

An aerial photograph of a Dutch city, likely Amsterdam, showing a canal with several boats, surrounded by dense residential buildings with red-tiled roofs and green trees. The scene is captured from a high angle, looking down on the city.

# Staat van de WOZ 2022

WAARDERINGSKAMER

Met deze Staat van de WOZ 2022 geven wij u onze jaarlijkse update over de uitvoering van de Wet WOZ in ons land. Deze rapportage is gebaseerd op de gegevens die gemeenten ons aanleveren. De aangeleverde gegevens combineren wij met bijvoorbeeld gegevens uit de Landelijke Voorziening WOZ om tot een landelijk beeld te komen.

Op pagina 10 en 11 vindt u een cijferoverzicht van de feiten over de WOZ. Op onze website houden wij deze gegevens actueel. Uit dit overzicht komt duidelijk naar voren dat de tijdigheid van het bekend maken van de WOZ-waarden een aandachtspunt is. De achtergrond van de slechte resultaten dit jaar schetsen wij hierna. Om de tijdigheid van bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden en de snelheid van afhandelen van WOZ-bezwaren weer op orde te brengen zijn wij gestart met de uitvoering van een actieplan.

## Ontwikkelingen woningmarkt en onroerendgoedmarkt

2

De onroerendgoedmarkt en zeker de woningmarkt is sterk in beweging. Deze ontwikkelingen zijn zodanig dat velen het vertrouwen in het functioneren van de woningmarkt verliezen. Ook is er een groeiende groep mensen die geen toegang meer heeft tot een betaalbare zelfstandige woonruimte. Deze ontwikkeling kan van invloed zijn op het draagvlak voor de door de overheid voor verschillende toepassingen gebruikte inschatting van de marktwaarde van woningen en andere onroerende zaken, de WOZ-waarde.

Wij constateren dat in deze bijzondere marktomstandigheden het maatschappelijk draagvlak voor de WOZ-waarde in stand blijft. Het stelsel van de WOZ-taxaties heeft

het afgelopen jaar bijgedragen aan een stabiel niveau van belastinginkomsten voor gemeenten, waterschappen en het Rijk. Daarnaast zien we dat de beschikbaarheid van de WOZ-waarde bijdraagt aan het inzicht in de ontwikkelingen in de woningmarkt en wordt ingezet bij het zoeken naar oplossingen om de woningmarkt toegankelijk te houden. In dit kader verwijzen wij onder andere naar het feit dat sinds 1 januari 2022 veel gemeenten een regeling hebben vastgesteld voor “opkoopbescherming” en dat er een breed draagvlak is voor het gebruik van de WOZ-waarde om het beschermde marktsegment af te bakenen. Wij juichen dit brede gebruik van de WOZ-waarde toe. Ook denken we graag mee, bij initiatieven die er zijn of komen, om de WOZ-waarde nog intensiever te gebruiken, zowel op het terrein van de belastingheffing als op andere domeinen.





## Stabiliteit en continue doorontwikkeling

3

De stabiliteit van het systeem van WOZ-taxaties in Nederland en het brede gebruik van deze WOZ-waarden krijgt steeds meer internationale belangstelling. Wij delen de ervaringen met het Nederlandse systeem regelmatig met andere landen en internationale organisaties die daarvoor belangstelling hebben.

De stabiliteit van het systeem is geen automatisme. De stabiliteit bereiken we doordat we

het systeem steeds blijven doorontwikkelen in samenwerking met alle betrokken ketenpartners. Het afgelopen jaar was een belangrijk onderwerp in de doorontwikkeling: de overgang van de WOZ-taxatie van woningen naar de gebruiksoppervlakte. Maar de doorontwikkeling richt zich ook op bijvoorbeeld modernisering van de informatievoorziening, het delen van informatie met andere bestuursorganen en met inwoners en bedrijven.

## Taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte

Met ingang van 2022 zijn in (nagenoeg) alle gemeenten de WOZ-waarden van woningen gebaseerd op de onderlinge vergelijking van woningen aan de hand van de gebruiksoppervlakte. Het uniform door alle gemeenten gebruiken van deze gebruiksoppervlakte heeft drie voordelen. Het eerste voordeel is dat de gebruiksoppervlakte een belangrijk kenmerk is dat wordt geregistreerd in de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Het gebruik van de gebruiksoppervlakte bij de WOZ-taxaties heeft een impuls gegeven aan de samenwerking tussen de medewerkers van gemeenten (en voor gemeenten werkende uitvoeringsorganisaties) betrokken bij de WOZ-uitvoering en betrokken bij de BAG. Dit is ook een grote impuls voor de kwaliteit van de door de overheid geregistreeerde gegevens over de gebruiksoppervlakte en daarmee een goede aanloop naar verdere samenwerking in het

kader van de “Samenhangende objectenregistratie” (SOR).

Ten tweede heeft de overstap naar het verplicht gebruiken van de gebruiksoppervlakte bij de WOZ-taxaties ervoor gezorgd dat de verbinding tussen de WOZ-waarde en de markt verstevigd is. Voor de woningmarkt is een platform als Funda erg belangrijk. Op dit platform is de gebruiksoppervlakte een belangrijk onderdeel van de communicatie. Het feit dat WOZ en de markt dezelfde meetinstructie gebruiken om de gebruiksoppervlakte te bepalen, draagt bij aan het kleiner maken van de afstand tussen markt en WOZ-waarde.

Het derde voordeel is in onze ogen het belangrijkste. Een eigenaar of huurder van een woning kan met behulp van de genoemde meetinstructie gemakkelijker de gebruiksoppervlakte controleren dan de bruto inhoud van een woning. De controleerbaarheid van de gegevens en daarmee de controleerbaarheid van de WOZ-taxatie is naar onze mening een belangrijke randvoorwaarde voor het krijgen en behouden van vertrouwen in de WOZ-systematiek. Om dit vertrouwen te krijgen en te behouden moeten we ons de komende jaren blijven ontwikkelen op het gebied van de controleerbaarheid en transparantie van de uitvoering van de Wet WOZ.





## Tijdigheid van beschikbaarheid WOZ-waarden

5

Uit de cijfers blijkt dat in 2022 veel meer belanghebbende hun WOZ-waarde later hebben ontvangen dan de in de Wet WOZ genoemde termijn van acht weken na 1 januari. Het te laat bekend maken van de WOZ-waarden vinden wij onwenselijk en dit moet daarom worden verbeterd.

De vertraging in het bekend maken van de WOZ-waarden in 2022 heeft deels te maken met de overgang naar het taxeren van woningen aan de hand van de gebruiksoppervlakte. Aan deze overgang ging een geplande periode van vijf jaar vooraf, waarin de noodzakelijke metingen en controles hebben plaatsgevonden. Mede door veranderde omstandigheden, met name als gevolg van COVID-19, in deze periode lukte het toch verschillende gemeenten niet

om de gebruiksoppervlakten tijdig beschikbaar en gecontroleerd te hebben om te kunnen gebruiken voor de WOZ-taxaties. Deze gemeenten waren daardoor genoodzaakt om voor alle onroerende zaken of voor bepaalde groepen woningen de WOZ-waarde pas later bekend te maken aan belanghebbenden.

Ondanks het feit dat de oorzaak van de vertraging dus deels een éénmalig karakter heeft, hebben we besloten om in samenwerking met gemeenten een verbetertraject te starten omdat ook in de afgelopen jaren een trend is ontwikkeld naar latere verzending van beschikkingen. We gaan ervan uit dat de resultaten van het verbetertraject zichtbaar zijn bij het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden begin 2023.

## WOZ-bezwaren

Onze aanpak van de tijdigheid richt zich echter niet uitsluitend op het moment van bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden. Ook moet naar onze mening een belanghebbende regelmatig te lang wachten op een beslissing op een bezwaar. Met ons actieplan gericht op tijdigheid willen we ook de snelheid van afhandelen van bezwaren bespoedigen, zonder concessies te willen doen aan de zorgvuldigheid van deze bezwaarafhandeling.

