



Hoe geef je inwoners meer regie over hun eigen WOZ-gegevens en betrek je ze meer bij de totstandkoming van de WOZ-waarde?

18 september 2025

**Ivo Lechner &
Maartje Hooijmans**

 **waarderingskamer**

Programma

- Objectkenmerken
- Pilots
- Nieuwe uitvoeringsregeling
- Voortgang inwonercontacten
- Vragen en antwoorden



Objectkenmerken



**Voert uw gemeente of
organisatie zelf onderzoek uit
naar de objectkenmerken?**



Weet u het percentage fouten in de primaire objectkenmerken dat bij het laatste onderzoek is geconstateerd?



Weet u het percentage fouten in de secundaire objectkenmerken dat bij het laatste onderzoek is geconstateerd?

Eisen ten aanzien van objectkenmerken

- Eigen aantoonbaar onderzoek naar primaire en secundaire kenmerken van woningen én niet-woningen. Dit mag de vraagprijiscontrole zijn
- 1x per 5 jaar alle woningen én niet-woningen controleren
- Gebruik van mutatiedetectie
- (Complexen met) huurwoningen, gestapelde bouw en nieuwbouw kunnen anders
- Objecten die recent gecontroleerd zijn via proces, hoeven niet opnieuw
- Wat vanaf straat te zien is, moet in de administratie staan: “straatwerkelijkheid”

Doel ten aanzien van objectkenmerken

- Gegevens in de WOZ-administratie zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid
- Acties om tot een goede weergave te komen, zijn afhankelijk van de resultaten uit het onderzoek

Hoe doe je een onderzoek voor woningen?

- Aansluiten op proces controle van vraagprijzen
- Registratie van aantal fouten, zowel in primaire als secundaire kenmerken
 - Primaire kenmerken bijv. uitsplitsen, zodat je gericht maatregelen kunt nemen. Niet je bouwjaren controleren, als blijkt dat de gebruiksoppervlakten niet goed zijn
- Conclusies trekken
- Eventueel (verbeter)maatregelen nemen

Wat is een aanvulling en wat is een fout?

- Ontbrekende oppervlakte bij carport
- Aanpassing van 1 m² bij gebruiksoppervlakte van woning
- Aanpassing van 3 jaar op bouwjaar van woning
- Opvoeren van een dakkapel
- Aanpassing van de SOC (soort-object-code)
- Aanpassing van voorzieningen (als sec. kenmerk)

Te nemen maatregelen

- Ontbrekende opp. bij carport: luchtfoto
- Aanpassing van 1 m² bij gebruiksoppervlakte woning:
eerste screening 3D-model, daarna bouwtekening
- Aanpassing van 3 jaar op bouwjaar woning:
vergelijking BAG, daarna evt. overleg wbv / gzg
- Opvoeren van een dakkapel: luchtfoto / mut.detectie
- Aanpassing van de SOC: GIS, (lucht- / cyclorama)foto's
- Aanpassing van voorzieningen: splitsing maken tussen
inpandig en uitpandig, bijv. check-uw-woning



Is er behoefte aan een nieuw beoordelingsprotocol?

Hoe doe je een onderzoek voor niet-woningen?

- Aansluiten op bestaand proces, zoals controle van huurinlichtingen (voor courante niet-woningen)
- Registratie van aantal fouten, zowel in primaire als secundaire kenmerken
- Conclusies trekken
- Eventueel (verbeter)maatregelen nemen

- Nagenoeg geen HI, dan bijv. leegstandscontrole gebruiken. Werkwijze vergelijkbaar als bij woningen

Voorbeeld van 20%-controle bij een gemeente

- 100.000 woningen
- Controle primaire kenmerken door mutatiedetectie én door vraagprijiscontrole
- 15.000 particuliere gestapelde bouw (controle op complexniveau)
- 25.000 huurwoningen (controle via vooroverleg)
- 5.000 woningen laatste 5 jaar gecontroleerd via PMA of bezwaar
- 5.000 nieuwbouwwoningen (alleen primair obv bouwtekening)
- 50.000 woningen nog te controleren
- 10.000 woningen per jaar
- Risicogericht op basis van vraagprijiscontrole: veldcontrole circa 400 woningen per dag = 25 dagen per jaar

