



Gemoderniseerd WOZ-taxatieverslag woningen

25 september 2025

Vragen en antwoorden:

1. Meer transparantie is altijd goed.

Dit standpunt onderschrijven wij. Toch begrijpen we ook dat sommige partijen moeite hebben om alle vragen te kunnen beantwoorden. Daarom begrijpen we ook dat sommige onderdelen van het taxatieverslag optioneel zijn.

2. In hoeverre moet je een taxatieverslag bewaren (bv als je automatisch cyclorama plaatst die dus door de tijd automatisch wisselen)?

Inderdaad is een eenmaal verstrekt taxatieverslag wel onderdeel geworden van de onderbouwing van de WOZ-waarde en daarmee de formele procedure. Dus prima dat bij het maken van het taxatieverslag automatisch een uitsnede uit een recente cyclorama gebruikt wordt of een uitsnede uit een kaart.

Maar dan is het wel verstandig om het op die manier gemaakt taxatieverslag als een “exacte” kopie te bewaren, bijvoorbeeld als een pdf.

3. Bij koop of op peildatum?

Dit dilemma komt op diverse plaatsen in de vragen aan de orde. Het gaat hierbij om het vermelden van de primaire en secundaire

objectkenmerken van de verkochte woningen. Specifiek deze vraag is ook gesteld in de internetconsultatie en gezien de meeste reacties lijkt het logisch dat gekozen wordt voor “Datum koop”.

Dus de op het taxatieverslag vermelde objectkenmerken van de vergelijkbare verkochte woningen zijn de objectkenmerken die geldig waren op het moment van koop/verkoop. Dus bij een woning met veel achterstallig onderhoud bij verkoop zal waarschijnlijk maar één ster staan bij onderhoud, terwijl mogelijk de woning inmiddels helemaal opgeknapt is.

4. Waar moeten we de energiezuinigheid vandaan halen?

Net als de andere secundaire objectkenmerken is energiezuinigheid van belang voor de waardebeoordeling en is de gemeente verantwoordelijk dat een goede inschatting van dit kenmerk beschikbaar is voor de taxatie. Inmiddels zijn er diverse initiatieven gestart om dit gegeven op een pragmatische wijze in te winnen.

Hierbij wordt enerzijds gebruik gemaakt van moderne inwinningstechnieken (denk daarbij ook aan warmtebeelden van uitstraling van woningen in de winter en aan het slim combineren van gegevens, inclusief gegevens over energielabels) en anderzijds van afstemming met belanghebbenden.

Bijvoorbeeld in het kader van het project “Check uw woning” wordt gekeken naar een pragmatische manier om met inbreng van de eigenaar een adequate inschatting te maken van de energiezuinigheid.

5. Is er bewust gekozen voor het aantal sterren of juist om een ster te zetten bij de waardering? Een ster bij 3, de ander bij 4 laat duidelijker het verschil zien?

Deze werkwijze was onderdeel van één van de oorspronkelijke basisontwerpen en werd in voldoende mate in de verschillende pilotgroepen herkend. Daarom is deze methode niet aangepast ten opzichte van het basisontwerp.

Wel is er enige discussie over het gebruik van “sterren” versus “bolletjes”. Het gebruik van sterren heeft in het algemeen een positieve uitstraling, terwijl bij één of twee sterren er sprake is van een duidelijk “ondergemiddelde situatie”.

6. Hoe wordt het aantal sterren voor energiezuinigheid bepaald?

Zie ook antwoord bij vraag 4. Verschillende dienstverleners zijn bezig met methoden om dit doelmatig te kunnen bepalen en ook diverse gemeente hebben al ervaringen (komt ook aan bod in webinar van 30 oktober 2025).

7. Er zijn al een aantal organisaties die het nieuwe verslag al hanteren. Wat is hun ervaring? Is dat jullie bekend?

Er zijn ons geen volwaardige evaluaties bekend. Maar we hebben wel diverse positieve signalen ontvangen. Deze signalen variëren van “We hadden veel meer vragen verwacht naar aanleiding van dit nieuwe taxatieverslag” tot “belanghebbenden zijn aangenaam verrast over wat we allemaal weten en meenemen bij de WOZ-taxatie”.

8. Klinkt leuk energielabels in beeld brengen. Alleen doordat er steeds meer getoond wordt op de taxatieverslagen hebben we steeds meer gegevens management nodig.