Wanneer we kijken naar de gepresenteerde voorlopige cijfers over de ontvangen WOZ-bezwaren dan is het aantal bezwaren dat dit jaar afgehandeld wordt redelijk stabiel in vergelijking met vorig jaar. De stijging van de WOZ-waarden als gevolg van de

ontwikkelingen op de woningmarkt en de onroerendgoedmarkt en de overgang naar de gebruiksoppervlakte hebben niet geleid tot een voorspelde stijging van het aantal WOZ-bezwaren. Dat is een goede basis om de tijdigheid van het doen van uitspraken op deze bezwaren te verbeteren.

Wel past hierbij de kanttekening dat het percentage bezwaren waarbij een strikt formele en daarmee meer arbeidsintensieve wijze van afhandeling van het bezwaar aan de orde is, omdat deze bezwaren zijn ingediend door gemachtigden die werken op basis van no cure no pay, verder gegroeid is van 48% van de woningbezwaren naar 51%.

## Openbaarheid van de WOZ-waarden en WOZ-gegevens

Mede naar aanleiding van het door het WODC uitgevoerde onderzoek naar het functioneren van de branche van no-cure-no-pay-bureaus in het WOZ-domein zijn er de afgelopen maanden diverse activiteiten geweest om opvolging te geven aan de conclusies uit dit onderzoek. De Waarderingskamer heeft onder meer een kwantitatief onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het inschakelen van een no-cure-no-pay-gemachtigde, wanneer men

overweegt bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Daarnaast heeft de Waarderingskamer een aantal bouwstenen geformuleerd met als doel belanghebbenden meer te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde, waardoor het vertrouwen daarin toeneemt. Dit is gebaseerd op de verwachting dat meer vertrouwen ook leidt tot minder (formeel) bezwaar tegen de WOZ-waarde. Centraal bij deze bouwstenen staat het streven naar transparantie.





Sinds 2016 speelt het WOZ-waardeloket een belangrijke rol bij deze transparantie. Het loket zorgt ervoor dat de WOZ-waarde van woningen voor iedereen beschikbaar is en daarmee breder gebruikt kan worden. Dat de medewerkers van uw ministerie deze zomer starten met een evaluatie van het functioneren van het WOZ-waardeloket en van het huidige stelsel van beperkte openbaarheid, levert op korte termijn inzicht in het draagvlak voor en de behoefte aan verdergaande vormen van openbaarheid van de WOZ-waarde en de gerelateerde gegevens. Wij hopen dat deze evaluatie ook antwoord geeft op de vraag of verdergaande openbaarheid een positief effect zal hebben op het vertrouwen in de WOZ-waarde en het draagvlak voor het gebruik van de WOZ-waarde.

## Bouwstenen voor transparantie en controleerbaarheid

Naar aanleiding van de bevindingen die het WODC heeft gepubliceerd over de bezwaren in het WOZ-domein op basis van no cure no pay, heeft de Waarderingskamer een drietal sporen benoemd als bouwstenen om te werken aan het vertrouwen in de WOZ-waarde en het verminderen van de behoefte aan formele (al dan niet op basis van no cure no pay) bezwaren. De verwachting is dat de komende tijd in aanloop naar een kabinetsreactie sprake zal zijn van diverse verbeteractiviteiten naar aan-

Nog een aandachtspunt bij de openbaarheid van de WOZ-gegevens is dat we constateren dat er in toenemende mate publieke en private organisaties zijn die belangstelling hebben voor de WOZ-gegevens, die worden getoond in het WOZ-waardeloket, terwijl de WOZ-waarde voor hen minder interessant is. Binnen het huidige stelsel van basisregistraties legt de Basisregistratie WOZ dwarsverbanden tussen WOZ-objecten, kadastrale percelen, appartementen, BAG-verblijfsobjecten en panden. Het bieden van een ruimere mogelijkheid om diverse partijen te autoriseren om dit soort gegevens uit de Basisregistratie WOZ te gebruiken kan naar onze mening bijdragen aan het bereiken van de ambities die dit kabinet heeft gericht op een federatief datastelsel.

