



Staat van de WOZ 2026



Inleiding – Staat van de WOZ

De WOZ-waardebepaling is een massaal proces. Tegelijkertijd voelt de WOZ-waarde voor iedere inwoner en ondernemer als een persoonlijke aangelegenheid. Enerzijds is een integrale benadering noodzakelijk. Deze zorgt voor eerlijke onderlinge waardeverhoudingen, efficiëntie en een uniforme uitvoering voor circa 9,5 miljoen objecten. Anderzijds is het van belang dat iedere belastingbetaler ervaart dat zijn of haar woning of bedrijfspand zorgvuldig en individueel is beoordeeld, met ruimte voor vragen en, waar nodig, bezwaar.

Deze spanning tussen massaliteit en individuele betrokkenheid blijft een belangrijke uitdaging. Gemeenten slagen er steeds beter in om deze brug te slaan. Dit thema krijgt daarom ook in het toezicht van de Waarderingskamer de komende jaren nadrukkelijk aandacht met een sterkere focus op het perspectief van de belanghebbende.

Recent onderzoek van Motivaction bevestigt deze ontwikkeling. Het vertrouwen in de WOZ-waarde en de uitvoering door gemeenten laat een lichte stijging zien. Tegelijkertijd neemt het aantal bezwaarschriften af. Wel blijven er verschillen bestaan tussen groepen inwoners, zowel in vertrouwen als in bezwaarbereidheid.

In deze Staat van de WOZ 2026 laten wij zien hoe wij samen met gemeenten en andere partijen werken aan een verdere balans tussen efficiëntie en massaliteit enerzijds en maatwerk en persoonlijk contact anderzijds.

Tegelijkertijd zet de WOZ-uitvoering in 2026 een belangrijke stap in het versterken van het persoonlijke contact met inwoners en bedrijven. Gemeenten bereiden zich voor op de implementatie van de gewijzigde uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, waarin verplicht persoonlijk contact centraal staat. De Waarderingskamer ondersteunt deze ontwikkeling actief en stelt hierbij de kwaliteitseisen vast.

Vervolgens besteden wij aandacht aan de actuele stand van zaken in de WOZ-uitvoering, het verloop van de herwaardering, de implementatie van de gewijzigde uitvoeringsregeling en overige actuele ontwikkelingen binnen het WOZ-domein.



Actuele stand van zaken WOZ-uitvoering

Verloop van de herwaardering

Op basis van de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2025 ontvingen de meeste inwoners en bedrijven begin 2026 een aanzienlijk hogere WOZ-waarde dan vorig jaar. De gemiddelde stijging van de WOZ-waarden voor woningen was dit jaar 10,6%. Dat is bijna twee keer zo hoog als bij de vorige herwaarderingsronde. Deze stijging hangt direct samen met de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de nieuwe WOZ-waarden selecteerden wij 80 gemeenten voor nader onderzoek. Omdat veel gemeenten de WOZ-uitvoering hebben ondergebracht bij samenwerkingsverbanden, zijn deze onderzoeken uitgevoerd bij ruim 50 uitvoeringsorganisaties.

De onderzoeken bestonden uit een analyse van bestanden met alle nieuwe voorlopige WOZ-waarden van de betreffende gemeenten, inclusief de onderliggende gegevens. Aan de hand van vaste protocollen hebben wij verschillende aandachtspunten rondom de taxatiekwaliteit beoordeeld. Dit jaar hebben wij het voorbereidende deel van het onderzoek fors uitgebreid. Daarbij hebben wij onder meer een validatiemodel ingezet om de kwaliteit van de taxaties te beoordelen.

Na de voorbereidende bestandsanalyse hebben wij bij de betrokken gemeenten en uitvoeringsorganisaties audits uitgevoerd om tot een definitief oordeel te komen over de kwaliteit van de nieuwe WOZ-waarden.

Bij circa 15 gemeenten was een gedeeltelijke of volledige herhaling van het onderzoek nodig. De kwaliteit van de initiële taxaties en de onderliggende objectkenmerken bleek daar onvoldoende.

Bij twee gemeenten zijn de WOZ-waarden mede daarom pas met dagtekening 31 maart 2026 bekendgemaakt. De taxaties voldeden niet aan onze kwaliteitseisen. Deze gemeenten mochten de WOZ-waarden pas bekend maken nadat de taxaties voldeden aan de eisen en wij hadden ingestemd.

Voor de gemeenten waar geen uitgebreid onderzoek plaatsvond, hebben wij de kwaliteit beoordeeld op basis van de door gemeenten of uitvoeringsorganisaties aan-geleverde resultaten van hun eigen kwaliteitsanalyses.

Kwaliteit van objectgegevens blijft aandachtspunt

De kwaliteit van de gegevens waar WOZ-taxaties op gebaseerd zijn, waaronder objectkenmerken uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), blijft bij veel WOZ-organisaties een aandachtspunt.

Hoewel de kwaliteit van de basisregistraties in het algemeen hoog is, zien we in diverse gemeenten aandachtspunten bij de geregistreerde oppervlakte en het bouwjaar in de BAG. Wanneer deze gegevens afwijken van de objectkenmerken die bij de WOZ-taxatie zijn gebruikt, leidt dit ertoe dat op het WOZ-waardeloket andere informatie wordt getoond dan op het WOZ-taxatieverslag. Vanuit het perspectief van de inwoner achten wij dit onwenselijk.