Het is goed om hierbij nadrukkelijk het onderscheid te maken tussen het energielabel en het secundaire objectkenmerk “energiezuinigheid”. Het energielabel is het officiële label (samen met de datum geldigheid) dat een gemeente gewoon kan ophalen uit de formele registratie. Dit gegeven vergt dus relatief weinig van gegevensmanagement. Alleen een koppeling om te zorgen dat de actuele geregistreerde energielabels ook overgenomen kunnen worden.

Meer gegevensmanagement is nodig voor het secundaire objectkenmerk “energiezuinigheid”, omdat bij het inschatten hiervan veelal diverse gegevens met elkaar gecombineerd zullen gaan worden.

9. Onze collega's van de afdeling duurzaamheid wil het aanvragen van energielabels vergroten. Maar een energiezuinigere woning heeft een hogere waarde.

Het zullen niet alleen collega's van de afdeling Duurzaamheid zijn die mensen stimuleren een nieuw energielabel te vragen, juist wanneer het energielabel “positiever” is. En inderdaad leidt een positiever energielabel tot een hogere marktwaarde en dus een hogere WOZ-waarde. Ook banken zorgen voor een flinke stimulans, want het is veelal mogelijk om met een gunstiger energielabel een hogere lening te krijgen of een lagere hypotheekrente.

Voor de WOZ-taxatie mag het natuurlijk niet uitmaken of de belanghebbende wel of niet zelf een nieuw label heeft aangevraagd. Wanneer twee woningen zijn verkocht met een energielabel G en daarna tot eenzelfde kwaliteitslabel zijn opgeknapt, dan verwacht je dat ook bij de WOZ-waarde voor beide woningen rekening wordt gehouden met de verbeterde energiezuinigheid (bijvoorbeeld vier sterren energiezuinigheid), ongeacht het feit dat de ene woning nog het originele G-label heeft en de andere woning een nieuw aangevraagd A-label heeft gekregen.

10. Komt energiezuinigheid in het sectormodel?

Ja. Het energielabel is nu al gedefinieerd als onderdeel van de API, waarmee gegevens over dit WOZ-taxatieverslag uitgewisseld kunnen worden. Om te zorgen dat het ook breder in de registratie en de uitwisseling van gegevens een plek kan krijgen, zullen dit soort nieuwe attributen ook breder in het Sectormodel een plek moeten krijgen. Het sectormodel WOZ ontwikkelt mee met de informatiebehoefte van de WOZ-uitvoering.

11. En de fte's liggen niet voor het oprapen wat betreft gegevens management (energielabel in beeld brengen).

Zie ook vraag 8. Energielabels zijn naar verwachting niet arbeidsintensief, want dit is uitsluitend het overnemen van elders formeel geregistreerde labels. Het systematisch werken met een secundair objectkenmerk energiezuinigheid is naar verwachting arbeidsintensiever, maar wel van groot belang gezien het toenemende belang van een dergelijke eigenschap van woningen op de woningmarkt.

12. Als je als gemeente geen goede indicatie hebt over hoe energiezuinig een huis is, waarom pretendeer je dan dat je er rekening mee te houden?

Voor een goede inschatting van de marktwaarde (WOZ-waarde) van een woning en de onderbouwing daarvan in de huidige woningmarkt is het nodig om energiezuinigheid te betrekken in het proces. Gezien dit belang voor de marktwaarde is het belangrijk dat er gewerkt wordt aan een indicatie van de energiezuinigheid waarmee je wel iets kan (en die voor de uitvoeringspraktijk ook haalbaar is). Met het secundair kenmerk energiezuinigheid en de manier waarop diverse dienstverleners proberen daar een concrete invulling te geven, lijkt dat te kunnen.

13. Maar het gaat toch om de onderlinge verhouding? Als ik bij 10 woningen van na 2010 allemaal A-label heb, is dat dan standaard voor die categorie dus 3 sterren?

Met het secundaire objectkenmerk energiezuinigheid wordt geprobeerd aansluiting te zoeken bij de maatschappelijke beleving die er inmiddels bestaat rond het energielabel. Een energielabel F of G wordt duidelijk ervaren als "slecht en komt dan overeen met 1 bij energiezuinigheid. Een 2 komt dan overeen met labels D en E. De gemiddelde 3 komt overeen met energielabels C of D en een A of B label is dan een 4. Vijf sterren komt dan overeen met de labels A+ tot en met A++++. Allemaal A-label is dan dus oordeel 4, maar wellicht in een dergelijke wijk ook woningen met A+ of beter, dus een 5.