Voorbeeld van 20%-controle niet-woningen

- Koopinlichtingen CNW
- Huurinlichtingen CNW
- Inlichtingen courant over kenmerken als eigenaar = gebruiker
- Inlichtingen incourant
- Luchtfotovergelijking agrarisch



Pilots met objectkenmerken



**Vraagt uw gemeente of
organisatie inwoners om zelf de
objectkenmerken te
controleren?**



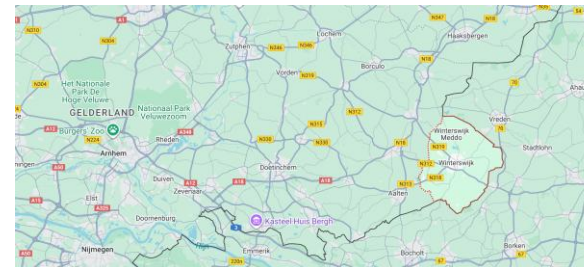
Heeft u zelf weleens het verzoek gehad van de gemeente (of organisatie in de regio) waar u woont, om de objectkenmerken te controleren?

LVLB: check uw woning

- diverse organisaties doen mee, waaronder:
 - Alphen aan de Rijn
 - BSGW
 - Cocensus
 - GBLT
 - GBTwente
 - NBK (Noordelijk Belastingkantoor)
- m.n. secundaire objectkenmerken én duurzaamheid
- deelname via website

Gemeente Winterswijk

- gemeente telt ca. 16.000 objecten
- controle van m.n. secundaire objectkenmerken én duurzaamheid
- risicogerichte aanschrijving



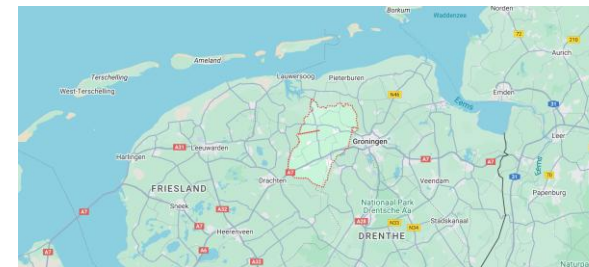
Gemeente Montferland

- gemeente telt ca. 18.000 objecten
- voormelding bij waarde-schommeling
- controle / afstemming van kenmerken samen met belanghebbende



Gemeente Westerkwartier

- gemeente telt ca. 31.000 objecten
- alle particuliere woningeigenaren worden jaarlijks aangeschreven
- ca. 25% reacties



Gemeente Den Haag

- gemeente telt ca. 305.000 objecten
- bezoek van alle particulieren in de bezwaarfase
- contact met particulieren na verkoop



Nieuwe uitvoeringsregeling



Weet u vanuit welke organisatie de nieuwe uitvoeringsregeling wordt uitgewerkt?

Nieuwe uitvoeringsregeling

- vanuit ministerie van Financiën
- uitwerking van 2 maatregelen:
 - modernisering van het taxatieverslag
 - verificatie van waarderelevante objectgegevens
- internetconsultatie is gesloten
- 37 (openbare) reacties
- er wordt bekeken of aanpassingen in voorgestelde wijzigingen nodig zijn
- publicatie definitieve versie gewijzigde regeling: eind 2025
- invoering nieuwe regeling: 1 januari 2027



In de nieuwe uitvoeringsregeling is aandacht voor de verificatie van objectkenmerken. Wat wordt hiermee bedoeld?

Verificatie waarderelevante objectgegevens

- eens per 5 jaar (i.p.v. per 4 jaar)
- zowel primaire als secundaire kenmerken
- verificatie (alleen) bij particuliere eigenaren
- er leiden meerdere wegen naar Rome, dus geen verplichte werkwijze
- verificatie ook tijdens PMA
- deelname voor inwoners is niet verplicht
 - hoe ga je hiermee om?

