

Eerste Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de voorzitter
Postbus 20017
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

ons kenmerk:
25.1745

bijlage(n):
1

datum:
3 juli 2025

Betreft: Staat van de WOZ 2025

Geachte voorzitter,

Jaarlijks informeren wij de staatssecretaris Fiscaliteit, Belastingdiensten Douane over de actuele stand van zaken van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Deze rapportage wordt de Staat van de WOZ genoemd. Graag bieden wij u deze aan.

In deze Staat van de WOZ 2025 leest u over de actuele stand van zaken van de WOZ-uitvoering. We leggen uit hoe het staat met de implementatie van de maatregelen ter verbetering van het WOZ-proces en we gaan in op de belangrijkste ontwikkelingen in het WOZ-domein en onze visie daarop. Daarnaast besteden wij aandacht aan een aantal gerelateerde onderwerpen, zoals de waardeontwikkeling van woningen tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025.

Heeft u een vraag of opmerking? Neem dan gerust contact op met de Waarderingskamer. Wij zijn bereikbaar op telefoonnummer 070 311 0555 of stuur een e-mail naar: info@waarderingskamer.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

mr. drs. Linda Hennink Wijers
secretaris directeur

Wij bewaken de kwaliteit van 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



Staat van de WOZ 2025



Inleiding – Staat van de WOZ

De WOZ-waarde is belangrijk. Het is de basis voor het heffen van belastingen. Maar de WOZ-waarde wordt ook voor andere toepassingen gebruikt, zowel door de overheid als door bedrijven. Daarnaast spelen WOZ-gegevens steeds vaker een rol bij het verbeteren van de informatie die de overheid gebruikt. De WOZ-gegevens zijn van belang voor het realiseren van de interbestuurlijke datastrategie van de overheid. Zo helpt de WOZ mee om maatschappelijke en ruimtelijke opgaven aan te pakken.

Daarom is het belangrijk dat alle betrokken partijen blijven investeren in een goede WOZ-uitvoering. De WOZ-waarde moet betrouwbaar zijn en overeenkomen met de marktwaarde van woningen en andere onroerende zaken. Ook moeten de WOZ-gegevens een goede weergave zijn van hoe de toestand is van de woning of ander pand dat getaxeerd wordt. Voor ons staat altijd voorop dat de Wet WOZ zorgvuldig wordt uitgevoerd, zodat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen.

In deze **Staat van de WOZ 2025** leest u hoe het nu staat met de uitvoering van de WOZ. We vertellen hoe het staat met de implementatie van de maatregelen ter verbetering van het WOZ-proces. We gaan ook in op het feit dat mede door deze maatregelen inwoners en bedrijven in het WOZ-proces steeds meer centraal staan. Ook gaan we in op ontwikkelingen rond het gebruik van de WOZ-waarde in box 3 van de inkomstenbelasting. Deze ontwikkelingen laten goed zien wat mogelijk is als er een uniforme waarde is voor alle vastgoed in Nederland. Tot slot bespreken we een aantal andere belangrijke ontwikkelingen, zoals de verwachte veranderingen in WOZ-waarden van woningen tussen waardepeildatum 1 januari 2024 en 1 januari 2025. In bijlage 1 vindt u belangrijke cijfers en feiten over de WOZ.

Actuele stand van zaken WOZ-uitvoering

Algemeen

De herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2024 – dat zijn de WOZ-waarden die begin 2025 aan inwoners en bedrijven bekend gemaakt zijn – is over het algemeen goed verlopen. Er waren geen grote landelijke nieuwsberichten over de WOZ. Bij de meeste organisaties waar wij een onderzoek hebben gedaan naar de kwaliteit van de taxaties, waren we tevreden. Dit laat zien dat de WOZ-waarde steeds meer wordt geaccepteerd door inwoners en bedrijven en dat gemeenten de WOZ-uitvoering steeds consistentier uitvoeren.

Daarom zijn wij positief over “De Staat van de WOZ”, zeker omdat de capaciteit bij overheidsorganisaties onder druk staat en omdat inwoners steeds kritischer zijn over hoe de overheid in het algemeen werkt. Toch ging het niet overal vanzelf goed. Er waren ook WOZ-organisaties die in eerste instantie niet voldeden aan de eisen die wij stellen aan de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2024. Bij die organisaties hebben we extra verbetermaatregelen afgesproken. Daarna hebben wij opnieuw gecontroleerd of de WOZ-waarden goed genoeg waren, voordat inwoners en bedrijven hun WOZ-waarden kregen.

Vernieuwing en verbetering van de WOZ-uitvoering zijn belangrijk. Het vak wordt namelijk steeds ingewikkelder, bijvoorbeeld door nieuwe technieken en ontwikkelingen op het terrein van de te gebruiken gegevens. Ook verwachten inwoners en bedrijven meer transparantie en betere kwaliteit en betere dienstverlening van

de overheid. Net als in andere vakgebieden worden hulpmiddelen zoals kunstmatige intelligentie (AI) steeds vaker gebruikt. Deze inzet heeft bijgedragen aan het verbeteren van gegevens en aan het gebruiken van modellen voor marktanalyses en controle van WOZ-waarden. Daarbij wordt rekening gehouden met AI technologie en privacy.

Om te zorgen dat de WOZ-uitvoering ook in de toekomst betrouwbaar en transparant blijft, moeten organisaties op tijd inspelen op nieuwe ontwikkelingen en blijven investeren in de deskundigheid van hun medewerkers. De Waarderingskamer helpt hierbij actief door vernieuwing te stimuleren en goede voorbeelden te delen.

WOZ-beschikkingen in 2025 tijdiger verzonden dan in 2024

De tijdigheid waarmee de WOZ-waarden begin 2025 bekendgemaakt zijn, is verbeterd ten opzichte van voorgaande jaren. In 2024 was 96,8% van de WOZ-waarden op tijd bekend gemaakt, in 2025 97,2% van de WOZ-waarden. Het jaarlijks tijdig bekendmaken van de nieuwe waarden, net als de tijdige afhandeling van WOZ-bezwaren, is al enkele jaren een speerpunt van de Waarderingskamer. Daarom is het goed nieuws dat er verbetering is.

Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften lager dan in 2024

Er zijn opnieuw minder bezwaren ingediend tegen de WOZ-waarde van woningen. In april 2024 was tegen de WOZ-waarde van 3,9% van de woningen bezwaar gemaakt. In 2025 is dat gedaald naar 3,3%. Daarmee is het bezwaarpercentage minder dan de helft van dat in 2023.



Deze daling komt deels doordat de huizenprijzen in 2023 nog minder snel zijn gestegen. De WOZ-waarde van woningen steeg in 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) gemiddeld met 5,4% ten opzichte van 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023). In bijlage 2 laten we deze stijging per gemeente op een kaart van Nederland zien.