14. Het vaststellen van energiezuinigheid zal waarschijnlijk nu nog niet goed vastgesteld worden. Wordt het nu al verplicht?

Voor alles geldt dat de formele verplichtingen naar verwachting pas gelden vanaf 1 januari 2027 en dus voor de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2026.

15. Moet dan wel in de software geregistreerd kunnen worden.

Dat klopt. Om die reden zijn energielabel en secundair objectkenmerk energiezuinigheid al wel opgenomen in de API voor de uitwisseling van het taxatieverslag en komt het ook in de verdere specificaties van het sectormodel WOZ. Diverse leveranciers zijn er duidelijk al mee bezig.

16. De sterren bij de vlok-codes gaan tot 5, als je meer opties gebruikt, hoe laat je die zien?

Inderdaad gaan in het WOZ-taxatieverslag woningen alle beoordelingen tot maximaal 5. Vanuit het perspectief van “landelijke uniformiteit” wordt daaraan de voorkeur gegeven. Organisaties die nu ook “hogere oordelen” gebruiken, moeten zelf een strategie verzinnen om met de eventuele hogere code om te gaan.

17. Hoe ver kan je zo’n kaartje uitzoomen? Want bij ons liggen de verkopen soms best ver uit elkaar qua afstand.

Inderdaad is het idee dat je zover in- of uitzoomt op het kaart, dat alle verkopen getoond kunnen worden. In een stedelijk gebied met veel verkopen in de directe omgeving wordt dan redelijk ver ingezoomd, terwijl in het buitengebied wellicht ook diverse woonkernen in het kaartje zichtbaar zijn. De inhoud van het kaartje zal daarbij automatisch worden aangepast aan de uiteindelijk toegepaste schaal.

18. Als vergelijkbare verkopen op kaartje staan en ze ver uit elkaar liggen dan werkt het kaartje niet goed.

Het in- en uitzoomen op het kaart moet inderdaad gebeuren op basis van de ligging van de verkopen. Natuurlijk kunnen zich daarbij in het begin nog “kinderziekten” voordoen.

19. Is energielabel verplicht?

Alle verplichtingen gelden pas vanaf 2027, dus WOZ-waarden naar de waardepeildatum 1 januari 2026. Het energielabel staat nu wel als een “verplicht gegeven” op het model WOZ-taxatieverslag woningen. Dit model kan echter nog aangepast worden, wanneer de wijziging van de Uitvoeringsregeling definitief is vastgesteld.

20. Het nieuwe taxatie verslag ziet er prachtig uit, maar kost ook arbeidskracht. Hoe moeten de gemeenten dat doen gezien de ravijnjaren?

Natuurlijk is elke verandering een uitdaging. Het streven is om het aanmaken van een dergelijk WOZ-taxatieverslag niet arbeidsintensiever te maken dan het huidige taxatieverslag. Maar met de extra transparantie wordt juist ook geprobeerd om meer vertrouwen te creëren bij belanghebbenden. Juist dat extra vertrouwen zou (op termijn) ook moeten kunnen leiden tot minder vragen en wellicht minder bezwaren. Ook doordat de combinatie van het gemoderniseerde taxatieverslag en een verantwoordingsdocument alle “op de zaak betrekking hebbende stukken” bevatten, kan efficiënter worden gewerkt.

21. Staatje van ontwikkeling woz waarde geeft vaak vragen omdat de stijging per segment kan verschillen.

Net als het wel of niet vermelden van de oude WOZ-waarde en daarmee het vermelden van de stijging van de WOZ-waarde, is dit een onderwerp waarover mensen veel van mening verschillen of het bijdraagt aan het vertrouwen van de belanghebbende.

Veel mensen zijn wel erg geïnteresseerd in de ontwikkeling van de WOZ-waarden, omdat juist dat hen de gelegenheid geeft om een vergelijking te maken met berichten in de krant en de (sociale) media. Wij denken dat het uiteindelijk beter is voor het vertrouwen in de WOZ wanneer je als overheidsorganisatie transparant bent over het stijgingspercentage, wat belanghebbenden zelf ook uit kunnen rekenen. Uiteraard moet je hier op een goede manier over communiceren ook hebben gemeenten goede ervaringen met het proactief informeren van belanghebbenden waarvan de woning veel meer dan gemiddeld in waarde stijgt.

