



De nieuwe Waarderingsinstructie

29 januari 2026

Vragen en antwoorden:

1. Is het geen goed idee om een standaardformulier te publiceren voor de aanvraag om een informeel contact aan te gaan over de WOZ-waarde?

Een dergelijk formulier kan zeker nuttig zijn. De vraag is echter of dit dan een plaats zou moeten krijgen in de Waarderingsinstructie.

Wellicht kunnen dit soort formulieren beter als "best practice" een plek krijgen in het kader van LLBP (Landelijke Lokale Belasting Processen). Daar zijn ook al heel veel andere hulpmiddelen beschrijven.

Wij betrekken LLBP ook bij deze ontwikkelingen.

2. Denk ook aan afrondingsregels

Betekenisvolle afronding kan zeker helpen bij het helder maken richting inwoners en bedrijven dat de WOZ-waarde een schatting is van de marktwaarde en niet het resultaat van een rekensom. Afrondingsregels staan bijvoorbeeld al in de taxatiewijzers.

We gaan kijken of deze ook een logische plek in de Waarderingsinstructie kunnen krijgen.

3. Vroeger hadden we ook een 'vraagbaak'. Komt die er ook weer?

Gelukkig zijn deze vraagbaken er nog steeds. Op de site van de Waarderingskamer is er de Vraagbaak waardebepaling en de Vraagbaak waardevaststelling. Deze zijn nu wel nadrukkelijk gepubliceerd als veelgestelde vragen binnen de site en niet als "boek". Op deze manier worden de antwoorden beter gevonden, wanneer bijvoorbeeld iemand gewoon een vraag stelt aan Google.

De nieuwe Waarderingsinstructie, zeker ook gezien de wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken kan natuurlijk aanleiding zijn voor nieuwe vragen en antwoorden. Die gaan we dan zeker toevoegen.

Als men vragen en antwoorden mist in deze vraagbaken laat het ons weten.

4. Het begrip referentiestelsel moet je ook vermijden

Goed aandachtspunt. Als we veel "jargon" gebruiken in de Waarderingsinstructie bestaat het risico dat dat jargon ook terecht komt in de communicatiemiddelen richting eigenaren en bedrijven.

5. Een begrip als 'indexeren' moet je ook uitbannen!

Er mag zeker niet de indruk worden gewekt dat de WOZ-waarde tot stand komt door indexering van de vorige WOZ-waarde of simpel door indexering van een verkoopprijs.

Het helemaal uitbannen van het woord "indexeren" uit de WOZ-communicatie zal echter wel lastig zijn, zeker nu door de wijziging van de Uitvoeringsregeling het verplicht wordt om op het WOZ-taxatieverslag woningen de geïndexeerde gecorrigeerde verkoopprijs te vermelden.

6. Uitbreiding van rollen en functies (vakbekwaamheid)?

De rollen die zijn gedefinieerd in de huidige Waarderingsinstructie zullen voor een groot gedeelte nog wel aansluiten op de activiteiten die in het kader van de WOZ-uitvoering worden verricht. Maar het is zeker goed om te kijken of aan de ene kant bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen nieuwe rollen van belang maakt (bijvoorbeeld omgaan met kunstmatige intelligentie) en anderzijds of er meer rollen onderscheiden moeten worden in het kader van informeel contact met inwoners en bedrijven.

7. Het is meer de verzameling van actualiseren, aanscherpen en nadere uitleg van de waarderingsinstructie.

Het is zeker niet de bedoeling om alles uit de huidige Waarderingsinstructie overboord te zetten. Veel wat in de Waarderingsinstructie staat, blijft nog steeds relevant. Maar in de nieuwe Waarderingsinstructie plaatsen we zaken wel meer in een ander perspectief (het perspectief van de inwoner).

8. Meer passend bij de uitvoering. Toets met nieuwe jurisprudentie

Goed aandachtspunt. Jurisprudentie geeft vaak duidelijke richting aan wat bij de waardebepaling betrokken moet worden, maar ook wat verwacht mag worden van inwoners in verstrekken van gegevens.

9. Onderzoeken okt en april uit LV WOZ halen

We halen steeds meer informatie uit de LV WOZ. Op die manier kunnen we de administratieve lasten voor uitvoeringsorganisatie al wat verlichten. Maar de LV WOZ bevat niet alle gegevens die we nu met de vragenlijsten in april en oktober opvragen. Verder gebruiken we de gegevens ook veel om de consistentie van gegevens te controleren.

De vragenlijsten in april en oktober zullen dus zeker niet helemaal verdwijnen, maar we proberen wel steeds te bewaken dat we "niet te veel vragen".

10. Richtlijnen voor producenten van applicatiesoftware

De Waarderingsinstructie bevat natuurlijk inhoudelijk al veel richtlijnen die bijvoorbeeld de leveranciers van taxatie-applicaties moeten inbouwen in hun systemen. Denk bijvoorbeeld aan de WOZ-taxatieverslagen die de applicatie moet maken, maar ook de stuurgegevens die nodig zijn om de vragenlijsten in te vullen.

