

Aan de Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst
de heer mr. M.L.A. van Rij
Postbus 20201
2500 EE 's-GRAVENHAGE

ons kenmerk:
23.1730 LH

bijlage(n):
2

datum:
20 juni 2023

Betreft: Staat van de WOZ 2023

Zeer geachte heer Van Rij,

Met deze Staat van de WOZ 2023 geven wij u onze jaarlijkse rapportage over de belangrijkste ontwikkelingen in het WOZ-domein en de stand van de uitvoering van de Wet WOZ. Ter onderbouwing vindt u in bijlage 1 een overzicht met de “feiten over de WOZ”.

In deze rapportage gaan wij eerst in op de actuele stand van de WOZ-uitvoering. Daarbij richten wij ons op de aspecten van de WOZ-uitvoering die de afgelopen periode aandacht hebben gekregen. Denk aan de significante stijging van de WOZ-waarden van woningen in een veranderende woningmarkt en de significante stijging van het aantal WOZ-bezwaren. We plaatsen deze onderwerpen ook in het kader van het vertrouwen in de WOZ-waarden en de WOZ-uitvoering, die volgens een recente meting op niveau is gebleven.

Vervolgens richten we onze blik op de verwachte en gewenste ontwikkelingen voor de WOZ-uitvoering en de interactie over de WOZ-waarden met belanghebbenden. De geschetste ontwikkelingen zijn naar onze mening de komende jaren noodzakelijk om de stabiliteit van de WOZ-uitvoering te kunnen waarborgen. Ook sluiten de geschetste ontwikkelingen aan op het plan van aanpak dat u aan de Tweede Kamer heeft gestuurd in het kader van de groei van het aantal procedures op basis van no cure no pay.

Tot slot geven wij u inzicht in de waardeontwikkeling van woningen tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023. Dit gegeven is van belang voor de berekening van de bijstelling van het eigenwoningforfait in 2024.

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.

Postadres:
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

Bezoekadres:
Muzenstraat 73
2511 WB Den Haag

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl

Bank NL53 BNGH 028.50.64.746
KvK 27348648
BTW 8035.77.059.B.01



Actuele stand van zaken WOZ-uitvoering

Sterke stijging bezwaarschriften 2023 zet WOZ-uitvoering onder druk

Uit de gepresenteerde cijfers blijkt dat, met name bij de woningen, het aantal bezwaren bijna driemaal hoger ligt dan in voorgaande jaren.

De sterke stijging van het aantal bezwaarschriften is naar verwachting veroorzaakt door een combinatie van factoren. Enerzijds was de WOZ-waarde van woningen voor de meeste belanghebbende veel hoger (gemiddeld 17 %) dan in 2022. Anderzijds zijn de activiteiten van bureaus die op commerciële basis actief zijn in het voeren van formele procedures, inmiddels in diverse domeinen duidelijk merkbaar. Ook in het WOZ-domein zijn deze bureaus zeer actief, met onder meer intensieve reclamecampagnes en een eenvoudige wijze waarop belanghebbenden de websites van de no-cure-no-pay-bedrijven kunnen vinden en gebruiken om een bezwaar in te dienen.

De stijging van de WOZ-waarden van woningen van gemiddeld 17% was hoog en viel samen met een duidelijke verandering in de woningmarkt. Nadat de top van de woningmarkt medio 2022 was bereikt waren begin 2023, het moment waarop de belanghebbenden de gestegen WOZ-waarden ontvingen, de verkoopprijzen op de woningmarkt aan het dalen. Samen met gemeenten en de VNG hebben we geprobeerd heldere voorlichting te geven over deze stijging van de WOZ-waarden in een inmiddels dalende woningmarkt en het effect van de waardepeildatum die in het kader van de Wet WOZ een jaar eerder ligt. Deze extra communicatie heeft een stijging van het aantal WOZ-bezwaren niet kunnen voorkomen.

In het jaarverslag van de Raad voor de Rechtspraak, wordt gewaarschuwd voor vastlopende rechtspraak als gevolg van het grote aantal no-cure-no-pay-zaken (niet alleen in het kader van de WOZ) en de mede daardoor onder druk staande toegang tot de rechter. Wij onderschrijven de visie die u aan de Tweede Kamer heeft gemeld in het plan van aanpak dat het bevorderen van transparantie en direct contact met belanghebbenden de kern is van het omgaan met dit probleem, ondersteund met maatregelen gericht op de vergoedingen die deze bedrijven ontvangen van de overheid.

Vertrouwen in de WOZ-uitvoering blijft op niveau

Een stijging van het aantal WOZ-bezwaren is een signaal dat belanghebbenden in toenemende mate vraagtekens plaatsen bij de juistheid van de WOZ-waarde. Evenwel is ook dit jaar ruim 90 % van de WOZ-waarden door belanghebbenden herkend en geaccepteerd.

