overheid complex. Daarom bestaat de mogelijkheid om procedures te laten voeren door een gemachtigde. We constateren dat inmiddels circa de helft van de bezwaarprocedures en een nog groter deel van de beroepsprocedures niet meer wordt gedaan door burgers zelf, maar door gemachtigden. Een groot deel van deze gemachtigden werkt op basis van no cure no pay. Ook dit draagt bij aan laagdrempelige rechtsbescherming zoals is geschetst in het rapport over het functioneren van de no-cure-no-pay-procedures in het WOZ-domein dat in opdracht van het WODC is opgesteld en dat de minister van Rechtsbescherming onlangs aan de Tweede Kamer heeft aangeboden.

Deze laagdrempelige toegang tot rechtsbescherming in de vorm van inzet van no-cure-no-pay-bureaus heeft voor uitvoeringsorganisaties/gemeenten evenwel een keerzijde. De kosten van deze rechtsbescherming lopen op, zowel wat betreft de vergoedingen die betaald worden aan de gemachtigden als de kosten voor het voeren van de formele procedures. Daarom willen wij graag met u en de andere betrokken stakeholders meedenken over mogelijke concrete vervolgacties naar aanleiding van de dilemma's die naar voren komen naar aanleiding van het genoemde WODC-rapport. Wij hopen daarmee wegen te vinden om de maximale laagdrempeligheid tot rechtsbescherming te handhaven, maar daarbij nog meer de voordelen

van transparantie en informeel contact te benutten, zodat de behoeften van burgers aan bezwaar- en beroepsprocedures, al dan niet ondersteund door een gemachtigde, verminderen.

Voor gemeenten en uitvoeringsorganisaties heeft het feit dat belanghebbenden in toenemende mate kiezen voor formele procedures door een gemachtigde nog een ander nadeel, namelijk dat zij minder direct contact hebben met burgers en bedrijven. Dat directe contact kan helpen in het begrijpen wat de achterliggende redenen zijn voor het bezwaar, maar kan ook bijdragen aan het verbeteren van de informatie. Ook om die reden is het stimuleren van informele contacten met belanghebbenden en het waar mogelijk beperken van formele procedures van belang.

### *WOZ-uitvoering, WOZ-beschikkingen*

De meeste WOZ-beschikkingen zijn door gemeenten in de eerste acht weken van 2021 verzonden. Gezien het feit dat de hele uitvoering van deze herwaardering is gedaan door WOZ-medewerkers die veelal vanuit huis hebben moeten werken door de geldende covid-19 maatregelen achten wij dit een goede prestatie van alle betrokkenen. Dat de cijfers over tijdig bekendgemaakte WOZ-waarden dit jaar iets lager liggen dan voorgaande jaren, is dan ook niet vreemd. Zeker niet, omdat een aantal gemeenten voor sommige type WOZ-objecten (met name in het niet-woningen segment) de WOZ-waarden pas later bekend gemaakt hebben om meer duidelijkheid te krijgen over een eventuele invloed van de covid-19 maatregelen op de WOZ-waarde, ondanks het feit dat de waardepeildatum voor deze WOZ-waarden (1 januari 2020) lag voor het uitbreken van de pandemie.

Dat er dus dit jaar meer WOZ-waarden later bekend gemaakt zijn, is gezien de genoemde omstandigheden begrijpelijk. Ook de extra uit jurisprudentie voortkomende eisen voor specifieke objecten, bijvoorbeeld de "dijkwoningen", dragen bij aan vertragingen bij het tijdig kunnen vaststellen van WOZ-waarden. En in sommige gevallen is het later bekend maken van de WOZ-waarden aan belanghebbenden ook gedaan met het oog op de belangen van de betrokken belastingplichtigen. Toch heeft het later bekend maken van de WOZ-waarden in het algemeen nadelen voor belastingplichtigen, omdat dit ertoe leidt dat de periode tussen belastingaanslagen korter wordt en dit kan leiden tot extra druk op de betaalcapaciteit van deze belanghebbenden. Daarom gaan wij ons toezicht in de komende periode nadrukkelijk erop richten dat organisaties weer volledig gaan voldoen aan de kwaliteitseisen met betrekking tot het tijdig bekend maken van nieuwe WOZ-waarden.