Een goede WOZ-taxatie is alleen mogelijk wanneer de onderliggende gegevens betrouwbaar zijn. Gemeenten moeten daarom de bijhouding van deze gegevens goed organiseren. Uit onze ervaring blijkt dat een

integrale aanpak van het bijhouden en controleren van objectkenmerken binnen organisaties de beste resultaten oplevert. Zo wordt versnippering voorkomen.

Ontwikkeling van het aantal bezwaren

Minder bezwaren ondanks hogere WOZ-waarden

Ondanks de relatief hoge stijging van de WOZ-waarden zagen we dit jaar een daling van het aantal bezwaarschriften. Gemiddeld ontvingen gemeenten bezwaar tegen 2,5 % van de WOZ-waarden voor woningen, terwijl dit vorig jaar rond dezelfde tijd nog 3,3 % was. Omdat er dit jaar bij de woningen sprake was van een gemiddelde stijging van de WOZ-waarde met 10,6 % werd juist rekening gehouden met een stijging van het aantal bezwaren.

Wij denken dat deze daling grotendeels samenhangt met de verminderde activiteit van de no-cure-no-pay (NCNP)-bedrijven. Anders dan in voorgaande jaren waren deze bedrijven in de eerste maanden van het jaar nauwelijks zichtbaar in reclame-uitingen waarin belanghebbenden werden aangemoedigd bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde.

We zien dan ook dat er duidelijk minder bezwaren zijn ingediend door gemachtigden op basis van no cure no pay. Dit laat zien dat de maatregelen op dit terrein effect hebben gehad.

Rechtsbescherming blijft gewaarborgd

Hoewel de activiteit van de NCNP-bedrijven is afgenomen, is de Waarderingskamer van mening dat de rechtsbescherming van inwoners en bedrijven goed geborgd blijft.

We zien dat de meeste gemeenten laagdrempelig bereikbaar zijn voor vragen. Daarnaast bieden veel gemeenten de mogelijkheid om eenvoudig fouten in de WOZ-beschikking zonder een formeel bezwaar te herstellen.

2024

2025

3,3% → **2,5%**
bezwaarschriften woningen

WOZ-WAARDEN WONINGEN

+10,6%
gemiddelde stijging dit jaar

Hogere WOZ-waarden leidden dit jaar niet tot meer bezwaren. Een opvallende daling.

Ook uit reacties in (sociale) media kwamen geen signalen naar voren dat inwoners problemen ervaren met de toegang tot rechtsbescherming. Veel van de reacties gingen bovendien niet zozeer over de WOZ-waarde zelf, maar vooral over de ervaren stijging van de belastingdruk.

Minder druk op gemeenten en rechtspraak

Een positief neveneffect van het lagere aantal bezwaren is naar verwachting dat ook het aantal beroepsprocedures over WOZ-waarden zal afnemen. Daarmee neemt de druk op de rechterlijke macht over WOZ-procedures in de komende periode af.

Daarnaast ontstaat bij gemeenten meer ruimte doordat minder formele bezwaren hoeven te worden afgehandeld. Wij zullen erop toezien dat deze ruimte wordt benut voor kwaliteitsverbetering bijvoorbeeld voor:

- Het optimaliseren van geregistreerde objectkenmerken;
- Het verbeteren van persoonlijk informeel contact met inwoners en bedrijven;
- Het optimaliseren van de onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten.

Hierover gaan wij in gesprek met gemeenten, de VNG, de LVLB, softwareleveranciers en andere betrokken partijen. De Waarderingskamer vervult hierbij een rol als overlegplatform waar afspraken over verbeteringen kunnen worden gemaakt.

Meer aandacht voor onderlinge waardeverhoudingen

Bij het centraal stellen van het perspectief van inwoners

en bedrijven kijken gemeenten steeds nadrukkelijker naar de onderlinge verhoudingen tussen WOZ-waarden, bijvoorbeeld tussen woningen in eenzelfde straat.

Het WOZ-waardeloket is mede ontwikkeld om inwoners de mogelijkheid te geven WOZ-waarden van woningen te vergelijken. Inwoners maken hier steeds meer gebruik van. Tegelijkertijd lopen zij daarbij ook vaker tegen onverwachte verschillen aan.

Het is daarom belangrijk dat:

- terechte verschillen beter kunnen worden uitgelegd;
- onterechte verschillen worden hersteld.

Actuele kengetallen

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van kerncijfers en feiten over de WOZ. Deze cijfers sluiten aan op het hiervoor geschetste beeld over de ontwikkeling van WOZ-waarden en het afnemende aantal WOZ-bezwaren. Het landelijke overzicht van de gemiddelde marktontwikkeling van woningen per gemeente is weergegeven in bijlage 2.

Een belangrijk kengetal is dat door de behandeling van de in 2025 ontvangen bezwaren bij minder dan 1% van alle woningen en minder dan 1% van alle niet-woningen (bedrijfsvastgoed) de WOZ-waarde is gewijzigd. Dit bevestigt het beeld dat de WOZ-waarde een stabiel gegeven is dat breed toepasbaar is.

Daarnaast laten de cijfers zien dat de afname van het aantal NCNP-bezwaren ook leidt tot:

- lagere proceskostenvergoedingen;
- minder uitbetaalde vergoedingen;
- lagere totale uitvoeringskosten voor de Wet WOZ.