No-cure-no-pay-dienstverleners hebben in 2024 minder bezwaren ingediend dan vorig jaar, maar hun aandeel in het totaal procedures is nagenoeg gelijk gebleven. Dat betekent dat de bezwaren op basis van no cure no pay, gemeenten nog steeds relatief veel werk bezorgen. Deze bezwaren vragen vaak meer werk van gemeenten, omdat de afhandeling meer aandacht voor de formele administratieve stappen vereist.

De eerste effecten van de maatregelen om de proceskostenvergoeding voor no-cure-no-pay-dienstverleners te beperken zijn zichtbaar. In totaal hebben gemeenten in 2024 circa € 9 miljoen minder uitbetaald aan proceskostenvergoeding. In plaats van € 41 miljoen (2023) lagen de door gemeenten uitbetaalde vergoedingen in 2024 op het niveau van € 32 miljoen. Hiermee is een eind gekomen aan de sterke stijging van deze kostenpost gedurende de afgelopen jaren. Opvallend hierbij is dat in 2024 relatief minder vergoedingen zijn uitbetaald voor bezwaarprocedures en juist meer voor beroepsprocedures. Dit hangt samen met het grote aantal bezwaarprocedures in 2023 dat in 2024 heeft geleid tot een forse stijging van het aantal WOZ-beroepsprocedures.

Beschikbaarheid van de WOZ-gegevens voor de Belastingdienst en waterschappen

De aanlevering van de nieuwe WOZ-waarden voor 2025 aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) is dit jaar beter verlopen dan in eerdere jaren. De door goede samenwerking van alle partijen bereikte verbetering van de registratie van belanghebbenden in de LV WOZ heeft daarbij geholpen. Bij 98% van de WOZ-objecten was begin 2025 op tijd een waarde beschikbaar in de LV WOZ. In 2024 was dit nog 93%. Natuurlijk was deze stijging vooral ook mogelijk, omdat zoals hiervoor al is vermeld, in 2025 meer inwoners en bedrijven hun WOZ-waarde op tijd hebben ontvangen dan vorig jaar.

Daarnaast leidt het verwerken van berichten die gemeenten leveren aan de LV WOZ in het algemeen tot minder fouten. De kwaliteit van de landelijke gegevens is dus verder verbeterd. Deze gegevens zijn belangrijk voor onder andere de Belastingdienst, de waterschappen, het CBS en het WOZ-waardeloket.

We hebben slechts enkele meldingen gekregen dat waterschappen niet op tijd alle gegevens hadden. We blijven hier goed op letten. Het bewaken van de kwaliteit van de gegevens in de LV WOZ doen we ook samen met de beheerders van andere basisregistraties en met het CBS. Dit past binnen het samenwerken aan het stelsel van basisregistraties, inmiddels veelal aangeduid als federatief datastelsel. Het is belangrijk dat de gegevens in de LV WOZ compleet en betrouwbaar zijn – niet alleen voor overheden, maar ook voor inwoners. Zeker omdat het gebruik van het WOZ-waardeloket en de WOZ-gegevens in MijnOverheid blijft toenemen. De LV WOZ moet een volledige kopie zijn van de gegevens in de Basisregistratie WOZ bij de bronhouder.

Maatregelen ter verbetering van het WOZ-proces

Algemeen

Sinds 2023 werken wij samen met het ministerie van Financiën, gemeenten en andere betrokken partijen aan verbeteringen in de uitvoering van de WOZ. Een van de belangrijke maatregelen is het verlagen van de proceskostenvergoeding voor zogenoemde no-cure-no-pay-bedrijven. Deze bedrijven helpen mensen bij het maken van bezwaar tegen de WOZ-waarde en krijgen daarvoor een vergoeding van de overheid (gemeenten). De verlaging is uiteindelijk de afgelopen periode mede door enkele uitspraken van de rechter in stappen gerealiseerd. Wij verwachten dat door de verlaging van deze vergoeding er uiteindelijk minder bezwaren via deze bedrijven komen, omdat de vergoeding meer in overeenstemming is met de kosten die deze bedrijven maken en er voor hen dus minder winst te behalen valt. Ondanks voorgaande cijfers over het aantal WOZ-bezwaren kunnen we nu nog niet beoordelen of deze maatregelen volledig het beoogde effect hebben. Dat wordt later duidelijk.

Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat gemeenten zelf zorgen voor een heldere en zorgvuldige uitvoering van de WOZ. Dat is nodig voor het vertrouwen van inwoners in de WOZ-waarde, het vertrouwen in de uitleg van de WOZ-waarde en de bij de WOZ-taxatie gebruikte gegevens. Daarom steunen wij het voorstel van de staatssecretaris van Financiën om het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag in de regelgeving vast te leggen. Ook juichen wij het toe dat gemeenten gestimuleerd worden om huiseigenaren actiever te betrekken bij het bepalen van de WOZ-waarde en het actueel houden van



de gegevens die daarbij gebruikt worden.

De voorgestelde veranderingen in de regelgeving geven gemeenten de ruimte om de uitvoering aan te passen aan hun eigen situatie en aan de wensen van hun inwoners. Tegelijkertijd is het belangrijk dat er in Nederland ook voldoende uniformiteit is. Landelijke overeenstemming over hoe dingen worden aangepakt, draagt bij aan duidelijkheid voor belanghebbenden en doelmatigheid voor de WOZ-uitvoerders. De nieuwe regels bieden daarin een goede balans tussen lokaal maatwerk en landelijke eenduidigheid.

Het is mooi om te zien dat het model WOZ-taxatieverslag voor woningen, dat samen met het werkveld is ontwikkeld, nu al zorgt voor meer eenheid in hoe taxatieverslagen worden opgesteld. De aanpassing van de regels helpt om dit model verder te gebruiken en te verbeteren, samen met alle betrokken partijen, zodat het blijft aansluiten op wat technisch mogelijk is en wat de samenleving vraagt.

Naast het model WOZ-taxatieverslag woningen dat de onderbouwing geeft van de WOZ-waarde voor particuliere woningeigenaar, is ook aandacht nodig voor grootschalige eigenaren van woningen. Woningcorporaties, institutionele beleggers en anderen hebben belang bij een groot deel van de woningen in Nederland. Voor deze doelgroep is een WOZ-taxatieverslag voor iedere afzonderlijke woning niet handig. Het is belangrijk om voor deze doelgroep een digitaal te verstrekken overzicht van de bij de WOZ-taxatie gebruikte objectkenmerken en relevante onderbouwing op te stellen. Op die manier kan ook voor deze doelgroep een landelijke uniforme werkwijze ontstaan.

Ook positief is dat er onder leiding van de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) proeven worden gedaan om gemeenten praktische hulpmiddelen te geven voor het beter betrekken van inwoners bij het WOZ-proces. We willen benadrukken dat al deze ontwikkelingen in samenhang moeten worden gezien. Ze zijn bedoeld om inwoners beter te



betrekken, zodat de kwaliteit van de gegevens omhoog gaat, mensen het beter begrijpen en er minder vaak bezwaar nodig is.