Het percentage WOZ-bezwaren is, zeker gezien de hierboven geschetste bijzondere omstandigheden in 2023 een beperkte graadmeter voor het vertrouwen dat de Nederlander heeft in de WOZ-waarde. Mede daarom hebben wij dit voorjaar opnieuw het vertrouwen laten meten dat men heeft in de WOZ-waarde en het WOZ-systeem. Deze meting betrof een vergelijking met de meting uit 2020. De rapportage over deze door Motivaction uitgevoerde meting "Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ 2023" is gepubliceerd op onze site en laat zien dat het vertrouwen in het WOZ-systeem op niveau is gebleven en voor een "overheidsactiviteit gelieerd aan belastingheffing" relatief hoog is.



Kwaliteitseisen Waarderingskamer blijven gehandhaafd

Dat de WOZ-uitvoering in 2023 meer onder druk staat dan in voorgaande jaren, ligt voor de hand gezien de geschetste ontwikkeling van het aantal WOZ-bezwaren. Ook is er een meer en de meer generiek probleem van organisaties om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden. Mogelijk leidt dit bij een aantal WOZ-organisaties tot stagnatie van het werkproces, waardoor uitspraken op bezwaren lang op zich laten wachten. In het verlengde daarvan kunnen ook vertragingen ontstaan bij de voorbereiding van de nieuwe WOZ-herwaardering. Enkele uitvoeringsorganisaties hebben in een brief van 3 maart 2023 aan u aandacht gevraagd voor de mogelijke consequenties van het zorgvuldig afhandelen van de WOZ-bezwaren voor de uitvoering van de komende herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023.

Ondanks de geschetste druk op de uitvoeringspraktijk passen wij onze kwaliteitseisen gericht op de zorgvuldigheid en tijdigheid van de nieuwe herwaardering en van de afhandeling van de WOZ-bezwaren niet aan. Wij zijn van mening dat belanghebbenden en gebruikers van de WOZ-waarden niet de dupe mogen worden. Mogelijk kunnen enkele uitvoeringsorganisaties door de extra werkzaamheden, op het terrein van de bezwaarafhandeling in 2023 en de beperkte mogelijkheden om voldoende vakbekwame medewerkers in te zetten door de beperkte financiële ruimte en krapte op de arbeidsmarkt, niet aan onze kwaliteitseisen voldoen. In dat geval moeten wij ons algemene oordeel over deze WOZ-uitvoeringsorganisaties in de loop van 2023 naar beneden bijstellen. Als zich situaties voordoen waarbij een keuze moet worden gemaakt tussen inhoudelijke kwaliteit en tijdigheid, kiezen wij voor de inhoudelijke kwaliteit van de (nieuwe) WOZ-taxaties.

Naast het geven van helderheid over de geldende kwaliteitseisen stimuleren wij als toezichthouder WOZ-organisaties om bij de afhandeling van de bezwaren innovatief te werken, waarbij zowel de kwaliteit als de tijdigheid van de uitspraken wordt gewaarborgd. Door het grotere aantal WOZ-bezwaren kan de aard van het afhandelen van de bezwaarschriften veranderen mede samenhangend met het feit dat veel van de WOZ-bezwaren die een WOZ-uitvoeringsorganisatie moet afhandelen zijn ingediend door enkele "gemachtigden" (no cure no pay).

Tijdigheid bekendmaken WOZ-waarden in 2023 licht verbeterd

In 2022 is besloten om in het kader van ons toezicht meer aandacht te besteden aan de tijdigheid van het bekendmaken van de WOZ-waarden. De reden hiervoor is dat zowel afnemers als belanghebbenden vaker geconfronteerd worden met WOZ-objecten, waarvoor de WOZ-waarde pas later in het jaar (later dan in de eerste acht weken) bekend wordt. In 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) is sprake van een verbetering van de tijdigheid.

Aandacht voor tijdigheid blijft in ons toezicht onverminderd van belang. Immers bij de woningen is de verbetering van de tijdigheid vooralsnog alleen gerealiseerd ten opzichte van 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021), het jaar waarin het bekend maken van de WOZ-waarden werd vertraagd door de overgang naar de oppervlakte als grondslag voor de WOZ-taxaties.



Minder WOZ-bezwaren gehonoreerd, maar tijdige afhandeling blijft een aandachtspunt

De feiten over de bezwaarafhandeling in 2022 geven enige nuancering bij de stijging van het aantal WOZ-bezwaren in 2023. In lijn met eerdere jaren laat de ervaring met de bezwaarafhandeling in 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) zien dat meer dan 98% van de initieel vastgestelde WOZ-waarden in stand blijft. Er is een percentage van iets meer dan 1% van de WOZ-objecten die door bezwaar en/of beroep een andere waarde krijgt. Hoewel het aantal bezwaren in de voorgaande jaren al iets steeg, daalt het percentage bezwaren dat leidt tot een andere waarde (honoreringspercentage). De cijfers in bijlage 1 laten deze ontwikkeling in hoofdlijnen zien.

De herhaalmeting van het in 2019 uitgevoerde "Landelijk onderzoek afhandeling (no-cure-no-pay-)bezwaren WOZ" laat significante verschillen zien tussen bezwaren die zijn ingediend door no-cure-no-pay-bedrijven en bezwaren die belanghebbenden zelf hebben ingediend. Uit het onderzoek, dat gepubliceerd is op onze site, komt naar voren dat in 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) gemiddeld 27 % van de bezwaren tegen de WOZ-waarde van een woning op basis van no cure no pay zijn gehonoreerd. Van de overige bezwaren is in dat jaar 45 % gehonoreerd.

