



Verificatie objectkenmerken, modernisering taxatieverslag & invoering uitvoeringsregeling

26 maart 2026

Vragen en antwoorden:

1. Maar de BAG is ten tijde van het grote kohier in februari lang niet altijd bij?

Op het gemoderniseerde taxatieverslag is ervoor gekozen om zowel het bouwjaar en de (gebruiks-)oppervlakte te vermelden van de WOZ-deelobjecten als de gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject dat tot de woning behoort. Die BAG-gebruiksoppervlakte helpt om het taxatieverslag te kunnen vergelijken met de gegevens op het WOZ-waardeloket. Immers op het WOZ-waardeloket wordt van woningen niet alleen de WOZ-waarde getoond, maar ook de gebruiksoppervlakte en het bouwjaar uit de BAG en de grondoppervlakte uit de LV WOZ.

Bij de meeste woningen zullen de vermelde kenmerken de situatie beschrijven op de waardepeildatum. Immers de hoofdregel is dat de toestand op de waardepeildatum de basis is voor de WOZ-waarde.

Voor een beperkt aantal woningen zal de WOZ-waarde gebaseerd zijn op de afwijkende toestandspeildatum, namelijk 1 januari van het jaar waarin de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Voor die woningen is het dus wel belangrijk dat de objectkenmerken en dus ook de objectkenmerken in de BAG en de koppeling tussen de WOZ-administratie "bij zijn" tot in ieder geval 1 januari. De meeste wijzigingen in bijvoorbeeld de

gebruiksoppervlakte zullen door de loop van het jaar plaatsvinden en zullen dus ruim voor 1 januari in de BAG en de WOZ-administratie verwerkt zijn. In het algemeen zullen de meeste wijzigingen ook in de BAG ruim op tijd verwerkt zijn.

Zorgen dat de BAG-registratie en de WOZ-administratie goed op elkaar afgestemd zijn zowel wat betreft de geregistreeerde gegevens als wat betreft de planning wordt wel steeds belangrijker om te zorgen dat de inwoners betrouwbare gegevens te zien krijgt, zowel op het WOZ-taxatieverslag woningen als op het WOZ-waardeloket.

2. Bij gebruiksoppervlakte, moet de BAG als bron worden gebruikt. Zie ik goed dat dit impliciet een pleidooi is om de gebruiksoppervlakte van het WOZ-deelobject leidend te maken voor de BAG?

De verplichting om de gebruiksoppervlakte uit de BAG op het WOZ-taxatieverslag woningen te zetten, is zeker een stimulans om ervoor te zorgen dat de oppervlakte in de BAG en in de WOZ-administratie goed op elkaar zijn afgestemd. Dat betekent zeker ook dat het belangrijk is om te streven naar een goed afstemming tussen de betrokken medewerkers.

Het zorgen voor goede afstemming kan natuurlijk op verschillende manieren. Maar inderdaad zien we goede ervaringen bij gemeenten die het meten van de gebruiksoppervlakte primair starten bij het WOZ-deelobject, omdat dit veelal een kleinere eenheid is. Je kan dan een aantal WOZ-deelobjecten optellen om tot de gebruiksoppervlakte van een verblijfsobject te komen.

Daarbij zien we overigens in de praktijk verschillende manieren waarop dit georganiseerd kan worden. Soms wordt het inmeten van WOZ-deelobjecten ook gedaan door BAG-medewerkers en in andere organisaties zij het juist de WOZ-medewerkers die ook zorgen voor het inmeten van de gebruiksoppervlakte voor de BAG.

Een andere oplossing die we ook steeds vaker zien is een volledige integratie van de activiteiten voor de geo-registraties, waarbij niet alleen de BAG en de (objectgegevens voor de) WOZ geïntegreerd zijn in één proces, maar bijvoorbeeld ook de BGT en de gegevens voor de beheer van de openbare ruimte (BOR).