Modernisering taxatieverslag woningen

De eerste versie van het gemoderniseerde taxatieverslag hebben wij ontwikkeld in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In 2023 hebben we deze versie al gepubliceerd in onze jaarlijkse rapportage de Staat van de WOZ. Sindsdien is het model in overleg met alle betrokken partijen verbeterd. In 2025 zien we dat steeds meer gemeenten en uitvoeringsorganisaties het vernieuwde taxatieverslag gebruiken. Ter illustratie hebben we bij deze Staat van de WOZ opnieuw een versie van het model WOZ-taxatieverslag woningen toegevoegd, zoals die nu op onze website staat en door veel gemeenten deels of helemaal is gebruikt in 2025.

Wij vinden dat het taxatieverslag niet zomaar een verplicht document is, maar een belangrijk hulpmiddel om te laten zien hoe de WOZ-waarde tot stand komt.

Het draagt bij aan transparantie en begrip. Ook biedt het vernieuwde WOZ-taxatieverslag de kans om de WOZ-taxaties in Nederland er meer hetzelfde en herkenbaar uit te laten zien. Vooral de eerste pagina van het WOZ-taxatieverslag, waarin de belangrijkste kenmerken van de woning staan, speelt een grote rol bij het betrekken van de woningeigenaar bij de WOZ-uitvoering. Dat deel kan gebruikt worden om eigenaren te vragen om de gegevens over hun woning te controleren. Daardoor zijn het taxatieverslag en het controleren van de woningkenmerken sterk met elkaar verbonden.

Maar het WOZ-taxatieverslag woningen is waarschijnlijk niet het enige communicatiemiddel rondom de WOZ-waarde dat gemoderniseerd kan worden. Ook andere stappen in de modernisering kunnen bijdragen aan het vertrouwen in de WOZ-waarde. In de praktijk horen we vaak dat mensen 'WOZ' vooral associëren met belastingen. Veel mensen spreken bijvoorbeeld over de 'WOZ-belasting' of 'WOZ-aanslag'. Omdat op het aanslagbiljet van de gemeente een fors te betalen bedrag staat, krijgen mensen al snel het gevoel dat de WOZ-waarde erg hoog is – en de oorzaak is van voor hen hoge kosten. Dat zorgt ervoor dat veel mensen reageren op de WOZ-waarde of hier bezwaar tegen maken, omdat je alleen bezwaar kan maken tegen de WOZ-waarde en niet tegen het totaal te betalen bedrag.

We stellen daarom voor om, bij voorkeur op een landelijke eenduidige manier, anders te communiceren over de WOZ-waarde en de gemeentelijke belastingen. Een goed voorbeeld is hoe energiebedrijven dit doen. Zij vermelden vooral hoeveel je per maand betaalt en geven aan hoeveel dat in het nieuwe jaar verandert. Gemeenten zouden iets soortgelijks kunnen doen, bijvoorbeeld: "Dit jaar stijgt uw maandbedrag voor lokale belastingen met € 5. U betaalt in 2026 dus € 105 per maand in plaats van € 100 in 2025." Gemeenten kunnen daarbij uiteraard nog steeds de optie bieden om het hele bedrag in één keer te betalen – eventueel met korting.

Overigens ook bij het moderniseren van het gemeentelijk aanslagbiljet als communicatiemiddel over de WOZ-waarde is het goed om onderscheid te maken tussen doelgroepen. Bovengenoemde les vanuit energiebedrijven is gericht op de particuliere woningbezitter en de kleine ondernemer.

Grootschalige vastgoedeigenaren hebben meer behoefte aan digitaal verwerkbaar landelijk uniforme overzichten. Deze overzichten bieden een handvat voor systematische controle en voor geautomatiseerde verwerking in financiële systemen.

Verificatie van waarderelevante objectgegevens van woningen

Er ligt een voorstel om WOZ-uitvoeringsorganisaties te verplichten om de primaire objectkenmerken (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte, bouwjaar, type woning en ligging) door de eigenaar te laten controleren nadat een woning is verkocht. Daarnaast moeten ook de secundaire kenmerken van een woning (onderhoud woning, ligging, uitstraling, kwaliteit, doelmatigheid, voorzieningenniveau) iedere vier jaar worden gecontroleerd.

Dit voorstel sluit goed aan bij de bredere beweging richting meer openheid en betrokkenheid van inwoners bij de WOZ-waarde. Wel is belangrijk dat deze nieuwe regeling wordt uitgewerkt in duidelijke kwaliteitseisen. Alleen dan is de kans groot dat de controles door de woningeigenaren ook echt zorgen voor betere gegevens over woningen – en dat is uiteindelijk het doel van deze maatregel. Om te zorgen dat controles door woningeigenaren en controles door de gemeenten zelf goed op elkaar aansluiten, denken wij dat een controle eenmaal per vijf jaar (in plaats van eenmaal in de vier jaar volgens de voorgestelde regeling) beter aansluit op de huidige uitvoeringspraktijk en de nu gehanteerde kwaliteitseisen.



De huidige kwaliteitseisen die de Waarderingskamer als toezichthouder hanteert voor het betrekken van inwoners bij de gegevens over hun woning worden in de komende tijd samen met gemeenten en andere uitvoeringsorganisaties verder uitgewerkt. Daarbij is het belangrijk dat de controle van de kenmerken goed aansluit op het taxatieverslag.

In de nieuwe kwaliteitseisen wordt ervoor gezorgd dat de verplichte verificatie goed aansluit op het taxatieverslag. Zoals hierboven al is benoemd, is het belangrijk dat deze controle onderdeel wordt van het moment waarop gemeenten nieuwe eigenaren vragen stellen over hun woning. Dat gebeurt nu al bijna overal als onderdeel van de permanente marktanalyse. Voor het opstellen van kwaliteitseisen rondom het regelmatig laten controleren van secundaire objectkenmerken, wordt nadrukkelijk gekeken naar de ervaringen van de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB). Die heeft hierover al waardevolle inzichten opgedaan in het project "Check uw woning".