De implementatie van de gewijzigde uitvoeringsregeling

Twee belangrijke wijzigingen

In 2026 heeft het ministerie van Financiën de uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken gewijzigd.

Deze wijziging bestaat uit twee kernonderdelen:

1. het verplichte persoonlijke informeel contact met woningeigenaren;
2. een gemoderniseerd taxatieverslag voor woningen.

Verplicht persoonlijk informeel contact

De verplichting tot informeel contact betreft het voorafgaan aan de vaststelling van de WOZ-waarde bij de woningeigenaar periodiek verifiëren van de objectkenmerken. Als mogelijke aanvulling op bestaande werkwijzen om deze verificatie uit te voeren heeft de LVLB hiervoor de methodiek Check Uw Woning ontwikkeld. Deze methodiek wordt momenteel voorbereid voor brede toepassing door uitvoeringsorganisaties.

Wij zien dit initiatief als een waardevol extra hulpmiddel. Tegelijkertijd benadrukken wij dat gemeenten ook andere werkwijzen kunnen (blijven) toepassen. Vanuit onze toezichthoudende positie ondersteunen wij de LVLB bij een brede en laagdrempelige toepassing van deze nieuwe methodiek.

Daarnaast zien wij als toezichthouder erop toe dat gemeenten en uitvoeringsorganisaties zelf ook de kwaliteit van de objectkenmerken bewaken door het uitvoeren van diverse controles zowel administratief als daadwerkelijk ter plaatse.

De samenhang tussen het controleren en verifiëren van objectkenmerken hebben wij voor WOZ-organisaties weergegeven in een overzicht. Dit overzicht is gepubliceerd op onze website.

Modernisering van het taxatieverslag

Het tweede onderdeel van de wijzigingen in de uitvoeringsregeling is het gemoderniseerde taxatieverslag voor woningen. Ook bij dit onderdeel ondersteunen wij vanuit onze toezichhoudende positie gemeenten en uitvoeringsorganisaties. Wij hebben een voorbeeld van een WOZ-taxatieverslag woningen op onze site geplaatst waarin de verplichte elementen zijn opgenomen die in de uitvoeringsregeling staan, om gemeenten en uitvoeringsorganisaties te ondersteunen bij een uniforme en doelmatige implementatie.

Dit voorbeeld en ook de wijziging van de uitvoeringsregeling sluiten zeer nauw aan op het WOZ-taxatieverslag woningen zoals dat in de afgelopen jaren in de praktijk is ontwikkeld. In voorgaande edities van de Staat van de WOZ hebben wij daarover gerapporteerd. Dit heeft ook gemaakt dat in 2026 veel inwoners een WOZ-taxatieverslag hebben ontvangen dat voldeed aan de verplichtingen die vanaf 2027 gelden.

Verdere modernisering van taxatieverslagen

De komende jaren werken wij samen met de uitvoering aan de modernisering van taxatieverslagen, niet alleen voor woningen (in aanbouw), maar ook voor de verschillende categorieën niet-woningen. Het taxatieverslag moet blijven aansluiten op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en veranderingen in waardebepalende factoren.

Ondersteuning voor vastgoedeigenaren met een groot aantal woningen in bezit

De Waarderingskamer ondersteunt gemeenten en belastingsamenwerkingen bij het uniformeren van het informeel contact met en het verstrekken van





taxatieverslagen aan meervoudige woningeigenaren (denk aan bijvoorbeeld woningcoöperaties).

Deze partijen ontvangen vaak WOZ-waarden voor duizenden woningen. Daardoor is het beoordelen per afzonderlijk WOZ-taxatieverslag of per woning verifiëren van de kenmerken praktisch nauwelijks uitvoerbaar.

Door het in de praktijk bestaande persoonlijk informeel contact (vooroverleg) met deze groep woningeigenaren te koppelen aan een geüniformeerde uitwisseling van gegevens via digitale bestanden, kan dit contact voor beide kanten effectiever en efficiënter worden ingericht. Langs deze weg ontvangen zij dan ook alle gegevens die opgenomen zijn in het nieuwe WOZ-taxatieverslag woningen. Zo wordt het voor deze partijen eenvoudiger om de massaliteit van gegevensafstemming te beheersen. Dit sluit aan op de oproep van Aedes en IVBN bij de internetconsultatie over de wijziging van de uitvoeringsregeling en gebeurt in afstemming met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VRO).

Vanuit onze toezichthoudende rol nemen wij zowel de verificatie van objectkenmerken als het gebruik van het gemoderniseerde taxatieverslag voor woningen op in onze kwaliteitseisen. Deze eisen worden vastgelegd in de nieuwe versie van de Waarderingsinstructie die wij momenteel ontwikkelen. Ze zijn gericht op een zo goed mogelijke implementatie van de uitvoeringsregeling, met name uitgewerkt vanuit het perspectief van de belanghebbende.

Overige actuele ontwikkelingen binnen het WOZ-domein

De marktontwikkeling van woningen en niet-woningen tussen 1 januari 2025 en 1 januari 2026

Gemeenten geven elk jaar in april aan welke ontwikkeling zij op basis van de markt verwachten voor woningen en bedrijfsmatig vastgoed (niet-woningen). Deze inschattingen gaan over de verandering van de WOZ-waarden voor het volgende jaar.