3. Waarom ook de WOZ-waarde van de referenties vermelden?

Er worden verkoopprijzen van vergelijkbare woningen op het taxatieverslag vermeld, om te onderbouwen dat de WOZ-waarden goed aansluiten om de verkoopprijzen van woningen. Maar een WOZ-waarde zal

niet exact gelijk zijn aan een verkoopprijs. Immers de verkoop is meestal niet op de waardepeildatum gesloten en er kan ook wat betreft de staat van de woning nog wel sprake zijn van een verschil tussen de toestand van de woning bij verkoop en de toestand op de waardepeildatum (of eventueel de afwijkende toestandspeildatum).

Om de belanghebbende alle informatie te geven voor een vergelijking wordt niet alleen de verkoopprijs gegeven en de indexering van deze verlooprijs naar de waardepeildatum, maar ook de uiteindelijke WOZ-waarde van het verkochte object

4. Waarom staat er in de aanhef Belastingjaar? Beter is WOZ-tijdvak

Het begrip WOZ-tijdvak werd vooral gebruikt toen de WOZ-waarde nog niet jaarlijks werd getaxeerd. Eerst was sprake van een tijdvak van vier jaar en toen van twee jaar. Na invoering van de jaarlijkse waardebepaling wordt het begrip WOZ-tijdvak eigenlijk niet meer gebruikt.

Deze vraag wijst er terecht op dat de WOZ-waarde al lang niet meer uitsluitend wordt gebruikt voor belastingheffing. Zuiver formeel zouden we dan ook beter kunnen praten over het "kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt". Omdat de meeste ontvangers van een WOZ-waarde deze waarde toch in eerste instantie koppelen aan de belastingheffing (met name de OZB), is op deze maatschappelijke beeldvorming aangesloten.

5. Waarom zou je primaire kenmerken verifiëren bij een verkoop als je een goede advertentie hebt?

De verificatie van objectkenmerken en dus ook de verificatie van de primaire objectkenmerken bij de nieuwe eigenaar is duidelijk geplaatst naast de verplichte periodieke controle van objectkenmerken. Het belang van de verificatie zit immers niet alleen bij het controleren van de kenmerken, maar ook bij het stimuleren van het informele contact met die eigenaar en bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium. Dat betekent dus niet alleen informeel contact in plaats van bezwaar, maar ook contact voorafgaand aan het bepalen van de WOZ-waarde,

Daarbij komt dat in de koopinlichtingenformulieren die in de praktijk al jaren worden gebruikt en die een prima invulling kunnen zijn van het verifiëren van de objectkenmerken bij de nieuwe eigenaar, meestal niet alleen gevraagd wordt naar de toestand op moment van verkoop (die ook zal blijken uit de advertentie) maar ook naar de veranderingen de nieuwe eigenaar van plan is te realiseren.

6. Mag je record 25 vullen als er niet gereageerd wordt.... Met bepaalde code ofzo???)?

In het schema dat we tijdens het webinar hebben we getoond is geprobeerd inzichtelijk te maken dat niet elke controle een verificatie is en niet elke verificatie een controle. Maar inderdaad als de eigenaar heeft gereageerd, zal de verificatie meestal ook als een controle gelden.

Maar ook als de eigenaar niet reageert is het belangrijk om wel een registratie te maken van de uitnodiging tot verificatie van de objectkenmerken. Op dit moment wordt met diverse partijen nog besproken op welke wijze de uitnodiging tot verificatie, maar ook de eventuele reactie het best kan worden geregistreerd. Mogelijk dat dit wel gedaan gaat worden in de entiteit Controle (CTL) ook vaak aangeduid als "record 25".

7. Als het gaat om mogelijke renovaties is het toch veel beter om een jaar ná verkoop de kenmerken te controleren.

Uiteindelijk bepaalt de gemeente zelf het moment waarop de nieuwe eigenaar wordt benaderd. Dat kan zijn direct na de overdracht (dan zijn allen gegevens over de verkoop nog "vers"), of direct voorafgaand aan de eerste nieuwe WOZ-waarde voor deze nieuwe eigenaar of inderdaad op een moment waarop naar verwachting de nieuwe eigenaar klaar is met de werkzaamheden die men voor ogen had bij aankoop van de woning.