Het gebruik van WOZ-waarden in box 3

WOZ-waarde geschikt voor gebruik in box 3

De ontwikkelingen rond belastingheffing in box 3 volgen wij met veel belangstelling. In het streven om deze belasting beter te laten aansluiten op het werkelijke rendement van bijvoorbeeld vakantiewoningen en door particulieren verhuurde woningen is in de jurisprudentie een werkwijze ontstaan voor het bepalen van de niet-gerealiseerde vermogenswinst door het vergelijken van twee WOZ-waarden. Wij onderschrijven die visie vanuit de jurisprudentie dat de WOZ-systematiek een basis

biedt voor verschillende vormen van inrichting van 'box 3 voor vastgoed'

Wij verwachten dat de behandeling van het wetsvoorstel werkelijk rendement gericht op een definitieve werkwijze voor het bepalen van de heffingsmaatstaf voor vastgoed binnen box 3, de komende periode zal leiden tot verkenningen waarbij ook de WOZ-waarden en WOZ-gegevens een rol kunnen spelen. Wij ondersteunen die verkenningen met onze expertise op het terrein van de WOZ-waardering. Wij krijgen ook signalen van gemeenten en van koepelorganisaties van belanghebbenden dat belastingplichtigen actief proberen te anticiperen op de verwachte ontwikkelingen rond vastgoed binnen box 3. Dit kan mogelijk leiden tot een toename van procedures over vastgoed dat betrokken wordt in box 3, zeker naarmate de invoering van de definitieve werkwijze in 2028 nadert.

Belang tijdigheid en toestandspeldatum

Om de WOZ-waarde op dit moment mede te kunnen gebruiken voor het bepalen van de heffingsmaatstaf voor box 3, is het belangrijk dat aan een paar voorwaarden wordt voldaan. Allereerst is het van belang dat de WOZ-waarde op tijd aan de belanghebbende wordt bekendgemaakt. Ook moet de waarde op tijd beschikbaar zijn in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ).

Daarnaast is het van belang dat de toestandspeldatum van de woning zorgvuldig wordt vastgelegd. Deze toestandspeldatum moet ook duidelijk te zien zijn op het taxatieverslag, zodat meteen duidelijk is of een verandering in waarde komt door marktontwikkelingen of door investeringen in de woning zelf. Dat verschil is



belangrijk bij het bepalen van het werkelijke rendement. De Waarderingskamer let als toezichthouder extra op de genoemde aspecten.

Groter belang bij WOZ-waarde

Dat de WOZ-waarde nadrukkelijk een rol kan spelen in de ontwikkeling van de jurisprudentie rond box 3, en de totstandkoming van een nieuwe wettelijke regeling hangt samen met het feit dat er in Nederland bewust is gekozen voor een WOZ-waarde die nauw aansluit bij de marktwaarde van een onroerende zaak. Daarmee is de huidige actualiteit rond box 3 te zien als een voorbeeld van mogelijke verbreding van fiscale en andere toepassingen waarvoor inzicht in de marktwaarde relevant is.

Wij zijn van mening dat de WOZ-systematiek voldoende betrouwbaar is om deze andere vormen van breder gebruik te faciliteren. Wij juichen daarom dit soort ontwikkelingen rond breder gebruik, zowel fiscaal gebruik als gebruik voor andere toepassingen, toe. Wij denken graag mee met al onze stakeholders over hoe dit in de praktijk goed geregeld kan worden. Daarbij bieden we ook advies over de technisch uitvoering.

Overige actuele ontwikkelingen in het WOZ-domein

Naast de hiervoor besproken ontwikkelingen en verbetermaatregelen zijn er nog een paar actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn binnen het WOZ-domein.

Marktontwikkeling woningen tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025

Gemeenten geven elk jaar in april aan wat zij verwachten van de marktontwikkelingen van woningen en andere onroerende zaken. Op basis van hun inschattingen maken wij een landelijke inschatting hoe de gemiddelde woningwaarden zich ontwikkelen tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025. Deze waardeontwikkeling is belangrijk. Het geeft inzicht in het verschil tussen de WOZ-waarden die begin 2026 bekend worden gemaakt en de dit jaar geldende WOZ-waarden.

Op basis van de recente gegevens van gemeenten uit de aprilinventarisatie hebben we een inschatting gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarden. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025, verwachten we dat landelijk gemiddeld de WOZ-waarde van woningen begin 2026 (met waardepeildatum 1 januari 2025) tussen 9,5 % en 11,5 % zal stijgen. Voor andere onroerende zaken zoals winkels en kantoren (niet-woningen), ligt de verwachte gemiddelde stijging tussen de 1,0 % en 3,0 %.

Intentieverklaring Federatief Datastelsel

Het is positief dat het ministerie van Financiën voor het WOZ-domein de intentieverklaring heeft ondertekend om de WOZ-gegevens onderdeel te maken van het



Federatieve Datastelsel. Dit is een goede stap om de waardevolle gegevens uit het WOZ-domein beter te benutten.

De intentie van het Federatief Datastelsel is dat gegevens breed binnen de overheid gedeeld worden. We zien dat voor veel maatschappelijke opgaven waarvoor de overheid staat de gegevens die gemeenten gebruiken voor het komen tot een WOZ-taxatie en die dankzij de hiervoor geschetste ontwikkelingen ook steeds meer afgestemd zijn met de belanghebbenden, veel toegevoegde waarde kunnen hebben.

Wij adviseren om niet alleen vanuit het perspectief van de Basisregistratie WOZ, maar breder te zorgen voor actieve betrokkenheid van het Ministerie van Financiën bij de governance en besluitvorming over financiering van dit Federatief Datastelsel. Zo kan de volledige potentie van het Federatief Datastelsel worden benut.

Openbaarheid van WOZ-gegevens

In de Staat van de WOZ 2024 schreven wij over de lopende evaluatie van het stelsel van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen. Daarbij wordt ook gekeken naar het gebruik van de gegevens waarop de WOZ-waarde is gebaseerd.

Deze evaluatie is belangrijk, omdat het huidige stelsel op sommige onderdelen beperkingen kent die het breder gebruik van WOZ-gegevens lastig maken. Tegelijk ontbreken er instrumenten om de geldende beperkingen, bijvoorbeeld over het niet massaal of langs geautomatiseerde weg mogen gebruiken van gegevens uit het WOZ-waardeloket, te handhaven.

Inmiddels is er geruime tijd verstreken zonder dat de evaluatie tot concrete uitkomsten heeft geleid. Daarom willen wij benadrukken dat het wenselijk is om deze evaluatie af te ronden. Alleen dan kan het vervolg worden opgepakt: het starten van een bredere discussie over een toekomstbestendige omgang met WOZ-waarden en WOZ-gegevens, waarbij openbaarheid, hergebruik en het benutten van de WOZ-gegevens als onderdeel van de publieke data-voorziening centraal staan. Dit sluit aan bij het zorgdragen voor een heldere rol van de WOZ-gegevens in het Federatief Datastelsel en een daarbij passende rol in governance van dat stelsel. Het is wenselijk deze aandachtspunten inclusief kostenverdeling in een bestuurlijk overleg te agenderen met betrokken ministers en bestuurders van mede-overheden (gemeenten en waterschappen).

Energielabel en energiezuinigheid bij bepalen WOZ-waarde woningen

De afgelopen jaren is regelmatig besproken of het officiële energielabel wel of niet moet worden meegenomen bij het bepalen en onderbouwen van de WOZ-waarde van een woning. Ook in een recente internetconsultatie is deze vraag nog eens duidelijk naar voren gebracht.