Uit ons "Landelijk onderzoek tijdigheid bekend maken WOZ-waarden en afhandeling bezwaren WOZ", dat ook gepubliceerd is op onze site, komt naar voren dat slechts weinig gemeenten volledig voldoen aan de kwaliteitseisen voor het tijdig afhandelen van de WOZ-bezwaren. Wel is zichtbaar dat voor de woningen het percentage WOZ-bezwaren dat tijdig is afgehandeld in 2022 is toegenomen en dat circa 90% van de (vóór 15 november ingediende) WOZ-bezwaren vóór 1 januari zijn afgehandeld. Het voldoen aan de kwaliteitseis voor het tijdig afhandelen van de WOZ-bezwaren is de afgelopen jaren vooral een probleem bij de no-cure-no-pay-bezwaren. Bezwaren die door belanghebbenden zelf worden ingediend, worden in het algemeen wel tijdig afgehandeld. Dit hangt vooral samen met het streven van no-cure-no-pay-bureaus naar formele procedures (met name hoorzittingen) in verband met de kostenvergoeding per processtap. Het (verder) verbeteren van de tijdigheid van het afhandelen van de WOZ-bezwaren in 2023 zal naar verwachting ernstig gehinderd worden door het significant hogere aantal WOZ-bezwaren.

Het feit dat het voor de formelere no-cure-no-pay-bezwaren moeilijker is om te voldoen aan de eisen voor tijdige afhandeling blijkt ook uit de doorlooptijd voor het afhandelen van een bezwaarschrift gerapporteerd in het hiervoor genoemde "Landelijk onderzoek afhandeling (no-cure-no-pay-)bezwaren WOZ". Bezwaren tegen de WOZ-waarde van een woning die niet zijn ingediend door een no-cure-no-pay-bureau worden gemiddeld binnen 108 dagen afgehandeld. Wanneer het bezwaar is ingediend door een no-cure-no-pay-bureau is deze gemiddelde doorlooptijd 208 dagen.

Ook gaan no-cure-no-pay-bedrijven relatief vaker in beroep, waardoor in 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) circa 75 % van de beroepsprocedures over de WOZ-waarde van een woning werden gevoerd op initiatief van een "gemachtigde". Uit het eerder uitgevoerde onderzoek bleek dat dit in 2020 (waardepeildatum 1 januari 2019) 66 % was.



Beoogde ontwikkelingen in de WOZ

Invoering bouwstenen van belang om WOZ-uitvoering te verbeteren

Met u zijn wij van mening dat de WOZ-uitvoering minder aantrekkelijk moet worden voor de diensten van no-cure-no-pay-bureaus met behoud van laagdrempelige rechtsbescherming voor alle belanghebbenden bij de WOZ-waarde. Daarom onderschrijven wij de maatregelen die u heeft aangekondigd en die gericht zijn op het stimuleren van zoveel mogelijk en eenvoudig mogelijk direct en informeel contact tussen gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties aan de ene kant en WOZ-belanghebbenden aan de andere kant, aangevuld met maatregelen gericht op het wegnemen van de financiële prikkel voor no-cure-no-pay-bedrijven om namens een belanghebbende een bezwaarprocedure te starten met de overwegende reden om een proceskostenvergoeding of een vergoeding van immateriële schade te verkrijgen.

De Waarderingskamer is van mening dat om het stimuleren van informeel contact op korte termijn en in voldoende mate tot resultaten te laten leiden, er behoefte bestaat aan het gecoördineerd en zo veel mogelijk geüniformeerd implementeren van een aantal "bouwstenen". Deze "bouwstenen" zijn ook aan de orde gekomen tijdens de diverse gesprekken met alle stakeholders naar aanleiding van het onderzoek van het WODC. Hoewel het bereiken van de beoogde transparantie bij de WOZ-uitvoering, met aandacht voor informele contacten met belanghebbenden, meerdere jaren kan vergen, zijn naar onze mening ook stappen mogelijk voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023). Hieronder gaan wij in op een aantal van deze bouwstenen, waarbij wij willen benadrukken dat we deze afzonderlijke bouwstenen vooral zien als onlosmakelijk met elkaar verbonden en goed op elkaar aansluitende onderdelen van één totaalvisie op de gewenste efficiënte en zorgvuldige uitvoering van de Wet WOZ.

Gemoderniseerd WOZ-taxatieverslag voor woningen

De afgelopen periode hebben wij samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gewerkt aan een modernisering van het WOZ-taxatieverslag van woningen. Diverse organisaties hebben de afgelopen periode geëxperimenteerd met dit model. Deze experimenten hebben geleid tot enkele bijstellingen, maar vooral ook tot het advies om niet alle onderdelen van het taxatieverslag verplicht te maken. De gegevens die op grond van de jurisprudentie ten minste verstrekt moeten worden in een procedure, zouden wel verplicht moeten worden. Door deze gegevens direct bij de WOZ-beschikking te verstrekken in het taxatieverslag, kunnen procedures worden voorkomen die vooral gericht zijn op het verstrekken van nadere informatie.