22. Moet ik nu met mijn softwareleverancier gaan bepalen welke opties we kiezen op het taxatieverslag?

Uiteindelijk is het streven om het WOZ-taxatieverslag zo uniform mogelijk te maken, zodat leveranciers ook uniforme implementaties kunnen maken. We verwachten dat leveranciers daarbij ook flexibele oplossingen creëren, waarbij een gebruiker relatief eenvoudig kan aangeven of men een bepaald “optioneel gegeven” al dan niet wil opnemen op het taxatieverslag.

23. Alles wat je niet gebruikt in de waardering.

Het streven van het WOZ-taxatieverslag woningen is juist om alle gegevens die gebruikt worden bij de waardebepaling te tonen en

mogelijk wat aanvullende gegevens die bijdragen aan het vertrouwen in de WOZ-waarde en de WOZ-uitvoering.

24. Klopt het dat energie zuinigheid alleen een gegeven is en er niet mee gerekend wordt zoals overige KOUDV?

Op dit moment zal er in de meeste taxatiemodellen nog niet gerekend zijn met dit nieuwe secundaire objectkenmerk. Gezien het steeds verder toenemende belang van energiezuinigheid in de woningmarkt verwachten we dat binnenkort zeker de taxatiemodellen met dit secundaire objectkenmerk moeten “gaan rekenen” om de juiste aansluiting op het marktniveau te kunnen waarborgen. De werkwijze is dan vergelijkbaar met de manier waarop andere secundaire objectkenmerken in het model worden meegenomen.

25. Wij van wc-eend.

Zowel bij de eerste pilots met het gemoderniseerde taxatieverslag als uiteindelijk in de internetconsultatie is geprobeerd een zo breed mogelijk groep te betrekken bij het vormgeven van het nieuwe WOZ-taxatieverslag woningen.

Als deze opmerking betrekking had op het positieve advies van de Waarderingskamer op de concept uitvoeringsregeling, dan klopt het dat de voorgestelde maatregelen ook al eerder door de Waarderingskamer zijn voorgesteld. Wij zijn blij dat de staatssecretaris ze heeft overgenomen.

26. De eigen verkoopsom(onderhavig) object moet op het verslag komen. Moet dat altijd? Dus ook als het bijv. 10 of 20 jaar geleden is aangekocht?

Eigenlijk op dit aspect verandert er niets. De verkoopprijs van de woning zelf wordt zowel op het huidige als op het gemoderniseerde taxatieverslag vermeld als deze niet ouder is dan 5 jaar voor de waardepeildatum.

27. Is er al een standaardformulier voor het informele overleg over de WOZ-waarde, waarin duidelijk wordt dat de bezwaartermijn is veiliggesteld?

Nee. Dit hoort ook niet echt bij de aandachtspunten van de wijziging van de Uitvoeringsregeling.

28. Bij grootzakelijk gerechtigden worden al overzichten gestuurd. Vaak al in vooroverleg.

Goed om dit te horen. In overleg met vertegenwoordigers van dit soort partijen willen we dat ook graag verder uniformeren.

29. Is er begrip vanuit de Waarderingskamer dat er bij gemeenten eventueel het personeel er niet is om alle gegevens op een juiste manier te tonen?

Zie ook vraag 20. Het is belangrijk dat de WOZ-uitvoering wel blijft aansluiten op wat maatschappelijk wordt verwacht. Transparantie hoort daar ook bij. Daarbij is het streven van deze wijziging van de Uitvoeringsregeling en het taxatieverslag ook om belanghebbenden aan de voorkant meer vertrouwen te geven, zodat het werk aan de achterkant (beantwoorden vragen, afhandelen bezwaren) minder wordt.

30. Een excelletje? De huidige nieuwe report bestaat uit meer dan 150 deelrapport. Dat kan gewoon niet! Dus svp ook niet die indruk wekken. Api kan wel.

We gaan samen met vertegenwoordigers van grootzakelijk gerechtigden kijken wat het beste aansluit op hun informatiebehoefte. API's zijn daarbij een mogelijkheid, maar we kunnen niet bij voorbaat al hele expliciete conclusies trekken.

31. Ook voor niet-woningen? Cnw & incourant?

De Uitvoeringsregeling geeft alleen richtlijnen voor het WOZ-taxatieverslag woningen. Zodra op basis daarvan er een definitief model WOZ-taxatieverslag woningen is, zullen we ook modellen uitwerken voor woningen in aanbouw en diverse andere categorieën, zoals agrarisch, incourant en courante niet-woningen.