Wij denken dat de ontwikkelingen van de afgelopen tijd op dit punt veel duidelijkheid hebben gebracht. Er is inmiddels brede overeenstemming dat energiezuinigheid een belangrijk kenmerk is van een woning. Kopers letten hier steeds vaker op bij het zoeken naar een huis. Daardoor heeft energiezuinigheid invloed op de marktwaarde van een woning – en dus ook op de WOZ-waarde.

Dat blijkt ook uit de ervaringen van deelnemers aan de pilot "Check uw woning". Zij gaven aan energiezuinigheid belangrijk te vinden en vonden het logisch dat er binnen deze tool wordt gevraagd naar de actuele situatie van hun woning op dat punt.

Daarmee is ook duidelijk dat het niet alleen om een energielabel gaat, maar om hoe energiezuinig een woning op dat moment daadwerkelijk is (voor de WOZ gaat dat over de situatie op de waardepeildatum of eventueel de toestandspeildatum).

Het energielabel is een goede manier om de energiezuinigheid van een woning te beoordelen, maar niet elke woning heeft op het juiste moment (de waardepeildatum) een label. Daarom is er behoefte aan enerzijds zoveel mogelijk aan te sluiten bij de officiële energielabels (rekening houdend met het moment waarop deze zijn vastgesteld) en anderzijds ook een manier te hebben om de energiezuinigheid van alle woningen op dezelfde peildatum met elkaar te kunnen vergelijken.

De nieuwste versie van het model voor het WOZ-taxatieverslag laat zien dat deze inzichten inmiddels zijn verwerkt. In het WOZ-taxatieverslag wordt zowel het officiële energielabel getoond, rekening houdend met de periode waarvoor dit label geldig is, als een actuele inschatting van de energiezuinigheid van de woning, die gebruikt is bij het bepalen van de WOZ-waarde.



Bijlage 1: Feiten over de WOZ

Onderwerp	2025	2024	2023	2022
Waardepeildatum	1 jan 2024	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,4 miljoen	9,4 miljoen	9,3 miljoen	9,2 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	97,2%	96,8%	92,0%	91,3%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	341 (van de 342)	337 (van de 342)	332 (van de 342)	326 (van de 344)
Percentage woningen onder bezwaar	3,3%	4,3% (3,9% in april 2024)	8,0% (7,2% in april 2023)	3,1% (2,5% in april 2022)
Aantal woningen onder bezwaar	285.000	355.000 (325.000 in april 2024)	685.000 (595.000 in april 2023)	268.000 (205.000 in april 2022)
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	152.000	188.000 (169.000 in april 2024)	305.000 (265.000 in april 2023)	121.000 (103.000 in april 2022)
Percentage ncnp	53,3%	53,0% (52,0% in april 2024)	45,5% (49,0% in april 2023)	45,3% (50,9% in april 2022)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,3%	5,7% (3,8% in april 2024)	6,4% (4,5% in april 2023)	5,5% (4,4% in april 2022)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	33.000	43.000 (29.000 in april 2024)	51.000 (32.000 in april 2023)	44.000 (31.000 in april 2022)
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	6.700	10.000 (6.900 in april 2024)	16.900 (12.900 in april 2023)	18.900 (13.700 in april 2022)
Percentage ncnp	20,3%	23,3% (23,5% in april 2024)	33,3% (41,3% in april 2023)	42,5% (44,0% in april 2022)

Onderwerp	2025	2024	2023	2022
Waardepeildatum	1 jan 2024	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling woningen	5,4%	2,8%	17,0%	9,5%
Percentage woningen onder bezwaar	3,3%	4,3%	8,0%	3,1%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	33,8%	33,7%	38,4%
waarvan waarde veranderd	*	30,9%	33,0%	36,5%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	2,9%	0,7%	1,9%
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	1,3%	2,6%	1,2%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	9.400	18.000	6.700
Beroepsprocedures woningen op basis ncnp	*	5.750	14.500	5.000
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	3,9%	3,2%	2,2%	0,3%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,3%	5,7%	4,5%	5,5%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	43,3%	36,3%	35,4%
waarvan waarde veranderd	*	17,7%	17,4%	16,4%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	25,6%	18,9%	19,0%
Percentage niet-woningen woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	0,9%	1,1%	0,9%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.600	950	1.200
Beroepsprocedures niet-woningen op basis ncnp	*	1.100	625	975

Financiële kengetallen	2025	2024	2023	2022
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 225 miljoen	€ 233 miljoen	€ 194 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 24,00	€ 25,00	€ 20,94
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen		€ 32,0 miljoen	€ 41,0 miljoen	€ 20,0 miljoen

* Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2026.
Deze gegevens houden wij actueel op onze website



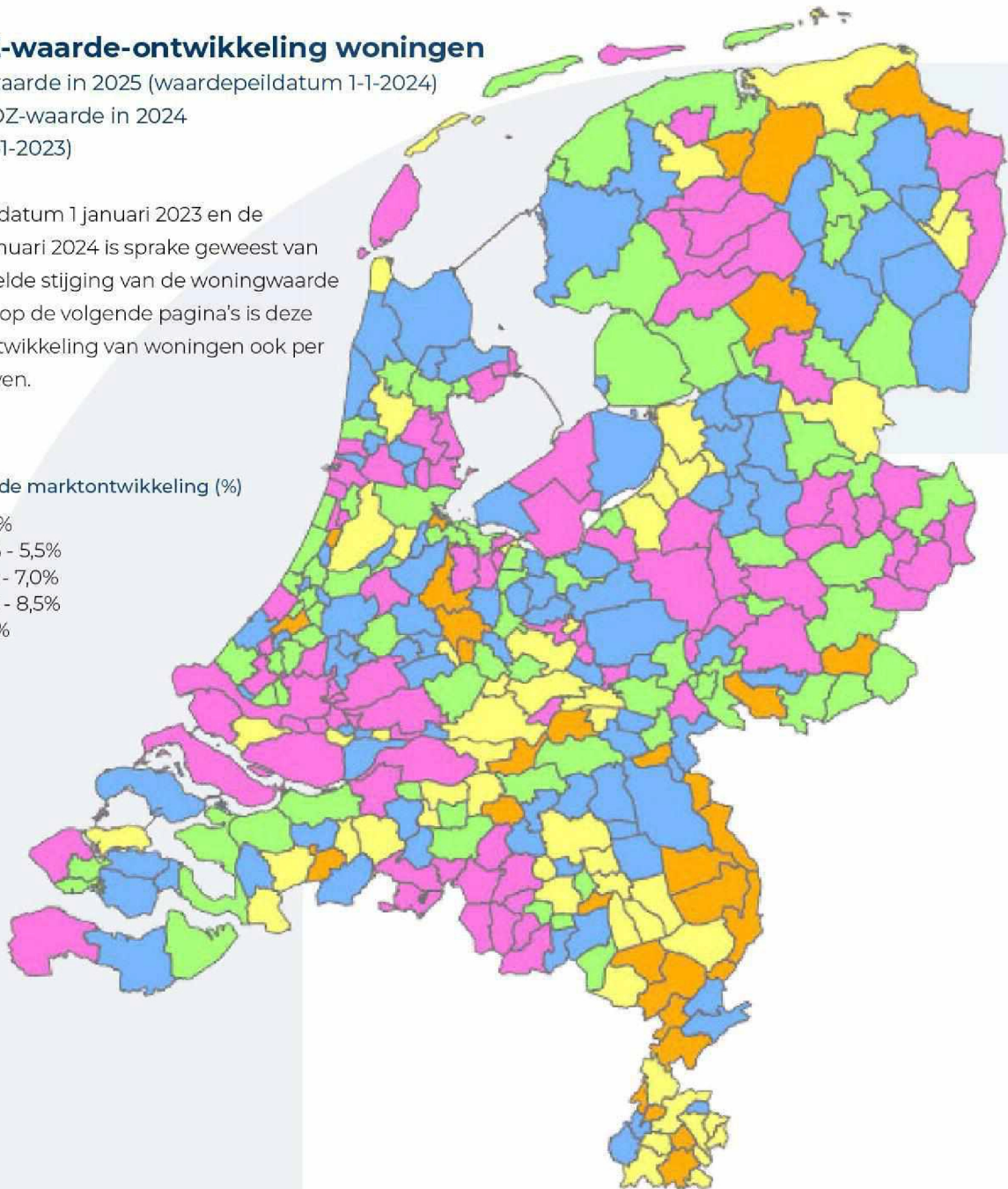
Bijlage 2: WOZ-waarde-ontwikkeling woningen