Modernisering taxatieverslag

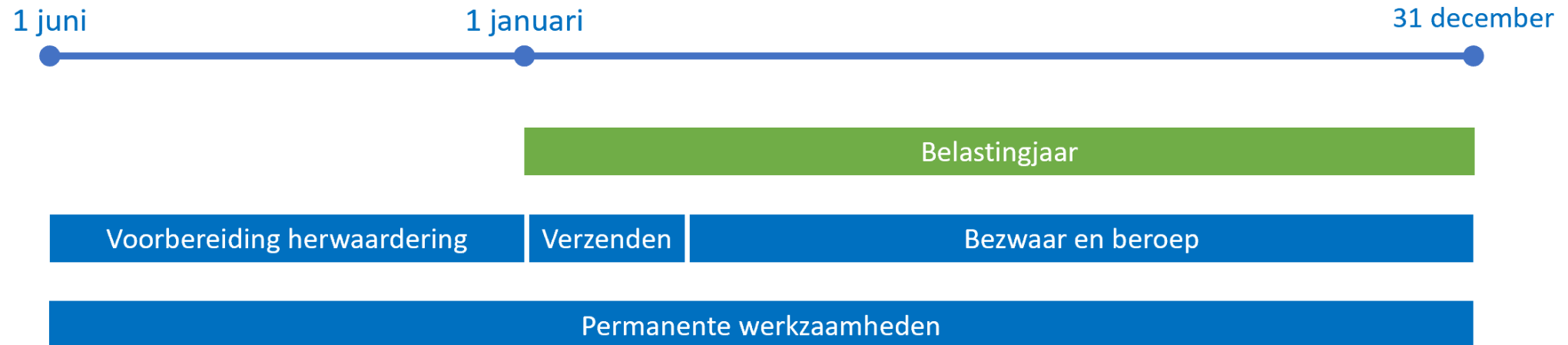
- ministerie van Financiën heeft “elementen” gegeven die in taxatieverslag woningen moeten komen
- geen vast format
- Waarderingskamer gaat streng controleren op werkwijze bij gemeenten
- controle o.b.v. principe “comply or explain”
- wellicht in toekomst toch vast format



Voortgang inwonercontacten

Contactmomenten

Tijdens de herwaardering zijn er diverse processen, waarbij je als gemeente (of organisatie) contact kunt zoeken met inwoners. Hieronder een tijdlijn:



Inwonercontacten

Deze contacten zijn mogelijk tijdens permanente werkzaamheden, over:

- De juistheid van objectkenmerken
- Marktinformatie (bij koop of huur)

Inwonercontacten

De contacten zijn ook mogelijk tijdens of direct ná de herwaardering, over:

- De juistheid van objectkenmerken, evt. met een verwachte WOZ-waarde

Inwonercontacten

De contacten zijn ook mogelijk rondom het verzenden van de WOZ-beschikkingen en aanslagbiljetten:

- (Duidelijk) aanslagbiljet
- Taxatieverslag
- Verantwoordingsdocument

Vervolgens persoonlijk contact in de eerste 6 weken na ontvangst van de beschikking voor beantwoording van vragen en herstellen van fouten

Inwonercontacten

De contacten zijn ook mogelijk tijdens bezwaar- en beroepsprocedures:

- Contact opnemen met inwoners
- Inpandige opname
- Hoorzitting



Tot slot: speerpunten

Speerpunten Waarderingskamer 2025-2026

- Optimaliseren van de (informele) interactie tussen inwoners en WOZ-uitvoerders:
 - Het nieuwe WOZ-taxatieverslag
 - Regie op gegevens een belangrijk rol spelen
- Scheefheid van WOZ-taxaties
- Taxaties incurante WOZ-objecten
- Invloed van duurzaamheidsaspecten op de WOZ-taxaties



Vragen en antwoorden



Ivo Lechner & Maartje Hooijmans

- info@waarderingskamer.nl
- 070 311 05 55