Het is echter niet de bedoeling om met de Waarderingsinstructie alle heel gedetailleerd vast te leggen. We willen namelijk ook bereiken dat de "research and development" van de leveranciers en de contacten met klanten blijven worden ingezet om werkzaamheden en producten te optimaliseren. De afgelopen jaren hebben bewezen dat door innovatie vanuit de bedrijven en de samenwerking met klanten bereikt is waar we nu staan.

11. Volgt er ook een richtlijn voor het éénduidig toepassen van de koudv-kenmerken?

Uniformering richting inwoners is zeker belangrijk. Nu de genoemde secundaire objectkenmerken ook allemaal op het taxatieverslag vermeld moeten worden is uniformiteit zeker handig.

In overleg met de LVLB (Check uw woning) hebben we de definities van de secundaire objectkenmerken op onze site al een beetje aangepast om deze uniformer en uitvoerbaar te maken. Dat zal op basis van ervaringen de komende tijd nog wel verder ontwikkelen.

12. Worden de NCNP-bureaus ook meegenomen in het belanghebbende verhaal?

We richten ons primair op de inwoners en bedrijven zelf. Maar in de communicatie met inwoners spelen natuurlijk deze bedrijven ook een rol. Maar we willen er zoveel mogelijk voor zorgen dat er geen speciale regels zijn voor NCNP-bureaus. Iedereen in het WOZ-proces moet gelijk behandeld worden.

13. Jullie hebben het over 'nog over nadenken', terwijl het over de nieuwe Waarderingsinstructie 2026 gaat. Deze is dan toch niet klaar dit jaar?

Inderdaad is de ambitie en de planning wel om de Waarderingsinstructie eind van het jaar gereed te hebben. In de eerste helft van het jaar zijn we nog bezig met veel ideeën op te halen en eerst concepten te toetsen. In de tweede helft gaan we echt consulteren hoe die nieuwe opzet valt bij de diverse stakeholders en volgt het proces van vaststellen.

14. Het zou mooi zijn als verantwoordingsdocument + beoordelingsprotocollen worden geïntegreerd in de applicaties. Hebben jullie hier overleg over met leveranciers?

Ja, we hebben zeker ook contacten met leveranciers ook over deze onderwerpen. Applicaties kunnen zeker helpen om gegevens die benodigd zijn in een verantwoordingsdocument en in een beoordelingsprotocol op een rij te zetten. Het schrijven van een overtuigend verhaal in een verantwoordingsdocument of het trekken van

conclusies in het kader van een beoordelingsprotocol blijft toch nog wel echt het werk van de "WOZ-specialist" met vakkennis.

15. Let op het leesniveau van een belanghebbende!

Begrijpelijk advies. Dat is zeker belangrijk voor de producten die ook echt naar belanghebbenden gaan, zoals een WOZ-taxatieverslag of een verantwoordingsdocument. De Waarderingsinstructie zelf blijft primair gericht om de WOZ-uitvoerders. Daar gaan we dus wel uit van een redelijk niveau van kennis over en vaardigheden op het terrein van de WOZ-uitvoering.

16. Mag een gemeente bij digitaal bezwaar gebruik maken van een vaste vragenlijst over het gebouw?

Dat mag, zeker wanneer uit het bezwaar blijkt dat er best veel verschil van inzicht is tussen de gemeente en de belanghebbende over de kenmerken van de betrokken onroerende zaak. Maar het is belangrijk om te realiseren dat de wijziging van de Uitvoeringsregeling juist probeert te stimuleren dat deze communicatie aan de hand van een vaste vragenlijst (de verificatie van de objectkenmerken) niet gebeurt in het kader van de afhandeling van een bezwaar, maar juist al voorafgaand aan het vaststellen van de WOZ-waarde.

17. Wordt er ook aandacht besteed aan de verplichte WOZ-geometrie?

Gegevensbeheer is ook in de nieuwe Waarderingsinstructie een belangrijk onderwerp. Dus daar zal zeker wel iets over gezegd worden. Maar voor deze ontwikkelingen zijn wellicht initiatieven in het kader van geïntegreerde bijhouding van gegevens, zoals in Rotterdam beproefd wordt belangrijker dan het schrijven van een nieuwe Waarderingsinstructie.

Om de ervaringen uit dit soort beproevingen meet te nemen in de nieuwe Waarderingsinstructie komt het einde van dit jaar te vroeg. Dit onderwerp komt echter los van de Waarderingsinstructie de komende tijd best aan de orde.

18. Wordt Is onderzoek gedaan naar de behoefte aan contact van belanghebbenden? In mijn beleving hooguit 5%

Er bestaan inderdaad verschillende resultaten van metingen of mensen bereid zijn vragen te beantwoorden of contact te hebben. Het klopt dat lang niet alle inwoners dat contact op prijs stellen. De ervaring leert wel dat bij laagdrempelig contact, zeker ook langs digitale kanalen dat percentage wel iets hoger is dan 5%.

Voor gemeenten is het vooral belangrijk dat de mogelijkheid geboden wordt. Ook als maar een beperkt gedeelte gebruik maakt van de mogelijkheid, reikt het effect vaak verder.