Een voorstel om dit moderne model "WOZ-taxatieverslag woningen" op te nemen in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken hebben wij als bijlage bij deze Staat van de WOZ gevoegd. Het nieuwe model maakt voor belanghebbenden inzichtelijker welke gegevens zijn gebruikt bij de waardebepaling. Dit komt de transparantie en daarmee de controleerbaarheid van de WOZ-waarde ten goede. Wij vragen u de regelgeving aan te passen, zodat alle uitvoeringsorganisaties al voor belastingjaar 2024 duidelijkheid hebben en zo mogelijk dit nieuwe WOZ-taxatieverslag



kunnen gebruiken. Met ingang van 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) zou gebruik van dit nieuwe taxatieverslag dan voor alle gemeenten verplicht zijn.

Modernisering van de Algemene wet bestuursrecht biedt kansen voor de WOZ

Voor de bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van de Wet WOZ is de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Wij zijn van mening dat de WOZ-uitvoering profijt kan hebben van de beoogde modernisering van de Algemene wet bestuursrecht. Deze modernisering creëert een periode waarin kleine of overduidelijke onjuistheden snel kunnen worden hersteld, zonder formele procedures en dus zonder proceskostenvergoeding. Dit sluit goed aan op het toekomstbeeld dat ook naar voren komt in het door u geschetste plan van aanpak.

Wellicht kan met het oog op een soepele invoering van deze modernisering van de Awb een praktijkbeproeving rondom de WOZ-bezwaarprocedures worden uitgevoerd. Hierbij kan worden ervaren of de beoogde nieuwe inrichting van de Awb-conforme procedure inderdaad bijdraagt aan laagdrempelige informele procedures in combinatie met versterking van de waarborgfunctie van de rechtsbescherming.

Accent op informeel contact voorafgaand aan waardevaststelling

Het verstrekken van taxatieverslagen en het stimuleren van meer informeel contact in het kader van de rechtsbescherming rond de WOZ-waarde zijn activiteiten gericht op de periode nadat de WOZ-waarde al is vastgesteld. Vanuit het perspectief dat de belanghebbende (eigenaar of gebruiker) zijn eigen woning of ander pand het beste kent, heeft het voordelen om belanghebbenden al eerder te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde. Veel gemeenten en uitvoeringsorganisaties hebben hier al ervaring mee. Zij doen dit door belanghebbende een rol te geven bij het controleren en optimaliseren van de bij de WOZ-taxatie te gebruiken gegevens en/of bij het beoordelen van de nieuwe WOZ-taxatiewaarde, voordat deze formeel wordt vastgesteld.

Het systematisch zorgdragen voor een situatie dat iedere belanghebbende gedurende het gehele jaar de bij de WOZ-taxatie te gebruiken gegevens zelf kan inzien (transparantie), kan accorderen, of kan voorzien van suggesties tot verbetering of actualiseren is een mogelijkheid formele (bezwaar)procedures over uitsluitend over de juistheid van de gebruikte gegevens te beperken. Op dezelfde manier zou bijvoorbeeld in de maand december aan belanghebbende de gelegenheid geboden kunnen worden om via een digitaal kanaal kennis te nemen van de verwachte nieuwe WOZ-waarde en de mogelijkheid te bieden hierop informeel een reactie te geven (met een motivering als men van mening is dat deze taxatiewaarde niet correct is).

Centrale WOZ-voorziening kan communicatie en interactie over de WOZ verbeteren

Wij zien kansen in een gemeenschappelijk digitaal informatiekanaal over de WOZ ("WOZ-wijzer"), waarvan de vormgeving nog nadere afwegingen vraagt. Deze kansen hebben we beschreven in ons advies op basis van het ESBL-rapport 'De lat hoger leggen'. Op basis van de internationale ervaringen, maar ook bevindingen in Nederland, biedt naar onze mening een dergelijke digitale voorziening diverse voordelen, zoals het vereenvoudigen van interactie over de WOZ door de vindbaarheid van de voor inwoners relevante kanalen te vergroten. Wij constateren namelijk dat belanghebbenden de voor hem of haar relevante gegevens vanuit



de overheid soms moeilijk kunnen vinden, omdat de pagina's over de WOZ op een website van een individuele gemeente in de zoekmachines het onderspit delven tegen commerciële landelijke sites.

Ook kan een gemeenschappelijke voorziening veel algemene gegevens over bijvoorbeeld het gebruik van de WOZ-waarde en het controleren van de WOZ-waarde geven, zodat niet elke gemeente deze informatie zelf actueel hoeft te houden, en deze overheidsinformatie ook gemakkelijker gevonden kan worden. Daarnaast kan een gemeenschappelijke voorziening er ook voor zorgen dat belanghebbenden gemakkelijk kunnen komen bij de digitale omgeving die de eigen gemeente of de eigen uitvoeringsorganisatie biedt voor het bekijken van een taxatieverslag, voor het inzien van en reageren op objectkenmerken die gebruikt worden bij de WOZ-taxatie, en voor het inzien van en reageren op een voorlopige WOZ-taxatie. Ten slotte levert een gemeenschappelijke voorziening ook een bijdrage aan het eenvoudig langs een digitaal kanaal indienen van een WOZ-bezwaar direct bij de verantwoordelijke gemeente. Een dergelijke voorziening is geen vervanging van de digitale WOZ-omgeving die gemeenten uitvoeringsorganisaties nu bieden, maar juist een aanvulling die de toegang tot de WOZ-informatie vergemakkelijkt en uniformeert. Dat is de doelstelling waartoe deze gemeenschappelijke voorziening een instrument kan zijn. Het kan net als MijnOverheid belanghebbenden helpen om sneller bij de gemeentelijke digitale omgeving en daarmee bij hun gegevens te brengen.