Verandering WOZ-waarde in 2025 (waardepeildatum 1-1-2024)
ten opzichte van WOZ-waarde in 2024
(waardepeildatum 1-1-2023)

Tussen de waardepeildatum 1 januari 2023 en de
waardepeildatum 1 januari 2024 is sprake geweest van
een landelijk gemiddelde stijging van de woningwaarde
met 5,4 %. In de tabel op de volgende pagina's is deze
gemiddelde marktontwikkeling van woningen ook per
gemeente weergegeven.

Gemiddelde marktontwikkeling (%)

- <4,0%
- 4,0% - 5,5%
- 5,5% - 7,0%
- 7,0% - 8,5%
- >8,5%



Gemeente	Waarde-ontwikkeling
Aa en Hunze	6,5 %
Aalsmeer	7,0 %
Aalten	4,6 %
Achtkarspelen	8,9 %
Alblasserdam	2,4 %
Albrandswaard	1,7 %
Alkmaar	7,1 %
Almelo	3,7 %
Almere	5,7 %
Alphen aan den Rijn	6,5 %
Alphen-Chaam	3,6 %
Altena	2,1 %
Ameland	2,3 %
Amersfoort	6,3 %
Amstelveen	7,1 %
Amsterdam	5,1 %
Apeldoorn	1,2 %
Arnhem	5,5 %
Assen	4,4 %
Asten	7,7 %
Baarle-Nassau	1,8 %
Baarn	4,2 %
Barendrecht	2,6 %
Barneveld	6,4 %
Beek	8,6 %
Beekdaelen	8,1 %
Beesel	11,0 %
Berg en Dal	7,0 %
Bergeijk	1,2 %
Bergen (L)	8,8 %
Bergen (NH)	6,6 %
Bergen op Zoom	6,7 %

Berkellan	4,1 %
Bernheze	6,8 %
Best	7,5 %
Beuningen	6,5 %
Beverwijk	6,1 %
Bladel	2,6 %
Blaricum	7,9 %
Bloemendaal	2,4 %
Bodegraven-Reeuwijk	5,3 %
Boekel	6,0 %
Borger-Odoorn	6,0 %
Borne	0,2 %
Borsele	6,8 %
Boxtel	5,8 %
Breda	7,4 %
Bronckhorst	1,3 %
Brummen	3,2 %
Brunssum	7,0 %
Bunnik	5,9 %
Bunschoten	5,6 %
Buren	7,1 %
Capelle aan den IJssel	3,6 %
Castricum	4,6 %
Coevorden	5,2 %
Cranendonck	5,1 %
Culemborg	8,4 %
Dalfsen	6,2 %
Dantumadiel	3,8 %
De Bilt	5,6 %
De Fryske Marren	5,5 %
De Ronde Venen	5,8 %
De Wolden	3,0 %
Delft	5,5 %
Den Haag	6,0 %

Den Helder	7,3 %
Deurne	7,5 %
Deventer	4,3 %
Diemen	8,7 %
Dijk en Waard	5,0 %
Dinkelland	4,6 %
Doesburg	5,2 %
Doetinchem	6,5 %
Dongen	8,3 %
Dordrecht	7,0 %
Drechterland	2,8 %
Drimmelen	1,0 %
Dronten	5,7 %
Druten	8,3 %
Duiven	4,8 %
Echt-Susteren	9,6 %
Edam-Volendam	3,9 %
Ede	5,7 %
Eemnes	5,2 %
Eemsdelta	9,5 %
Eersel	-0,3 %
Eijsden-Margraten	7,2 %
Eindhoven	8,2 %
Elburg	8,5 %
Emmen	6,2 %
Enkhuizen	3,7 %
Enschede	1,6 %
Epe	2,1 %
Ermelo	4,0 %
Etten-Leur	7,2 %
Geertruidenberg	5,1 %
Geldrop-Mierlo	8,6 %
Gemert-Bakel	6,4 %
Gennep	9,6 %

Gilze en Rijen	5,7 %
Goeree-Overflakkee	3,1 %
Goes	5,7 %
Goirle	3,6 %
Gooise Meren	4,1 %
Gorinchem	5,7 %
Gouda	6,1 %
Groningen	4,5 %
Gulpen-Wittem	8,8 %
Haaksbergen	2,8 %
Haarlem	5,5 %
Haarlemmermeer	7,3 %
Halderberge	6,8 %
Hardenberg	7,7 %
Harderwijk	4,9 %
Hardinxveld-Giessendam	1,8 %
Harlingen	4,8 %
Hattem	7,5 %
Heemskerk	2,8 %
Heemstede	3,6 %
Heerde	5,7 %
Heerenveen	2,6 %
Heerlen	7,6 %
Heeze-Leende	6,1 %
Heiloo	6,3 %
Hellendoorn	0,3 %
Helmond	8,1 %
Hendrik Ido Ambacht	6,6 %
Hengelo	2,4 %
Het Hogeland	8,1 %
Heumen	10,9 %
Heusden	7,3 %
Hillegom	9,2 %
Hilvarenbeek	3,8 %