Op basis van deze gemeentelijke prognoses maken wij een landelijke inschatting van de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarden tussen de waardepeildatum 1 januari 2025 en de waardepeildatum 1 januari 2026. Deze laatste waardepeildatum vormt de basis voor de WOZ-waarden die begin 2027 worden bekendgemaakt.

Op basis van de recente gegevens uit de aprilinventarisatie verwachten wij dat de WOZ-waarden van woningen landelijk gemiddeld stijgen tussen 5,5 % en 7,5 %. Voor bedrijfsmatig vastgoed (niet-woningen), zoals winkels en kantoren, ligt de verwachte gemiddelde stijging tussen 1,5 % en 4,0 %.

Toezicht op de Basisregistratie WOZ (LV WOZ)

Een betrouwbare Basisregistratie WOZ is essentieel voor een goed gebruik van de WOZ-gegevens door andere partijen. Daarmee is de registratie ook van belang voor het vertrouwen van inwoners en bedrijven.

De Basisregistratie WOZ is opgeslagen in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ), de centrale database die wordt beheerd door het Kadaster. Deze voorziening wordt steeds vaker rechtstreeks gebruikt door inwoners en bedrijven, bijvoorbeeld via het WOZ-waardeloket of MijnOverheid.

Om de volledigheid, juistheid en actualiteit van de gegevens in de LV WOZ te waarborgen, is het noodzakelijk dat gemeentelijke administraties goed aansluiten op de LV WOZ. Als dit niet het geval is, kunnen partijen zoals de Belastingdienst en waterschappen onjuiste, onvolledige of te late informatie ontvangen. Dat is niet alleen nadelig voor deze partijen, maar ook voor inwoners en bedrijven.

VERWACHTE WOZ-WAARDE-ONTWIKKELING 2026

WONINGEN



5,5 – 7,5%

gemiddelde stijging

BEDRIJFSMATIG VASTGOED



1,5 – 4,0%

gemiddelde stijging

Ondersteuning bij datakwaliteit

In ons toezicht ondersteunen wij gemeenten met hulpmiddelen om inconsistenties in de Basisregistratie WOZ (en dus ook in de LV WOZ) op te sporen en op te lossen. Daarvoor verstrekken wij signaleringslijsten. Daarmee kunnen gemeenten en uitvoeringsorganisaties verschillen ontdekken tussen:

- hun eigen administratie en de landelijke voorziening;
- geregistreerde gegevens onderling;
- andere basisregistraties.

Zo helpen wij gemeenten om fouten zo vroeg mogelijk zelf te corrigeren.

Kosten en groeiend gebruik van de LV WOZ

De afgelopen periode hebben de gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gezamenlijk een structureel hogere financiële bijdrage geleverd voor het beheer en de exploitatie van de LV WOZ bij het Kadaster.

Deze extra kosten hangen samen met meerdere ontwikkelingen:

- inflatie;
- strengere eisen op het gebied van informatieveiligheid;
- bredere ontwikkelingen in de overheidsinformatievoorziening, waaronder de Interbestuurlijke Datastrategie (IBDS);
- het toenemende gebruik van de LV WOZ, onder andere via het WOZ-waardeloket en MijnOverheid.

Door de groeiende belangstelling voor het gebruik van WOZ-gegevens verwachten wij dat het gebruik van de LV WOZ verder zal toenemen. Daarom is het belangrijk dat er op korte termijn duidelijke, inhoudelijke en financiële afspraken worden gemaakt tussen alle betrokken partijen (gemeenten, waterschappen, Belastingdienst, Kadaster, Waarderingskamer en het ministerie van Financiën). Dit is nodig om de modernisering en verdere ontwikkeling van de LV WOZ goed te kunnen uitvoeren.

WOZ in beleid en maatschappelijk debat

De WOZ-waarde en de onderliggende gegevens worden (steeds) breder gebruikt. Daardoor spelen ze ook vaker een rol in beleidsontwikkelingen en het maatschappelijke debat.

Box 3: belangrijke rol voor WOZ-gegevens

Ook bij de ontwikkelingen rondom box 3 speelt de waarde van onroerende zaken een belangrijke rol. Dit geldt zowel voor de overgangsregeling met tegenbewijs als voor de beoogde nieuwe wetgeving.

Bij de verkenning van verschillende varianten is ook steeds gekeken naar het gebruik van WOZ-gegevens in de uitvoering. Daarbij is expliciet aandacht geweest voor de gevolgen voor de uitvoeringspraktijk, inclusief de WOZ-uitvoering. Wij verwachten dat een nauwe samenwerking op dit onderwerp tussen het ministerie van Financiën en de Belastingdienst en de Waarderingskamer ook de komende tijd van belang blijft.

Woon- en huurbeleid: WOZ in het debat

Ook in het woon- en huurbeleid speelt de WOZ-waarde een steeds grotere rol. Dit leidt tot beleidsontwikkelingen en maatschappelijk debat. Een voorbeeld is het begrip “WOZ-cap” dat wordt gebruikt in de discussie over of een woning op basis van de WOZ-waarde valt in de categorie middenhuur of in de vrije sector. Ook binnen het woningwaarderingstelsel zien wij dat de WOZ-waarde een belangrijke factor is. Een goede samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (minister VRO) is ook hierbij van groot belang.