Een eerste verkenning zou kunnen worden gestart gericht op de WOZ-waarden in 2024. Wat betreft dit punt zijn wij bereid om de verkenning naar het bereiken van de geschetste doelstelling kan worden bereikt, op te starten, primair door het zoeken van samenwerkingspartners voor de ontwikkeling en uiteindelijk het beheer van een dergelijke omgeving.

Overige onderwerpen

WOZ-waardeloket

Het WOZ-waardeloket speelt sinds 2016 een belangrijke rol in het bieden van transparantie rond de WOZ-waarden van woningen. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid om vergelijkingen te maken tussen de WOZ-waarden van de eigen woning en de woningen in de omgeving om op die manier een gevoel te krijgen bij de onderlinge verhoudingen tussen de vastgestelde WOZ-waarden. Het WOZ-waardeloket wordt daarbij steeds vaker gebruikt door belanghebbenden en voorziet in een duidelijke behoefte. Dit blijkt bijvoorbeeld uit vragen die we krijgen wanneer een WOZ-waarde van een woning ontbreekt op dit loket.

De huidige beperkte openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen leidt, in de praktijk, in toenemende mate tot onduidelijkheid en vragen. Immers de regelgeving rond het WOZ-waardeloket voorziet wel in het individueel raadplegen van WOZ-waarden, maar niet in het individueel of massaal onttrekken van gegevens aan het WOZ-waardeloket. In de praktijk is er veel belangstelling voor het verkrijgen van gegevens uit het loket.

Wij signaleren dat partijen via diverse technieken toch proberen massaal gegevens te onttrekken aan het loket. Dit terwijl er, gezien de status van "beperkte openbaarheid", geen



mogelijkheid bestaat om het juridisch vraagstuk over wat wel of niet is toegestaan ergens formeel te beslechten. Daarom dringen we nogmaals aan op een zo spoedig mogelijke evaluatie van het huidige stelsel van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen en het trekken van conclusies uit deze evaluatie, zodat er helderheid ontstaat over wat juridisch en technisch aan mogelijkheden geboden kan worden.

Herwaardering WOZ-waarden voor belastingjaar 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

De energiecrisis, de hoge inflatie, in combinatie met een stijgende hypotheekrente hebben ervoor gezorgd dat de marktwaarde van woningen in de tweede helft van 2022 in veel gebieden is gedaald. Deze marktontwikkeling komt volgend jaar (2024, waardepeildatum 1 januari 2023) tot uitdrukking in de WOZ-waarde. In de geschetste marktontwikkeling van woningen komt steeds duidelijker naar voren dat de energieprestatie van onroerende zaken een significante waardebepalende factor is. Het eerdergenoemde vertrouwensonderzoek leert dat een ruime meerderheid van de Nederlanders verwacht dat deze energieprestatie, waaronder het energielabel, daarom ook een grotere rol gaat spelen bij de bepaling van de WOZ-waarde.

Deze veranderde marktomstandigheden, waarmee we nu te maken hebben, moeten aan het begin van 2024 zichtbaar zijn in de WOZ-waarde en daarop moeten de WOZ-uitvoerders zich bij het uitvoeren van de nieuwe herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2023) goed voorbereiden. Dit betekent dat duurzaamheidsaspecten in 2023 systematischer moeten worden gebruikt in de WOZ-uitvoering.

Een ander aandachtspunt voor de WOZ-waarden in 2024 is het feit dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. De veranderingen die deze wet met zich meebrengt, hebben gevolgen voor de WOZ-uitvoeringspraktijk, wanneer meer bouwactiviteiten zonder vergunning plaatsvinden en minder sprake zal zijn van bouwtoezicht door de gemeente (door gelijktijdige inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen). Dit betekent dat voor een zorgvuldige uitvoering van de Wet WOZ meer gegevens actief verzameld moeten gaan worden, omdat deze niet meer vanuit andere aspecten ter beschikking komen.

Specifieke aandacht verdienen nog de objecten in aanbouw, waarvoor met de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog een wetswijziging doorgevoerd zal moeten worden om te kunnen waarborgen dat ook deze objecten conform het specifiek in de Wet WOZ geregelde waarderingsvoorschrift van een WOZ-waarde voorzien kunnen worden.

Marktontwikkeling woningen tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis van de inschattingen van gemeente maken wij een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2022 en 1 januari 2023. Deze waardeontwikkeling zal tot uitdrukking komen in de WOZ-waarden die begin 2024 bekend worden gemaakt.