32. Verplichte gegevens moeten onderhouden worden.

Klopt. Alle gegevens die je gebruikt en alle gegevens die je toont moeten onderhouden worden. Daarom is het ook goed om kritisch te kijken naar welke gegevens je gebruikt en wat de toegevoegde waarde is. Daarnaast is het ook goed om te kijken naar zo een doelmatig mogelijke manier van onderhouden. Daarbij kan je nadrukkelijk ook denken aan samenwerking met andere registraties (zoals BAG en BGT).

33. Het is idd te doen in 1 dag en draait nu productie.

Goed om te horen dat mede door de ervaring van andere organisaties implementatie te overzien is.

34. Eindelijk duidelijkheid en top voor de juiste keuzewaarde.

Dank

35. De datum koopovereenkomst staat in iwoz.

Ook iWOZ is een belangrijke bron van informatie over verkopen van woningen. Goed om die bron te blijven gebruiken naast de aanvullende

gegevens vanuit het Kadaster. Ook goed om te realiseren dat de bron van het gegeven een ander is (bij iWOZ is het een door de makelaar opgegeven datum, terwijl het Kadaster noemt de datum die de notaris heeft opgenomen in de akte). Op die manier kunnen de gegevens elkaar aanvullen (onderlinge controle).

36. Weten jullie welke softwareleveranciers al klaar zijn voor het nieuwe taxatieverslag?

Nee, we hebben geen overzicht, maar wij denken dat iedere leverancier dit snel kan opgeven en ook kan aangeven, wanneer men wel een oplossing heeft, wanneer uitrol nu nog niet mogelijk is. Maar denk ook aan de leverancier van de “digitale belastingbalie”. Als dat een ander is, is het belangrijk dat beide kanten er klaar voor zijn.

37. Gelden de kenmerken bij verkoop ook voor de beschikking van het verkochte huis zelf?

Nee. Het vermelden van de kenmerken op het moment van verkoop gebeurt alleen wanneer die verkochte woning getoond wordt op het taxatieverslag van een andere woning. Als voor de verkochte woning zelf een WOZ-taxatieverslag wordt gemaakt, dan staan daarop gewoon de objectkenmerken op de waardepeildatum (of eventueel de toestandspeildatum).

Je zou daarmee zelfs op het taxatieverslag van een verkochte woning een vergelijking met de woning zelf kunnen maken. Je toont de verkoop dan als één van de vergelijkbare verkochte woningen. Zou wellicht wel inzichtelijk kunnen zijn, wanneer de woning na aankoop grondig verbouwd is met als gevolg een significant hogere WOZ-waarde dan verkoopprijs.

38. Het zou fijn zijn dat we technisch gezien dan ook vanaf de koopdatum kunnen indexeren ipv de transactiedatum.

Inderdaad kan dat in de huidige markt best belangrijk zijn. Lijkt mij een goed punt om op te nemen met de leveranciers van WOZ-taxatiepakketten.

39. Het hele stuk over energiezuinigheid is heel vaag.

Jammer dat het nog als vaag wordt ervaren. We verwachten dat dit net als het gebruik van de andere secundaire objectkenmerken nog even moet wennen.

40. Mooi werk. goed bezig mannen!

Dank

41. Model voor ongebouwd.

Goede suggestie. We gaan kijken als we dat in de uitbreiding van sets WOZ-taxatieverslagen kunnen meenemen.

42. Heeft belanghebbende recht op nieuwe stijl voor oude peildata.

Nee wij gaan ervan uit dat dit gemoderniseerde taxatieverslag alleen verplicht is vanaf waardepeildatum 1 januari 2026. Voor eerdere waardepeildata mag een gemeente het dus al wel gebruiken, maar een belanghebbende heeft geen recht om dit op te vragen.

43. Op 30 oktober is ook de dag van de LVLB, is dat handig??

Die middag is inderdaad het gemeentelijk Taxatie-overleg van de LVLB. Maar bij verzetten zijn er ook wel weer andere risico's op samenloop. Wij nodigen de deelnemers aan dit taxatieoverleg van LVLB nadrukkelijk uit om aan het eind van hun overleg vanaf 15.00 uur gezamenlijk te kijken naar het geplande webinar.