8. Hoe past check uw woning in dit plaatje

Check uw woning zijn wij als een zeer geschikt instrument om (periodiek) de secundaire objectkenmerken te verifiëren. Natuurlijk kan Check uw woning ook prima worden aangeboden aan de nieuwe eigenaar, bijvoorbeeld als onderdeel van een koopinlichtingenformulier.

9. Moet je de huidige koudv dan ook tonen?

Het idee van "verifiëren" is er inderdaad primair op gericht dat de eigenaar kan aangeven of hij wel of niet van oordeel is dat de objectkenmerken die de gemeente gaat gebruiken bij de komende WOZ-taxatie correct zijn. Wanneer het de intentie van de gemeente is om de bijvoorbeeld via Check uw woning bij de eigenaar opgevraagde objectkenmerken ook direct bij de volgende WOZ-taxatie te gebruiken, kan dit ook gezien worden als verificatie van de bij de volgende WOZ-taxatie te gebruiken objectkenmerken.

10. Hebben jullie wel een idee wat het met de doorlooptijd van het proces is om overal een koopinlichtingenformulier én herinnering te sturen?

Ja we zien veel organisaties die inderdaad zowel een uitnodiging als een herinnering sturen. Natuurlijk vergt dit enige inspanning, waarbij natuurlijk wel sprake kan zijn van de nodige ondersteuning vanuit de systemen (robotisering). Maar de ontvangen koopinlichtingenformulieren draagt in de regel sterk bij aan betrouwbare informatie voor de marktanalyse plus controle van objectkenmerken.

11. Is of wordt energiezuinigheid een verplichte extra correctiefactor??

Er zijn geen secundaire objectkenmerken of correctiefactoren die formeel "verplicht" zijn. Gemeenten moeten alle kenmerken in de WOZ-taxatie meenemen die waarderelevant zijn en die nodig zijn om de woningen op een correct waardeniveau te taxeren en met correcte onderlinge verhoudingen ten opzichte van elkaar. Met de huidige energieprijzen is energiezuinigheid van een woning een voor potentiële kopers een steeds belangrijker kenmerk in de afwegingen. Daarmee wordt energiezuinigheid ook de (WOZ-)taxatie een steeds belangrijker kenmerk.

12. Als slechts 25% reageert; zie pilot check uw woning, waarom dit verificatie proces zo belangrijk maken?

We vinden een reactiepercentage van 25% best hoog. De ervaring leert dat bijvoorbeeld ook altijd maar een klein percentage van de woningeigenaren het WOZ-taxatieverslag raadpleegt. Het vooraf verifiëren van de (secundaire) objectkenmerken wordt ook gedaan, omdat de ervaring laat zien dat in formele bezwaarprocedures best regelmatig waardeveranderingen worden toegepast op basis van verandering van de secundaire objectkenmerken. Als door de reactie op de verificatie een dergelijk formeel bezwaar voorkomen kan worden of in ieder geval de waardeverandering als gevolg van dit bezwaar, dan is dat zeker positief voor het WOZ-proces in zijn geheel.

13. Kunnen jullie op het voorbeeld taxatieverslag ook duidelijk aangeven wat wel en niet verplicht is?

We hebben geprobeerd met voetnoten aan te geven welke onderdelen "optioneel" zijn. Daarnaast zal niet gelijk elke gemeente alle "verplichte" onderdelen al kunnen tonen in het eerste jaar dat het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag woningen verplicht is. Zeker in het eerste jaar zal er nog niet heel streng gecontroleerd op de volledigheid van het nieuwe WOZ-taxatieverslag.

14. Kunnen jullie ook voorbeelden van gemoderniseerde taxatieverslagen ontwikkelen voor de overige categorieën?

Ja. Daar wordt aan gewerkt. In de loop van 2026 zullen de worden gepubliceerd, waarbij ook weer geprobeerd zal worden te zorgen voor de nodige hulpmiddelen, zoals de API's die zijn gepubliceerd voor het uitwisselen van de inhoud van het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag woningen.