### *WOZ-uitvoering, WOZ-bezwaren*

Per 15 april 2021 blijkt dat tegen de WOZ-waarde van 210.000 woningen en 31.300 niet-woningen bezwaar is gemaakt. Dat moet worden afgezet tegen een totaal aantal WOZ-beschikkingen van negen miljoen. Dit resulteert in een percentage woningen onder bezwaar van ruim 2,7%. Vergeleken met vorig jaar (2,4 %) is er sprake van een lichte stijging. De combinatie van nog steeds sterk stijgende marktprijzen per verkoop van woningen, de krapte

op de woningmarkt en de economische effecten van de covid-19 maatregelen hebben hierbij zeker hun invloed gehad.

Het laagdrempelig karakter van toegang tot bezwaar door gebruik te maken van dienstverleners die werken op basis van no cure no pay heeft echter ook zeker invloed gehad. De stijging van het aantal woningen en niet-woningen onder bezwaar komt volledig voor rekening van de toename van de bezwaren op basis van no cure no pay. Ondanks de geconstateerde stijging van het aantal bezwaren zijn wij van oordeel dat het aantal bezwaren tegen de vastgestelde WOZ-waarde relatief zich nog steeds op een stabiel, laag niveau bevindt.

Wat betreft de afhandeling van bezwaren zien we dat de herbeoordeling van de vastgestelde WOZ-waarde in bezwaar en beroep in de meeste gevallen (ruim 60%) leidt tot handhaven van de WOZ-waarde. Het aantal vastgestelde waarden dat gewijzigd wordt in een procedure blijft dan ook beperkt. Ook dat achten wij een teken dat een systeem van laagdrempelige toegang tot bezwaar het beoogde effect heeft en tegelijkertijd constateren we dat er verbetering mogelijk is bij de waardebepaling door gemeenten. De bijstellingen die plaatsvinden in het kader van de bezwaarafhandeling zouden bij voorkeur immers al tijdens de (kwaliteitscontrole op de) initiële waardebepaling gedaan moeten zijn.

Op basis van de gegevens van gemeenten meldden wij de afgelopen jaren dat wanneer in bezwaar een WOZ-waarde wordt verlaagd, dit gemiddeld tot een vermindering van de waarde met 10% leidt. Wij kunnen nu in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) gedetailleerder overzichten per gemeenten samenstellen. We zien daarbij dat dit gemiddelde percentage waardevermindering het afgelopen jaar iets is gedaald, maar we zien ook dat bijvoorbeeld ruim 40% van de toegekende waardeverminderingen bij woningen kleiner is dan 5% van de vastgestelde waarde.

Ook wat betreft de bezwaarafhandeling zullen wij ons toezicht op de tijdigheid van de afhandeling intensiveren. Wij vinden het belangrijk dat degenen die bezwaar gemaakt hebben ook, na een zorgvuldige beoordeling van het bezwaar, snel weten wat de effecten zijn. Formele procedures en eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot het plannen van hoorzittingen met name met gemachtigden van belanghebbenden, staan soms het volledig voldoen aan de kwaliteitseisen wat betreft tijdigheid in de weg. Toch verwachten we dat meer aandacht voor een voortvarende afhandeling van bezwaren, ook met de inzet van in ontwikkeling zijnde hulpmiddelen op het terrein van datagedreven werken, de tijdigheid van afhandelen van WOZ-bezwaren kan verbeteren.

Naast de extra aandacht die wij in ons toezicht besteden aan tijdigheid van bekend maken van WOZ-waarden en van afhandelen van bezwaren stimuleren wij ook dat gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties leren van elkaars ervaringen om langs die weg de WOZ-uitvoering

wat betreft kwaliteit en doelmatigheid te optimaliseren. Ook hierbij achten wij transparantie van groot belang. We ervaren dat het via de site van de Waarderingskamer openbaar toegankelijke dashboard over de WOZ-benchmark uitvoeringsorganisaties ondersteunt bij de continue veranderingen die nodig zijn om de kwaliteit en de doelmatigheid van de WOZ-uitvoering verder te verbeteren.

### *Waardeontwikkeling woningen*

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten ook de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis hiervan berekent het secretariaat van de Waarderingskamer een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2020 en 1 januari 2021.

In april 2020 hadden we op basis van de gemeentelijke opgaven een inschatting gemaakt van de waardeontwikkeling woningen 2019-2020 van tussen 6,0% en 8,0 %. Uiteindelijk hebben we in oktober het definitieve percentage vastgesteld op 7,3 %.