Kunstmatige intelligentie in de WOZ-uitvoering

Kunstmatige intelligentie (AI) speelt in steeds meer onderdelen van de samenleving een rol. Ook binnen de overheid en de WOZ-uitvoering is dit het geval.

Wij vinden dat de overheid deze ontwikkelingen actief moet benutten. AI biedt kansen voor betere kwaliteit en meer efficiëntie. Daarom stimuleren wij gemeenten om AI op een verantwoorde manier in te zetten.

Handreiking en verantwoord gebruik

In onze handreiking voor AI in het WOZ-domein stimuleren wij het delen van best practices. Wij zien dat AI kan bijdragen aan:

- betere datakwaliteit;
- betere controle van WOZ-waarden;
- betere dienstverlening aan inwoners en bedrijven.

Tegelijkertijd benadrukken wij het belang van verantwoord gebruik van AI.

AI binnen het toezicht

Ook binnen onze eigen werkzaamheden in het kader van ons toezicht zetten wij de eerste stappen met AI. AI kan helpen om risico's sneller te signaleren en onze professionals te ondersteunen. Zo kunnen zij zich beter richten op de werkzaamheden waar ze de meeste toegevoegde waarde leveren.

Brede evaluatie van de Wet WOZ

Het ministerie van Financiën heeft een brede evaluatie van de Wet WOZ aangekondigd. De Waarderingskamer stelt haar expertise binnen het domein graag beschikbaar voor deze evaluatie, zoals ook bij de evaluatie in 1999.

Integratie van gegevens en werkprocessen

Gemeenten en uitvoeringsorganisaties werken steeds vaker aan de integratie van processen voor:

- WOZ-uitvoering;
- BAG;
- BGT;
- Beheer van de openbare ruimte.

Deze integratie levert kwaliteitswinst en efficiëntie op.

Blik op de toekomst

Vanuit verschillende stakeholders is het signaal afgegeven dat de evaluatie niet alleen naar het verleden en heden moet kijken, maar juist ook naar de toekomst.

Er zijn belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de vastgoedmarkt en daarmee op de WOZ-waarden. Voorbeelden zijn klimaatverandering waarbij risico's zoals

overstromingen, funderingsproblematiek en hittestress in korte tijd belangrijke waardebepalende factoren kunnen worden.

De impact van deze ontwikkelingen verdienen nadrukkelijk aandacht binnen de brede evaluatie van de WOZ-uitvoering.



Bijlage 1: Feiten over de WOZ

Onderwerp	2026	2025	2024	2023
Waardepeildatum	1 jan 2025	1 jan 2024	1 jan 2023	1 jan 2022
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,5 miljoen	9,4 miljoen	9,4 miljoen	9,3 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	97,2%	97,2%	96,8%	92,0%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	340 (van de 342)	341 (van de 342)	337 (van de 342)	332 (van de 342)
Percentage woningen onder bezwaar	2,5%	3,3% (3,3% in april 2025)	4,3% (3,9% in april 2024)	8,0% (7,2% in april 2023)
Aantal woningen onder bezwaar	220.000	286.000 (285.000 in april 2025)	355.000 (325.000 in april 2024)	685.000 (595.000 in april 2023)
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	36.000	154.000 (152.000 in april 2025)	188.000 (169.000 in april 2024)	305.000 (265.000 in april 2023)
Percentage ncnp	15,7%	53,8% (53,3% in april 2025)	53,0% (52,0% in april 2024)	45,5% (49,0% in april 2023)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,7%	5,6% (4,3% in april 2025)	5,7% (3,8% in april 2024)	6,4% (4,5% in april 2023)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	36.000	45.000 (33.000 in april 2025)	43.000 (29.000 in april 2024)	51.000 (32.000 in april 2023)
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	6.900	8.200 (6.700 in april 2025)	10.000 (6.900 in april 2024)	16.900 (12.900 in april 2023)
Percentage ncnp	18,9%	18,0% (20,3% in april 2025)	23,3% (23,5% in april 2024)	33,3% (41,3% in april 2023)

Onderwerp	2026	2025	2024	2023
Waardepeildatum	1 jan 2025	1 jan 2024	1 jan 2023	1 jan 2022
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling woningen	10,6%	5,4%	2,8%	17,0%
Percentage woningen onder bezwaar	*	3,3%	4,3%	8,0%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	30,2%	33,8%	33,7%
waarvan waarde veranderd	*	26,5%	30,9%	33,0%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	3,8%	2,9%	0,7%
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	0,9%	1,3%	2,6%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	10.400	10.100	23.600
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	4,1%	3,9%	3,2%	2,2%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	*	5,6%	5,7%	4,5%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	49,4%	43,3%	36,3%
waarvan waarde veranderd	*	16,4%	17,7%	17,4%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	33,0%	25,6%	18,9%
Percentage niet-woningen woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	0,9%	0,9%	1,1%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.130%	1.800	1.930

Financiële kengetallen	2025	2024	2023	2022
Uitvoeringskosten Wet WOZ	€ 205 miljoen	€ 225 miljoen	€ 233 miljoen	€ 194 miljoen
Kosten per WOZ-object	€ 21,70	€ 24,00	€ 25,00	€ 20,94
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen	€ 14,5 miljoen	€ 32,0 miljoen	€ 41,0 miljoen	€ 20,0 miljoen

* Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2027.