Hilversum	2,1 %
Hoeksche Waard	2,6 %
Hof van Twente	5,3 %
Hollands Kroon	6,0 %
Hoogeveen	5,3 %
Hoorn	5,0 %
Horst aan de Maas	9,5 %
Houten	4,6 %
Huizen	3,7 %
Hulst	4,5 %
IJsselstein	7,3 %
Kaag en Braassem	4,9 %
Kampen	7,9 %
Kapelle	6,1 %
Katwijk	5,5 %
Kerkrade	7,3 %
Koggenland	5,4 %
Krimpen aan den IJssel	2,7 %
Krimpenerwaard	2,6 %
Laarbeek	8,1 %
Land van Cuijk	6,1 %
Landgraaf	7,3 %
Landsmeer	3,5 %
Lansingerland	2,0 %
Laren	3,9 %
Leeuwarden	5,7 %
Leiden	4,6 %
Leiderdorp	6,5 %
Leidschendam-Voorburg	14,7 %
Lelystad	3,1 %
Leudal	8,6 %
Leusden	5,6 %
Lingewaard	3,9 %
Lisse	6,0 %

Lochem	0,9 %
Loon op Zand	4,6 %
Lopik	6,9 %
Losser	3,0 %
Maasdriel	10,3 %
Maasgouw	8,9 %
Maashorst	6,6 %
Maassluis	6,2 %
Maastricht	6,8 %
Medemblik	5,8 %
Meerssen	5,9 %
Meerijst	7,6 %
Meppel	4,6 %
Middelburg	5,5 %
Midden-Delfland	3,5 %
Midden-Drenthe	6,6 %
Midden-Groningen	5,7 %
Moerdijk	5,0 %
Molenlanden	3,5 %
Montferland	9,0 %
Montfoort	5,7 %
Mook en Middelaar	7,0 %
Neder-Betuwe	7,5 %
Nederweert	9,2 %
Nieuwegein	9,0 %
Nieuwkoop	2,8 %
Nijkerk	4,2 %
Nijmegen	4,6 %
Nissewaard	7,4 %
Noardeast-Fryslân	4,1 %
Noord-Beveland	7,2 %
Noordenveld	6,8 %
Noordoostpolder	4,7 %
Noordwijk	5,1 %

Nuenen c.a.	5,5 %
Nunspeet	7,3 %
Oegstgeest	6,1 %
Oirschot	2,7 %
Oisterwijk	3,8 %
Oldambt	3,4 %
Oldebroek	7,6 %
Oldenzaal	2,4 %
Olst-Wijhe	6,5 %
Ommen	5,1 %
Oost Gelre	11,7 %
Oosterhout	5,8 %
Ooststellingwerf	0,7 %
Oostzaan	6,9 %
Opmeer	6,4 %
Opsterland	2,4 %
Oss	5,5 %
Oude IJsselstreek	4,8 %
Ouder-Amstel	6,8 %
Oudewater	6,9 %
Overbetuwe	4,8 %
Papendrecht	6,5 %
Peel en Maas	7,9 %
Pekela	7,1 %
Pijnacker-Nootdorp	4,9 %
Purmerend	4,0 %
Putten	7,0 %
Raalte	6,2 %
Reimerswaal	4,6 %
Renkum	6,8 %
Renswoude	1,2 %
Reusel-De Mierden	2,6 %
Rheden	6,4 %
Rhenen	6,0 %

Ridderkerk	1,3 %
Rijssen-Holten	2,2 %
27 maart 2025 7	
Rijswijk	3,0 %
Roerdalen	6,8 %
Roermond	7,0 %
Roosendaal	8,2 %
Rotterdam	2,3 %
Rozendaal	4,0 %
Rucphen	8,8 %
Schagen	5,8 %
Scherpenzeel	7,3 %
Schiedam	4,8 %
Schiermonnikoog	5,4 %
Schouwen-Duiveland	6,3 %
's-Hertogenbosch	4,1 %
Simpelveld	8,0 %
Sint-Michielsgestel	5,9 %
Sittard-Geleen	8,3 %
Sliedrecht	7,9 %
Sluis	2,7 %
Smallingerland	1,9 %
Soest	6,4 %
Someren	7,6 %
Son en Breugel	6,3 %
Stadskanaal	8,0 %
Staphorst	5,8 %
Stede Broec	2,0 %
Steenbergen	4,9 %
Steenwijkerland	4,9 %
Stein	8,9 %
Stichtse Vecht	9,9 %
Súdwest Fryslân	6,0 %
Terneuzen	5,8 %

Terschelling	4,1 %
Texel	2,6 %
Teylingen	4,7 %
Tholen	4,3 %
Tiel	3,6 %
Tilburg	4,4 %
Tubbergen	2,9 %
Twenterand	4,5 %
Tynaarlo	5,1 %
Tytsjerksteradiel	8,2 %
Uitgeest	7,0 %
Uithoorn	5,3 %
Urk	6,7 %
Utrecht	8,8 %
Utrechtse Heuvelrug	8,3 %
Vaals	8,3 %
Valkenburg aan de Geul	8,3 %
Valkenswaard	5,8 %
Veendam	5,6 %
Veenendaal	1,5 %
Veere	1,9 %
Veldhoven	4,9 %
Velsen	3,2 %
Venlo	9,3 %
Venray	11,1 %
Vijfheerenlanden	4,4 %
Vlaardingen	4,7 %
Vlieland	8,2 %
Vlissingen	4,1 %
Voerendaal	8,8 %
Voorne aan Zee	2,0 %
Voorschoten	5,3 %
Voorst	2,1 %
Vught	9,8 %

Waadhoeke	5,5 %
Waalre	5,0 %
Waalwijk	7,7 %
Waddinxveen	6,7 %
Wageningen	3,3 %
Wassenaar	2,8 %
Waterland	4,0 %
Weert	7,7 %
West Betuwe	7,6 %
West Maas en Waal	8,9 %
Westerkwartier	10,6 %
Westerveld	8,7 %
Westervoort	4,9 %
Westerwolde	2,8 %
Westland	4,5 %
Weststellingwerf	2,8 %
Wierden	0,3 %
Wijchen	6,6 %
Wijdemeren	3,6 %
Wijk bij Duurstede	5,2 %
Winterswijk	4,3 %
Woensdrecht	7,3 %
Woerden	5,6 %
Wormerland	5,8 %
Woudenberg	2,9 %
Zaanstad	0,3 %
Zaltbommel	7,8 %
Zandvoort	4,2 %
Zeewolde	3,3 %
Zeist	5,2 %
Zevenaar	5,2 %
Zoetermeer	4,2 %
Zoeterwoude	5,5 %
Zuidplas	6,0 %