Op basis van de recente opgave van gemeenten in de aprilinventarisatie lijkt er voor de periode 1 januari 2020 en 1 januari 2021 sprake te zijn van een gemiddelde stijging van de WOZ-waarden van woningen van tussen 8,5% en 9,5%. De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee in lijn met het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijsindex bestaande koopwoningen). Die geeft voor de periode januari 2020 – januari 2021 een stijging van circa 9,3%.

Daarmee verwachten we ook bij de in 2022 vast te stellen WOZ-waarden wederom een zeer significante stijging van de WOZ-waarde voor woningen. Deze waardeontwikkeling in combinatie met de ruimere maatschappelijke aandacht voor de gespannen woningmarkt leidt tot extra druk op de WOZ-uitvoering. Een stijging van de WOZ-waarden zal voor belanghebbenden zorgvuldig moeten worden toegelicht en uitlegbaar moeten zijn. Ook te verwachte vragen over de waarden en mogelijke bezwaren dienen zorgvuldig te worden afgehandeld. Dit zal een inzet vragen van alle betrokkenen en vooral van de bronhouders (gemeenten). De stabiliteit van het systeem heeft evenwel de afgelopen jaren bewezen, deze druk te kunnen doorstaan.

WAARDERINGSKAMER

mr. drs. L.C. Hennink-Wijers  
secretaris

drs. J.M.M. Polman  
voorzitter

## BIJLAGE 1

**Betreft:** Kengetallen uitvoering WOZ naar waardepeildatum, 2018, 2019, 2020 en 2021

**Bij:** Staat van de WOZ 2021

---

Onderwerp	2021	2020	2019	2018
Waardepeildatum	1 jan 2020	1 jan 2019	1 jan 2018	1 jan 2017
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,1 miljoen	9,0 miljoen	8,9 miljoen	8,8 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	95,1%	96,9 %	94,9 %	98.3 %
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	346 (van de 352)	348 ( van de 355)	346 (van de 355)	374 (van de 380)
Percentage woningen onder bezwaar	2,7 %	2,4%(april 2020) 2,9%(april 2021)	2,1%(april 2019) 2,6%(april 2020)	1,5%(april 2018) 2,3%(april 2019)
Aantal woningen onder bezwaar	210.000	190.000	160.000	120.000
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	100.000	79.000	58.000	41.000
Percentage ncnp	48,1 %	41,3%	36,0%	34,2%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,6 %	3,8%(april 2020) 6,4%(april 2021)	3,7%(april 2019) 5,7%(april 2020)	3,7%(april 2018) 6,0%(april 2019)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	31.300	30.400	29.600	31.000
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	12.600	10.900	10.900	11.100
Percentage ncnp	40,1 %	36,9%	36,8%	35,7%

Onderwerp	2021	2020	2019	2018
Waardepeildatum	1 jan 2020	1 jan 2019	1 jan 2018	1 jan 2017
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling woningen	7,3 %	8,6 %	8,3 %	5,9 %
Percentage woningen onder bezwaar	2,7 %	2,9 %	2,6 %	2,3 %
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	38,7 %	38,8 %	40,9 %
waarvan waarde veranderd		36,2 %		
waarvan WOZ-beschikking vernietigd		2,5 %		
Percentage woningen dat andere waarde heeft door	*	1,1 %	1,0 %	0,9 %
Gemiddelde verandering van de waarde door	*	9,4 %	10,6 %	10,1 %
Verandering van de waarde door bezwaar t.o.v.	*	0,18 %	0,18 %	0,18 %
Aantal beroepsprocedures woningen	*	6.574	5.573	4.905
Beroepsprocedures woningen op basis ncnp		4.621		
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	0 %	1,4 %	2,0 %	0,5 %
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,6 %	6,4 %	5,7 %	6,0 %
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	40,5 %	42,9 %	40,4 %
Percentage niet-woningen dat andere waarde heeft	*	2,6 %	2,4 %	2,4 %
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.128	1.199	1.290
Beroepsprocedures niet-woningen op basis ncnp		867		

<b>Financiële kengetallen</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 171 miljoen	€ 161 miljoen	€ 141 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 18,80	€ 17,80	€ 15,80
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen		€ 17,0 miljoen	€ 12,0 miljoen	€ 9,7 miljoen

\* Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2022.