Gezien de omslag in de woningmarkt in de loop van 2022 is dit percentage dit jaar lastig te bepalen omdat niet voor elk type woning en voor elke gemeente het moment van verandering gelijkloopt. Op basis van de recente opgave van gemeenten in de



aprilinventarisatie hebben wij toch een inschatting gemaakt van de verwachte waardeverandering. Voor de periode 1 januari 2022 en 1 januari 2023 zal naar verwachting sprake zijn van een gemiddelde landelijke stijging van de WOZ-waarden van woningen tussen 2 % en 4 %.

De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee hoger dan het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijsindex bestaande koopwoningen). Die laat voor de periode van januari 2022 tot januari 2023 een stijging zien van circa 1,1 %.

WAARDERINGSKAMER

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

drs. J.M.M. Polman
voorzitter

Bijlage 1

Betreft: Bijlage bij De Staat van de WOZ 2023

Datum: 20 juni 2023

Onderwerp	2023	2022	2021	2020
Waardepeildatum	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020	1 jan 2019
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,3 miljoen	9,2 miljoen	9,1 miljoen	9,0 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	92,0%	91,3%	95,1%	96,9%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	332 (van de 342)	326 (van de 344)	346 (van de 352)	348 (van de 355)
Percentage woningen onder bezwaar	7,2%	3,1% (2,5% in april 2022)	3,2% (2,7% in april 2021)	2,9% (2,4% in april 2020)
Aantal woningen onder bezwaar	595.000	268.000 (205.000 in april 2022)	260.000 (210.000 in april 2021)	242.000 (190.000 in april 2020)
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	265.000	121.000 (103.000 in april 2022)	119.000 (100.000 in april 2021)	99.000 (79.000 in april 2020)
Percentage ncnp	49,0%	45,3% (50,9% in april 2022)	45,7% (48,1% in april 2021)	41,0% (41,3% in april 2020)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,5%	5,5% (4,4% in april 2022)	6,6% (4,6% in april 2021)	6,4% (3,8% in april 2020)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	32.000	44.000 (31.000 in april 2022)	52.000 (31.300 in april 2021)	52.000 (30.400 in april 2020)
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	12.900	18.900 (13.700 in april 2022)	21.000 (12.600 in april 2021)	17.000 (10.900 in april 2020)
Percentage ncnp	41,3%	42,5% (44,0% in april 2022)	39,7% (40,1% in april 2021)	32,0% (36,9% in april 2020)



Onderwerp	2023	2022	2021	2020
Waardepeildatum	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020	1 jan 2019
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling woningen	17,0%	9,5%	7,3%	8,6%
Percentage woningen onder bezwaar	7,2%	3,1%	3,2%	2,9%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	38,4%	39,4%	38,7%
waarvan waarde veranderd	*	36,5%	36,3%	36,2%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	1,9%	3,1%	2,5%
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	1,2%	1,1%	1,1%
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	*	8,0%	8,9%	9,4%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	6.679	6.998	6.574
Beroepsprocedures woningen op basis ncnp	*	4.965	5.160	4.621
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	2,2%	0,3%	0,0%	1,4%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,5%	5,5%	6,6%	6,4%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	35,4%	43,1%	40,5%
waarvan waarde veranderd	*	16,4%	21,8%	20,2%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	19,0%	21,3%	20,3%
Percentage niet-woningen woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	0,9%	1,4%	1,4%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.191	1.757	1.128
Beroepsprocedures niet-woningen op basis ncnp	*	972	1.525	867



Financiële kengetallen	2023	2022	2021	2020
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 194 miljoen	€ 177 miljoen	€ 171 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 20,94	€ 19,30	€ 18,80
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen		€ 20,0 miljoen	€ 18,0 miljoen	€ 17,0 miljoen

- * Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2024
- Deze gegevens houden wij actueel op onze website.

■ Bijlage 2



Betreft: Bijlage bij De Staat van de WOZ 2023

Datum: 20 juni 2023

Voorgesteld wordt bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling
Wet waardering onroerende zaken te vervangen door:



Bijlage 4, Model voor WOZ-taxatieverslag woningen

Taxatieverslag Belastingjaar

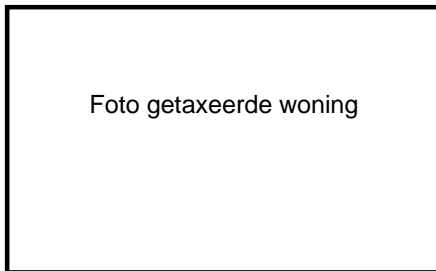


Foto getaxeerde woning

Dit is het WOZ-taxatieverslag van de woning aan
[straatnaam] [huisnummer]
[postcode] [woonplaats]

WOZ-objectnummer
[woz-objectnummer]

Waardepeildatum
[waardepeildatum]

[naam organisatie]

[postadres]
[postcode] [huisnummer]

T: [telefoon]

E: [email@organisatie.nl]
[www.organisatie.nl/woz]

Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]

Onderdelen en grootte:

- [onderdeel 1]: [oppervlakte], [bouwjaar]
- [onderdeel 2]: [oppervlakte], [bouwjaar]
- [onderdeel 3]: [oppervlakte], [bouwjaar]
- [onderdeel 4]: [oppervlakte], [bouwjaar]
- [onderdeel 5]: [oppervlakte], [bouwjaar]
- [onderdeel 6]: [oppervlakte], [bouwjaar]

Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆
Onderhoudstoestand: ★ ★ ★ ☆ ☆
Voorzieningen in woning: ★ ★ ★ ☆ ☆
Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆
Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆
Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆

Energielabel³: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

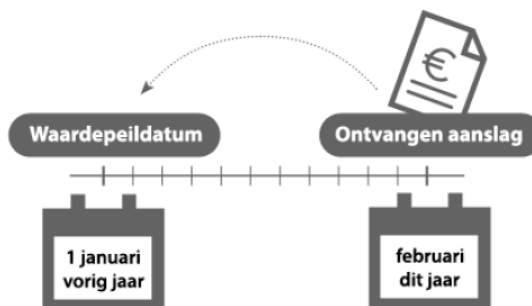


Voor uw woning is de vastgestelde WOZ-waarde:

[WOZ-waarde]

Dit is het bedrag dat een eventuele koper op [waardepeildatum] zou hebben betaald voor uw woning naar de toestand waarop uw woning zich op [toestandspeildatum] bevond.

Ontwikkeling WOZ-waarde

**LET OP:**

De WOZ-waarde is altijd de waarde die de woning had op 1 januari van het vorige jaar. Dit is de waardepeildatum. De waardepeildatum is dus [waardepeildatum].

Grafiek ontwikkeling WOZ-waarde¹Grafiek ontwikkeling te betalen OZB¹**Vragen aan onze taxateur²:**

T: [telefoon]
[bereikbaarheidsinformatie]
E: [email@organisatie.nl]





Vergelijkbare verkochte woningen maar met verschillen

Onze taxateurs hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Hieronder ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn. Deze woningen hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.

Woning A	Woning B	Woning C
Foto woning A	Foto woning B	Foto woning C
Adres: [straatnaam] [huisnummer] Type woning: [type woning] Bouwjaar: [bouwjaar] Wijk/buurt: [buurt]	Adres: [straatnaam] [huisnummer] Type woning: [type woning] Bouwjaar: [bouwjaar] Wijk/buurt: [buurt]	Adres: [straatnaam] [huisnummer] Type woning: [type woning] Bouwjaar: [bouwjaar] Wijk/buurt: [buurt]
Onderdelen en grootte: ·[onderdeel 1]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 2]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 3]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 4]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 5]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 6]: [oppervl.], [bouwj.]	Onderdelen en grootte: ·[onderdeel 1]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 2]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 3]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 4]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 5]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 6]: [oppervl.], [bouwj.]	Onderdelen en grootte: ·[onderdeel 1]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 2]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 3]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 4]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 5]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 6]: [oppervl.], [bouwj.]
Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆ Onderhoud: ★ ★ ★ ☆ ☆ Voorzieningen: ★ ★ ★ ☆ ☆ Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆ Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆ Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆	Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆ Onderhoud: ★ ★ ★ ☆ ☆ Voorzieningen: ★ ★ ★ ☆ ☆ Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆ Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆ Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆	Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆ Onderhoud: ★ ★ ★ ☆ ☆ Voorzieningen: ★ ★ ★ ☆ ☆ Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆ Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆ Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆
Energielabel³: [energielabel] Datum vaststellen: [datum label]	Energielabel³: [energielabel] Datum vaststellen: [datum label]	Energielabel³: [energielabel] Datum vaststellen: [datum label]
Bijzonderheden: [bijzonderheden]	Bijzonderheden: [bijzonderheden]	Bijzonderheden: [bijzonderheden]
Verkoopdatum: [datum] Verkoopprijs: [bedrag] WOZ-waarde: Waardepeildatum: [waardepeildatum]	Verkoopdatum: [datum] Verkoopprijs: [bedrag] WOZ-waarde: Waardepeildatum: [waardepeildatum]	Verkoopdatum: [datum] Verkoopprijs: [bedrag] WOZ-waarde: Waardepeildatum: [waardepeildatum]
[WOZ-waarde]	[WOZ-waarde]	[WOZ-waarde]
20 juni 2023		3



Woning 	Woning 
Foto woning D	Foto woning E
Adres: [straatnaam] [huisnummer]	Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]	Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]	Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]	Wijk/buurt: [buurt]
Onderdelen en grootte: ·[onderdeel 1]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 2]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 3]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 4]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 5]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 6]: [oppervl.], [bouwj.]	Onderdelen en grootte: ·[onderdeel 1]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 2]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 3]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 4]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 5]: [oppervl.], [bouwj.] ·[onderdeel 6]: [oppervl.], [bouwj.]
Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆	Kwaliteit: ★ ★ ★ ☆ ☆
Onderhoud: ★ ★ ★ ☆ ☆	Onderhoud: ★ ★ ★ ☆ ☆
Voorzieningen: ★ ★ ★ ☆ ☆	Voorzieningen: ★ ★ ★ ☆ ☆
Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆	Ligging: ★ ★ ★ ☆ ☆
Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆	Uitstraling: ★ ★ ★ ☆ ☆
Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆	Doelmatigheid: ★ ★ ★ ☆ ☆
Energielabel³: [energielabel] Datum vaststellen: [datum label]	Energielabel³: [energielabel] Datum vaststellen: [datum label]
Bijzonderheden: [bijzonderheden]	Bijzonderheden: [bijzonderheden]
Verkoopdatum: [datum] Verkoopprijs: [bedrag] WOZ-waarde: Waardepeildatum: [waardepeildatum]	Verkoopdatum: [datum] Verkoopprijs: [bedrag] WOZ-waarde: Waardepeildatum: [waardepeildatum]
[WOZ-waarde]	[WOZ-waarde]