Deze gegevens houden wij actueel op onze website





Bijlage 2: WOZ-waarde-ontwikkeling woningen

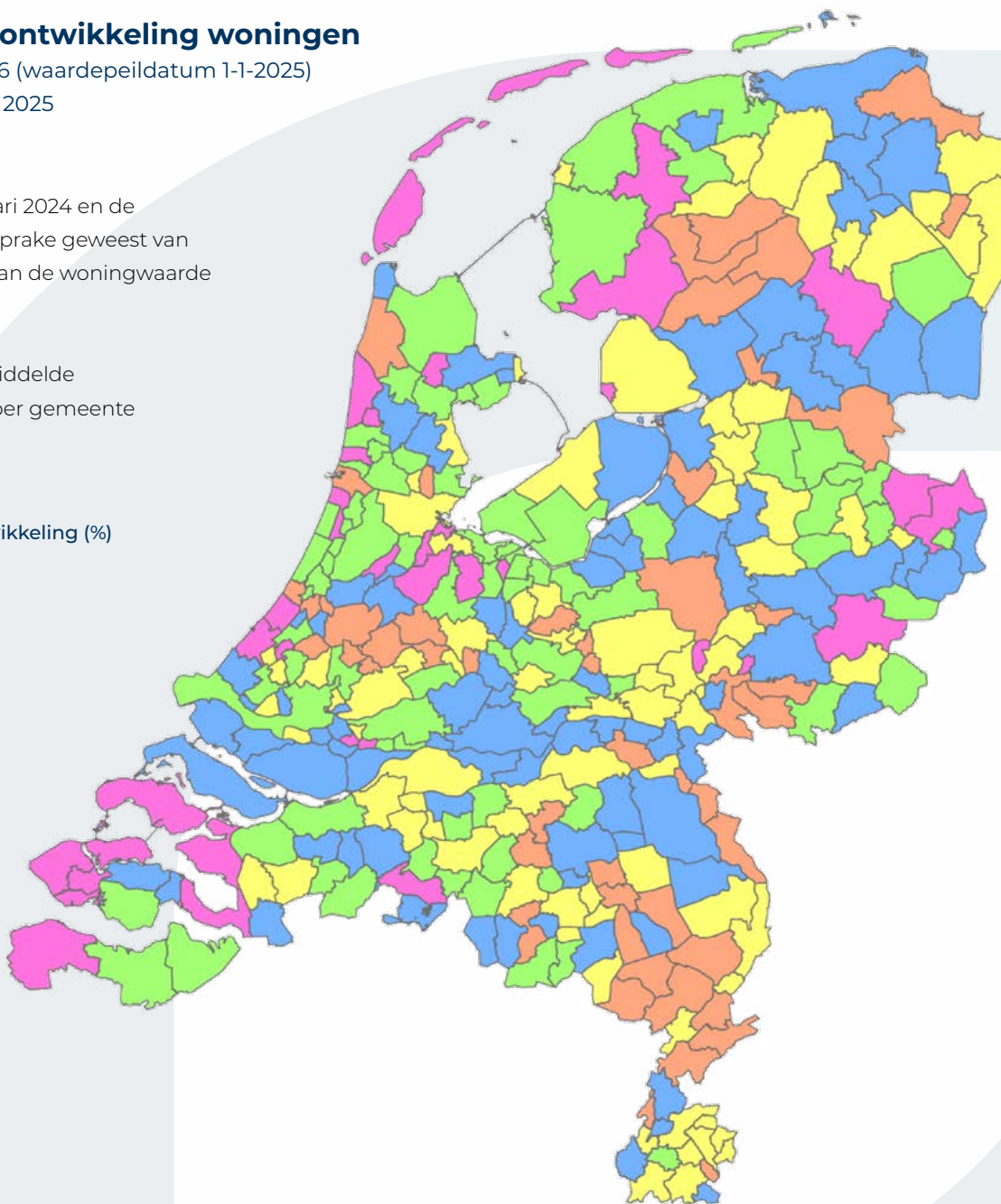
Verandering WOZ-waarde in 2026 (waardepeildatum 1-1-2025)
ten opzichte van WOZ-waarde in 2025
(waardepeildatum 1-1-2024)

Tussen de waardepeildatum 1 januari 2024 en de
waardepeildatum 1 januari 2025 is sprake geweest van
een landelijk gemiddelde stijging van de woningwaarde
met 10,6 %.

Op de volgende pagina's is de gemiddelde
marktontwikkeling van woningen per gemeente
weergegeven.

Gemiddelde marktontwikkeling (%)

- <8%
- 8,0% - 10%
- 10% - 11,5%
- 11,5% - 13%
- >13%
- Geen data



Gemeente	Waarde-ontwikkeling
Aa en Hunze	12,7 %
Aalsmeer	7,8 %
Aalten	10,9 %
Achtkarspelen	11,8 %
Alblasserdam	12,8 %
Albrandswaard	12,4 %
Alkmaar	11,0 %
Almelo	8,7 %
Almere	8,5 %
Alphen aan den Rijn	14,4 %
Alphen-Chaam	6,4 %
Altena	12,8 %
Ameland	5,3 %
Amersfoort	13,0 %
Amstelveen	8,5 %
Amsterdam	12,1 %
Apeldoorn	13,5 %
Arnhem	12,2 %
Assen	12,0 %
Asten	11,5 %
Baarle-Nassau	10,3 %
Baarn	9,3 %
Barendrecht	10,7 %
Barneveld	9,5 %
Beek	11,5 %
Beekdaelen	12,0 %
Beesel	12,1 %
Berg en Dal	10,8 %
Bergeijk	8,2 %
Bergen (L)	13,2 %
Bergen (NH)	5,5 %
Bergen op Zoom	11,7 %