dingsdocument zeker toegevoegde waarde heeft. Aan de andere kant constateren we dat het opstellen van een dergelijk verantwoordingsdocument, zeker de eerste keer, een flinke inspanning is. Daarom willen we de komende maanden in samenwerking met enkele grotere WOZ-uitvoeringsorganisaties ervoor zorgen dat voor de meeste WOZ-objecten in Nederland begin 2023 bij het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2022 een verantwoordingsdocument beschikbaar is.

Ook de implementatie van het nieuwe taxatieverslag voor woningen, waarmee op dit moment de eerste ervaringen worden opgedaan willen we de komende maanden stimuleren, zodat ook begin 2023 een belangrijk deel van de WOZ-waarden van woningen met een gemoderniseerd taxatieverslag onderbouwd kan worden. Vanaf 2024 zou dit dan kunnen leiden tot een verplicht gebruik van dit gemoderni-

seerde taxatieverslag door een aanpassing van de uitvoeringsregeling.

Het belangrijkste spoor in het betrekken van een belanghebbende in de totstandkoming en de controle van de WOZ-waarde is het bieden van een ruime mogelijkheid aan iedereen om de geregistreerde objectkenmerken van de woning die gebruikt worden bij de WOZ-taxatie op een laagdrempelige wijze in te zien, te controleren en daarop ook te reageren, voorafgaand aan de vaststelling van een WOZ-waarde. Wij willen de komende periode stappen zetten om dit op een eenvoudige, en bij voorkeur landelijk uniforme, wijze te bereiken. In dit kader is het plezierig om hiervoor samen te werken met de WOZ-partners, maar bijvoorbeeld ook met generieke overheidsprogramma's zoals Regie op gegevens. Wij rekenen erop dat vanuit deze generieke programma's de toepassing voor het WOZ-domein een passende prioriteit zal krijgen.

8

## WOZ-uitvoering

Transparantie, informeel contact en laagdrempelige toegang tot en controle van gegevens (Regie op gegevens) achten wij van belang voor elke belanghebbende. We verwachten dat deze aspecten bijdragen aan het vertrouwen in de WOZ-waarde. Net als veel andere

domeinen ervaart de WOZ-uitvoering ook de gevolgen van krapte op de arbeidsmarkt, mede als gevolg van het feit dat relatief veel medewerkers in verband met pensionering stoppen, maar ook omdat bijvoorbeeld het grotere aantal formele WOZ-bezwaarprocedures



extra werkzaamheden met zich meebrengen. Hoewel de Waarderingskamer in het kader van haar programma op het terrein van de vakbekwaamheid activiteiten heeft opgestart om studenten op hbo-opleidingen in contact

te brengen met het dynamische gebied van de WOZ-uitvoering, zal dit pas op langere termijn de druk op de WOZ-uitvoering en de ervaren krapte op de arbeidsmarkt kunnen verlichten.

## Waardeontwikkeling woningen

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten ook de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis van de inschattingen van gemeenten 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 2021 en 1 januari 2022. Deze waardeontwikkeling zal tot uitdrukking komen in de WOZ-waarden die begin 2023 bekend gemaakt gaan worden.

In april 2021 hadden we op basis van de gemeentelijke opgaven een inschatting gemaakt van de waardeontwikkeling woningen 2020-2021 van tussen 8,5% en 9,5%. Uiteindelijk hebben we in oktober het definitieve percentage vastgesteld op 9,5 %.

Op basis van de recente opgave van gemeenten in de aprilinventarisatie lijkt er voor de periode 1 januari 2021 en 1 januari 2022 sprake te zijn van een gemiddelde stijging van de WOZ-waarden van woningen van tussen 15,0% en 16,0%. De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee iets lager dan het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijsindex bestaande koopwoningen). Die laat voor de periode januari 2021 – januari 2022 een stijging zien van circa 20%.