Hoe komt de WOZ-waarde van uw woning tot stand?⁴

[Naam organisatie] moet elk jaar duizenden woningen en andere gebouwen in de gemeente waarderen. Daarom verzamelen wij het hele jaar door gegevens over zowel verkochte als niet verkochte woningen. Ons team van deskundigen verwerkt deze gegevens in het computermodel. Dit computermodel vergelijkt de bij de gemeente bekend zijnde gegevens van uw woning met alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht. Links ziet u een overzicht van woningen die op of omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht. Wij analyseren nauwkeurig de overeenkomsten en verschillen tussen uw woning en de getoonde woningen. De verkochte woningen hoeven niet identiek aan uw woning te zijn. Zeer waarschijnlijk zullen ze op onderdelen verschillen. Met deze verschillen houdt het computermodel rekening bij de waardering.

Heeft u aanvullende vragen?

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u aanvullende vragen heeft. Neem dan een kijkje op onze site:

[website]

Naast een duidelijke video uitleg vindt u hier ook een groot aantal veel gestelde vragen met bijbehorende antwoorden. Ook laten wij u zien welke stappen u kunt zetten als u het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde.

Verantwoordingsdocument¹

Meer uitleg vindt u in het verantwoordingsdocument.. Hierin leest hoe wij de taxaties in de hele gemeente hebben gedaan.





[naam organisatie] houdt gegevens bij over alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht. Wij analyseren zo de woningmarkt. De verkochte woningen worden vergeleken met uw woning. Op die manier bepalen onze taxateurs de WOZ-waarde van uw woning zo nauwkeurig mogelijk. Op de kaart hieronder staan enkele verkoopcijfers die zijn meegenomen bij het waarderen van uw woning.

Kaartje met ligging getaxeerde woning en verkoopprijzen

Verkoopprijs en verkoopdatum van vergelijkbare woningen:

A	[bedrag]	▶	[datum]
B	[bedrag]	▶	[datum]
C	[bedrag]	▶	[datum]
D	[bedrag]	▶	[datum]
E	[bedrag]	▶	[datum]



Om uw woning te waarderen kijken wij naar de verschillende onderdelen van uw woning. Zo kan een woning bestaan uit een hoofdgebouw, een garage en grond. Door uw woning in onderdelen te verdelen, kunnen wij deze makkelijker vergelijken met andere woningen. Bij de taxatie geeft de taxateur aan sommige onderdelen afzonderlijk een waarde, maar de verkoopprijs van een woning is niet volledig uit te splitsen over onderdelen.

• [onderdeel 1]	[oppervl.]	[waarde]
• [onderdeel 2]	[oppervl.]	[waarde]
• [onderdeel 3]	[oppervl.]	[waarde]
• [onderdeel 4]	[oppervl.]	[waarde]
• [onderdeel 5]	[oppervl.]	[waarde]
• [onderdeel 6]	[oppervl.]	[waarde]

Grondstaffel⁵

Staffel 1	[bandbreedte]	[bedrag] / m ²
Staffel 2	[bandbreedte]	[bedrag] / m ²



Voor meer informatie
www.wozwaardeloket.nl



De waarde van uw woning wordt beïnvloed door de buurt en de ligging¹. Uw woning ligt in de buurt [buurt]. Enkele kenmerken van deze buurt zijn:

aantal inwoners	[aantal]
aantal woningen	[aantal]
gemiddelde huishoudensgrootte	[getal]
percentage eengezinswoningen	[percentage]
percentage koopwoningen	[percentage]
gemiddelde WOZ-waarde woningen	[bedrag]
Afstand tot grote supermarkt	[getal] km
Afstand tot school	[getal] km
Scholen binnen 3 km	[aantal]

¹ Vragen aan onze taxateur²:



T: [telefoon]
[bereikbaarheidsinformatie]
E: [email@organisatie.nl]



-
- ¹ Dit gedeelte van het taxatieverslag is optioneel. De gemeente of uitvoeringsorganisatie mag er zelf voor kiezen om dit al dan niet op te nemen op het taxatieverslag.
 - ² De gemeente kan aanvullende contactmogelijkheden opnemen.
 - ³ Energielabels worden alleen vermeld wanneer er minder dan tien jaar voor het desbetreffende belastingjaar een formeel energielabel is vastgesteld en geregistreerd. Het energielabel hoeft daarmee niet overeen te komen met de actuele situatie van de woning. Voor de WOZ-taxatie wordt wel uitgegaan van de actuele situatie van de woning op de toestandspeildatum.
 - ⁴ Dit gedeelte van het taxatieverslag mag ook vervangen worden door een eigen toelichtende tekst.
 - ⁵ Grondstaffels worden alleen gemeld als in het taxatiemodel gebruik gemaakt van grondstaffels en voor de getaxeerde woning de grondwaarde van belang is (grondgebonden woningen).