Zundert	5,9 %
Zutphen	4,1 %
Zwartewaterland	6,4 %
Zwijndrecht	7,9 %
Zwolle	5,6 %

De meest recente cijfers over de WOZ-uitvoering van uw gemeente vindt u op onze website onder 'Beoordelingen Gemeenten'





Bijlage 3: WOZ-waarde-ontwikkeling woningen

Taxatieverslag

Belastingjaar

[naam organisatie]

[postadres]

[postcode] [woonplaats]

Foto getaxeerde woning

[straatnaam] [huisnummer]

[postcode] [woonplaats]

WOZ-objectnummer: [woz-objectnummer]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Toestandspeildatum²: [toestandspeildatum]

Kenmerken woning

Type woning: [type woning]

Bouwjaar: [bouwjaar]

Wijk/buurt: [buurt]

Gebruiksoppervlakte: [oppervlakte BAG]

Energie⁴label*: [energielabel]

Datum vaststellen energielabel: [datum label]

K Kwaliteit: ● ● ● ● ○

Onderhoudstoestand: ● ● ● ● ○

Voorzieningen in woning: ● ● ● ● ○

Energiezuinigheid: ● ● ● ● ○

Ligging: ● ● ● ● ○

Uitstraling: ● ● ● ● ○

Doelmatigheid: ● ● ● ● ○

Onderdelen van uw woning voor taxatie

Onderdelen en grootte:

•[onderdeel 1]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde] ⁶

•[onderdeel 2]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

•[onderdeel 3]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

•[onderdeel 4]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

•[onderdeel 5]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

•[onderdeel 6]: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

betrokken kadastrale percelen/appartementen:

•[kadastrale aanduiding 1]: [oppervlakte]

•[kadastrale aanduiding 2]: [oppervlakte]

Koopprijs woning

Uw eigen woning is gekocht⁵:

Verkoopdatum: [datum]

Verkoopprijs: [bedrag]

Datum koopovereenkomst: [datum]

Aandeel reserve VVE: [bedrag]

Uw WOZ-waarde

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.

De WOZ-waarde naar waardepeildatum (vorige waardepeildatum) was [vorige WOZ-waarde].¹

Uw woning in het WOZ-waardeloket

Op het [WOZ-waardeloket](#) kunt u uw woning vergelijken met woningen in de buurt. U kunt dan zien of de hoogte van de WOZ-waarde van uw woning logisch is als u die vergelijkt met de WOZ-waarde van andere woningen bijvoorbeeld bij u in de straat.

Via [\[hyperlink belastingpagina gemeente\]](#) of [MijnOverheid](#) kunt u een uitgebreider taxatieverslag van uw woning inzien.

Vragen aan onze taxateur³:

[bereikbaarheidsinformatie]

T: [telefoon]

E: [email@organisatie.nl]

[www.organisatie.nl/woz]

26 Staat van de WOZ 2025 | Waarderingskamer



Uitleg taxeren van de WOZ-waarde

Hoe komt de WOZ-waarde van uw woning tot stand?⁸

[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. Hieronder 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.



Vergelijking met verkochte woningen

[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. Op de volgende pagina's laten we voor deze vijf verkochte woningen de vergelijking met uw woning zien.

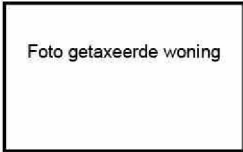
Kaartje met ligging getaxeerde woning en
verkoopprijzen

Verkoopprijs en verkoopdatum van vergelijkbare
woningen:

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

Onze taxateurs hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Op de volgende pagina's ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn en de vergelijking met uw woning. Deze woningen hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.

 Getaxeerde woning



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energie label⁴: [energie label]
Datum vaststellen energie label: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

[bandbreedte] [bedrag] / m²
[bandbreedte] [bedrag] / m²

Bijzonderheden:

[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

**Woning **



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energie label⁴: [energie label]
Datum vaststellen energie label: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

[bandbreedte] [bedrag] / m²
[bandbreedte] [bedrag] / m²

Bijzonderheden:

[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Getaxeerde woning

Foto getaxeerde woning

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energielabel⁶: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Woning

Foto woning B

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energielabel⁶: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

 Getaxeerde woning

Foto getaxeerde woning

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energielabel⁴: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Woning

Foto woning C

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
Energielabel⁴: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Getaxeerde woning



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
EnergieLabel*: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: **[WOZ-waarde]**

Waardepeildatum: [waardepeildatum]

Woning



Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
EnergieLabel*: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m2

Bijzonderheden:
[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: **[WOZ-waarde]**

Waardepeildatum: [waardepeildatum]



Foto getaxeerde woning

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
EnergieLabel*: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m²
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m²

Bijzonderheden:

[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]⁵
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]



Foto woning E

Adres: [straatnaam] [huisnummer]
Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakteBAG]
EnergieLabel*: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ○ ○
Onderhoud: ● ● ● ○ ○
Voorzieningen: ● ● ● ○ ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ○ ○
Ligging: ● ● ● ○ ○
Uitstraling: ● ● ● ○ ○
Doelmatigheid: ● ● ● ○ ○

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]

Grondoppervlakte: [oppervlakte]

Grondstaffel⁷

Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m²
Staffel 1 [bandbreedte] [bedrag] / m²

Bijzonderheden:

[bijzonderheden]

Verkoopdatum: [datum]
Verkoopprijs: [bedrag]
Datum koopovereenkomst: [datum]
Aandeel reserve VVE: [bedrag]

WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Waardepeildatum: [waardepeildatum]



De woningmarkt in uw buurt¹



Meer uitleg

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]

Verantwoordingsdocument¹

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



Voor meer informatie
www.wozwaardeloket.nl



Ontwikkeling WOZ-waarden



Voetnoten: Voorstel nieuw taxatieverslag woningen

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 toestandspeildatum wordt alleen vermeld wanneer deze afwijkt van de waardepeildatum.
3. De gemeente kan aanvullende contactmogelijkheden opnemen.
4. 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.
5. De verkoopprijs van de woning waarop dit taxatieverslag betrekking heeft, wordt vermeld wanneer deze recenter is dan vijf jaar voor de waardepeildatum.
6. Er wordt bij een onderdeel uitsluitend een waarde vermeld, indien dit onderdeel in de taxatie afzonderlijk een waarde heeft gekregen. Vaak betreft dit bijvoorbeeld bijgebouwen, zoals een garage.
7. Grondstaffels worden alleen gemeld als in het taxatiemodel gebruik gemaakt van grondstaffels en voor de getaxeerde woning de grondwaarde van belang is (grondgebonden woningen).
8. Dit gedeelte van het taxatieverslag mag ook vervangen worden door een eigen toelichtende tekst.



waarderingskamer

Muzenstraat 73, 2511 WB Den Haag

070 311 05 55

info@waarderingskamer.nl | www.waarderingskamer.nl

Nieuwe adres per 1 september

Anna van Saksenlaan 10, 2593 HT Den Haag

Publicatiedatum 24 juni 2025