Berkelland	6,7 %
Bernheze	9,8 %
Best	9,5 %
Beuningen	11,1 %
Beverwijk	8,9 %
Bladel	10,8 %
Blaricum	8,7 %
Bloemendaal	7,5 %
Bodegraven-Reeuwijk	14,5 %
Boekel	10,4 %
Borger-Odoorn	9,5 %
Borne	11,7 %
Borsele	9,3 %
Boxtel	13,5 %
Breda	10,9 %
Bronckhorst	10,1 %
Brummen	13,0 %
Brunssum	11,6 %
Bunnik	9,6 %
Bunschoten	9,8 %
Buren	9,2 %
Capelle aan den IJssel	12,5 %
Castricum	8,3 %
Coevorden	10,2 %
Cranendonck	12,0 %
Culemborg	11,5 %
Dalfsen	8,5 %
Dantumadiel	10,2 %
De Bilt	10,7 %
De Fryske Marren	7,8 %
De Ronde Venen	6,8 %
De Wolden	10,2 %
Delft	11,9 %
Den Haag	7,0 %

Den Helder	10,5 %
Deurne	14,1 %
Deventer	12,8 %
Diemen	8,0 %
Dijk en Waard	8,4 %
Dinkelland	5,9
Doesburg	8,0 %
Doetinchem	14,5 %
Dongen	12,8 %
Dordrecht	11,5 %
Drechterland	9,5 %
Drimmelen	11,7 %
Dronten	10,7 %
Druten	10,7 %
Duiven	11,2 %
Echt-Susteren	13,2 %
Edam-Volendam	12,0 %
Ede	12,1 %
Eemnes	9,3 %
Eemsdelta	13,9 %
Eersel	13,5 %
Eijsden-Margraten	12,2 %
Eindhoven	12,8 %
Elburg	11,0 %
Emmen	10,5 %
Enkhuizen	12,0 %
Enschede	11,0 %
Epe	10,5 %
Ermelo	11,2 %
Etten-Leur	10,8 %
Geertruidenberg	12,3 %
Geldrop-Mierlo	12,5 %
Gemert-Bakel	12,2 %
Gennep	14,0 %

Gilze en Rijen	9,6 %
Goeree-Overflakkee	10,1 %
Goes	10,1 %
Goirle	9,0 %
Gooise Meren	8,4 %
Gorinchem	11,2 %
Gouda	14,0 %
Groningen	10,8 %
Gulpen-Wittem	11,6 %
Haaksbergen	10,0 %
Haarlem	8,6 %
Haarlemmermeer	9,9 %
Halderberge	11,0 %
Hardenberg	18,3 %
Harderwijk	10,7 %
Hardinxveld-Giessendam	9,3 %
Harlingen	11,6 %
Hatterij	11,8 %
Heemskerk	7,1 %
Heemstede	8,9 %
Heerde	11,6 %
Heerenveen	13,1 %
Heerlen	11,7 %
Heeze-Leende	10,2 %
Heiloo	7,3 %
Hellendoorn	9,8 %
Helmond	13,6 %
Hendrik Ido Ambacht	5,7 %
Hengelo	11,0 %
Het Hogeland	10,8 %
Heumen	12,7 %
Heusden	9,6 %
Hillegom	9,9 %
Hilvarenbeek	9,8 %

Hilversum	8,7 %
Hoeksche Waard	11,4 %
Hof van Twente	11,5 %
Hollands Kroon	9,1 %
Hoogeveen	10,5 %
Hoorn	9,8 %
Horst aan de Maas	11,7 %
Houten	11,5 %
Huizen	9,2 %
Hulst	8,8 %
IJsselstein	11,8 %
Kaag en Braassem	11,3 %
Kampen	10,2 %
Kapelle	10,7 %
Katwijk	13,5 %
Kerkrade	12,8 %
Koggenland	9,1 %
Krimpen aan den IJssel	11,1 %
Krimpenerwaard	12,4 %
Laarbeek	13,2 %
Land van Cuijk	10,3 %
Landgraaf	11,6 %
Landsmeer	13,4 %
Lansingerland	12,0 %
Laren	7,8 %
Leeuwarden	7,3 %
Leiden	13,2 %
Leiderdorp	13,1 %
Leidschendam-Voorburg	9,1 %
Lelystad	12,8 %
Leudal	14,5 %
Leusden	13,7 %
Lingewaard	12,6 %
Lisse	9,3 %

Lochem	11,3 %
Loon op Zand	8,7 %
Lopik	9,3 %
Losser	11,0 %
Maasdriel	10,5 %
Maasgouw	12,3 %
Maashorst	11,1 %
Maassluis	10,2 %
Maastricht	11,0 %
Medemblik	10,7 %
Meerssen	12,9 %
Meerijst	11,3 %
Meppel	13,1 %
Middelburg	6,8 %
Midden-Delfland	10,0 %
Midden-Drenthe	8,0 %
Midden-Groningen	11,0 %
Moerdijk	9,4 %
Molenlanden	9,5 %
Montferland	13,7 %
Montfoort	13,2 %
Mook en Middelaar	14,5 %
Neder-Betuwe	11,7 %
Nederweert	13,9 %
Nieuwegein	13,9 %
Nieuwkoop	11,0 %
Nijkerk	8,5 %
Nijmegen	11,5 %
Nissewaard	11,2 %
Noardeast-Fryslân	10,0 %
Noord-Beveland	7,0 %
Noordenveld	12,2 %
Noordoostpolder	11,8 %
Noordwijk	8,9 %