Daarmee verwachten we bij het vaststellen van de WOZ-waarden in 2023 opnieuw een flinke stijging met name bij de woningen. Deze waardeontwikkeling in combinatie met de ruime maatschappelijke aandacht voor de overspannen woningmarkt gaat ervoor zorgen dat ook het komende jaar de WOZ-uitvoering veel aandacht vraagt van de WOZ-uitvoerders.

## Feiten over de WOZ

Onderwerp	2022	2021	2020	2019
Waardepeildatum	1 januari 2021	1 januari 2020	1 januari 2019	1 januari 2018
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,2 miljoen	9,1 miljoen	9,0 miljoen	8,9 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	91,3%	95,1%	96,9%	94,9%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	326 (van de 344)	346 (van de 352)	348 (van de 355)	346 (van de 355)
Percentage woningen onder bezwaar	2,5%	3,2% (2,7% in april 2021)	2,9% (2,4% in april 2020)	2,6% (2,1% in april 2019)
Aantal woningen onder bezwaar	205.000	260.000 (210.000 in april 2021)	242.000 (190.000 in april 2020)	209.000 (160.000 in april 2019)
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	103.000	119.000 (100.000 in april 2021)	99.000 (79.000 in april 2020)	58.000 (in april 2019)
Percentage ncnp	50,9%	45,7% (48,1% in april 2021)	41,0% (41,3% in april 2020)	36,0% (in april 2019)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,4%	6,6% (4,6% in april 2021)	6,4% (3,8% in april 2020)	5,9% (3,7% in april 2019)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	31.000	52.000 (31.300 in april 2021)	52.000 (30.400 in april 2020)	50.000 (29.600 in april 2019)
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	13.700	21.000 (12.600 in april 2021)	17.000 (10.900 in april 2020)	10.900 (april 2019)
Percentage ncnp	44,0%	39,7% (40,1% in april 2021)	32,0% (36,9% in april 2020)	36,8% (april 2019)
Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling woningen	9,5%	7,3%	8,6%	8,3%
Percentage woningen onder bezwaar	2,6%	3,2%	2,9%	2,6%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	39,4%	38,70%	37,5%
waarvan waarde veranderd		36,3%	36,2%	33,4%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd		3,1%	2,5%	4,1%

Onderwerp	2022	2021	2020	2019
Waardepeildatum	1 januari 2021	1 januari 2020	1 januari 2019	1 januari 2018
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	1,1%	1,0%	0,8%
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	*	8,9%	9,4%	10,6%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	6.998	6.574	5.573
Beroepsprocedures woningen op basis ncnp		5.160	4.621	
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	0,3%	0,0%	1,4%	2,0%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,4%	6,6%	6,4%	5,9%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	43,1%	40,5%	44,7%
waarvan waarde veranderd	*	21,8%	20,2%	21,9%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd		21,3%	20,3%	22,7%
Percentage niet-woningen woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar		1,6%	1,4%	1,4%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.757	1.128	1.199
Beroepsprocedures niet-woningen op basis ncnp	*	1.525	867	

Financiële kengetallen	2021	2020	2019
Uitvoeringskosten Wet WOZ	€ 177 miljoen	€ 171 miljoen	€ 161 miljoen
Kosten per WOZ-object	€ 19,30	€ 18,80	€ 17,80
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen	€ 18,0 miljoen	€ 17,0 miljoen	€ 12,0 miljoen

\* Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2023.

An aerial photograph of a dense urban area, likely in the Netherlands, featuring a canal, numerous multi-story buildings with varied roof colors (red, grey, blue), and green trees interspersed among the structures. The view is from a high angle, looking down on the city.

## WAARDERINGSKAMER

---

Postadres:  
Postbus 93210  
2509 AE Den Haag

Bezoekadres:  
Muzenstraat 73  
2511 WB Den Haag

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