Nueneen c.a.	11,6 %	Ridderkerk	11,4 %	Texel	3,0 %
Nunspeet	8,5 %	Rijssen-Holten	9,7 %	Teylingen	9,3 %
Oegstgeest	9,4 %	Rijswijk	12,4 %	Tholen	7,7 %
Oirschot	12,6 %	Roerdalen	14,4 %	Tiel	10,9 %
Oisterwijk	10,0 %	Roermond	14,1 %	Tilburg	12,2 %
Oldambt	12,4 %	Roosendaal	12,0 %	Tubbergen	7,9 %
Oldebroek	14,5 %	Rotterdam	9,0 %	Twenterand	8,7 %
Oldenzaal	8,7 %	Rozendaal	7,1 %	Tynaarlo	11,2 %
Olst-Wijhe	11,1 %	Rucphen	9,5 %	Tytsjerksteradiel	9,2 %
Ommen	8,2 %	Schagen	16,2 %	Uitgeest	8,1 %
Oost Gelre	12,5 %	Scherpenzeel	12,0 %	Uithoorn	10,9 %
Oosterhout	11,7 %	Schiedam	10,5 %	Urk	8,0 %
Ooststellingwerf	14,7 %	Schiermonnikoog	8,6 %	Utrecht	12,6 %
Oostzaan	12,3 %	Schouwen-Duiveland	4,4 %	Utrechtse Heuvelrug	9,4 %
Opmeer	7,8 %	's-Hertogenbosch	13,0 %	Vaals	11,2 %
Opsterland	14,6 %	Simpelveld	13,9 %	Valkenburg aan de Geul	9,9 %
Oss	12,1 %	Sint-Michiëlsgestel	14,1 %	Valkenswaard	9,3 %
Oude IJsselstreek	9,4 %	Sittard-Geleen	11,1 %	Veendam	11,8 %
Ouder-Amstel	7,3 %	Sliedrecht	9,9 %	Veenendaal	15,2 %
Oudewater	12,1 %	Sluis	2,3 %	Veere	3,5 %
Overbetuwe	12,7 %	Smallingerland	12,3 %	Veldhoven	10,8 %
Papendrecht	7,4 %	Soest	12,2 %	Velsen	13,1 %
Peel en Maas	14,2 %	Someren	13,8 %	Venlo	12,3 %
Pekela	20,7 %	Son en Breugel	10,3 %	Venray	10,8 %
Pijnacker-Nootdorp	9,1 %	Stadskanaal	12,4 %	Vijfheerenlanden	11,2 %
Purmerend	10,8 %	Staphorst	11,7 %	Vlaardingen	12,4 %
Putten	10,5 %	Stede Broec	11,5 %	Vlieland	5,3 %
Raalte	12,1 %	Steenbergen	8,6 %	Vlissingen	7,4 %
Reimerswaal	7,0 %	Steenwijkerland	10,4 %	Voerendaal	12,4 %
Renkum	12,4 %	Stein	13,2 %	Voorne aan Zee	10,2 %
Renswoude	13,9 %	Stichtse Vecht	10,0 %	Voorschoten	11,4 %
Reusel-De Mierden	10,1 %	Súdwest Fryslân	9,4 %	Voorst	11,0 %
Rheden	11,9 %	Terneuzen	9,5 %	Vught	12,7 %
Rhenen	10,7 %	Terschelling	2,9 %	Waadhoeke	8,8 %

Waalre	12,5 %
Waalwijk	11,3 %
Waddinxveen	16,1 %
Wageningen	9,1 %
Wassenaar	6,3 %
Waterland	8,5 %
Weert	13,9 %
West Betuwe	10,8 %
West Maas en Waal	10,1 %
Westerkwartier	12,7 %
Westerveld	11,0 %
Westervoort	12,0 %
Westerwolde	12,2 %
Westland	11,2 %
Weststellingwerf	14,9 %
Wierden	12,1 %
Wijchen	15,0 %
Wijdmeren	7,7 %
Wijk bij Duurstede	11,9 %
Winterswijk	9,8 %
Woensdrecht	10,5 %
Woerden	14,3 %
Wormerland	9,6 %
Woudenberg	11,8 %
Zaanstad	8,3 %
Zaltbommel	10,8 %
Zandvoort	8,5 %
Zeewolde	9,8 %
Zeist	10,1 %
Zevenaar	15,8 %
Zoetermeer	13,6 %
Zoeterwoude	11,1 %
Zuidplas	9,6 %
Zundert	8,7 %

Zutphen	14,9 %
Zwartewaterland	12,4 %
Zwijndrecht	10,4 %
Zwolle	12,5 %

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







waarderingskamer

Anna van Saksenlaan 10, 2593 HT Den Haag

070 311 05 55

info@waarderingskamer.nl | www.waarderingskamer.nl

Publicatiedatum 23 juni 2026