



Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden

Datum publicatie
17-12-2025 09:00

Organisatie
Ministerie van
Financiën

Jaargang en nummer
Staatscourant 2025,
40255

Rubriek
algemeen verbindend voorschrift (ministeriële
regeling)

Inhoudsopgave

- Aanhef >
- ⊕ Lichaam >
- Ondertekening >
- ⊕ BIJLAGE 4. ELEMENTEN MODEL >

Datum: 26 maart 2026

Door: Ruud Kathmann
Ivo Lechner

Verificatie objectkenmerken, modernisering taxatieverslag & invoering uitvoeringsregeling



Inhoud van dit webinar

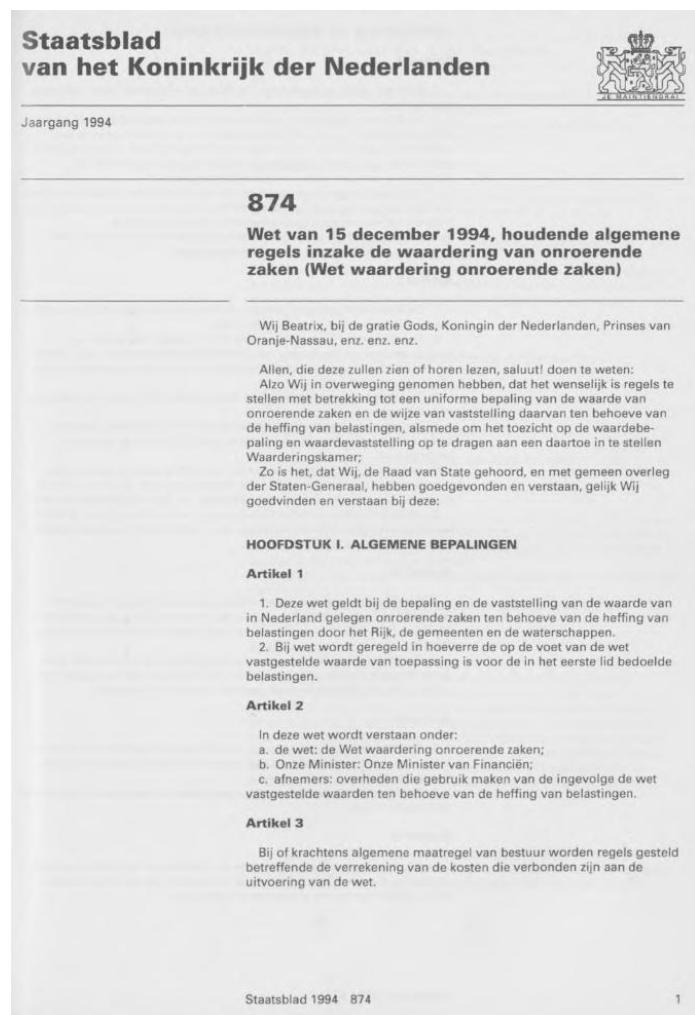
- Doel van de wijziging van de uitvoeringsregeling
- De voorschriften over het WOZ-taxatieverslag woningen
- Het voorbeeld gemoderniseerde taxatieverslag
- Kwaliteitseisen taxatieverslag en toezicht daarop
- De voorschriften over het verifiëren van objectkenmerken
- Wat is verifiëren en wat is verschil met controleren?
- Kwaliteitseisen verificatie en toezicht daarop



Doel van de wijziging van de uitvoeringsregeling



Wat is ook al weer die uitvoeringsregeling?



- Wet WOZ, 1995: artikel 20:
 - Er is een Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebe-paling Wet waardering onroerende zaken
- Uitvoeringsbesluit, 2003: artikel 2:
 - Er is een uitvoeringsregeling instructie waardebe-paling Wet waardering onroerende zaken
- Uitvoeringsregeling:
 - Marktanalyse, taxatiemethoden, taxatieverslagen, kwaliteitscontroles
- Uitvoeringsregeling is dus niet de Waarderingsinstructie

Waarom een wijziging van de uitvoeringsregeling?

- Verbetering transparantie WOZ-waarde woningen
- Meer informeel contact met woningeigenaren



Achtergrond wijziging

- Aangekondigd in het kader van maatregelen NCNP-bezwaren
- Veel woningbezwaren worden gehonoreerd op basis van aanpassing secundaire objectkenmerken
- Niet alle objectkenmerken op “oude” WOZ-taxatieverslag
- Informeel contact vooraf is beter dan formeel (NCNP-) bezwaar achteraf.



STAATSCOURANT

Nr. 40255

17 december
2025

Officiële uitgeve van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Regeling van de Staatssecretaris van Financiën van 22 november 2025 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepalings Wet waardering onroerende zaken in verband met de modernisering van het model taxatieverslag voor woningen en verificatie waarderelovante objectgegevens en enige technische wijzigingen

22 november 2025
Nr. 2025-0000478755
Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken

De Staatssecretaris van Financiën,

Gelet op artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepalings Wet waardering onroerende zaken;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling instructie waardebepalings Wet waardering onroerende zaken wordt als volgt gewijzigd:

A.

In artikel 1, eerste lid, wordt 'artikelen 2, eerste lid,' vervangen door 'artikelen 2,'.

B.

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met zevende lid tot vierde tot en met negende lid worden twee leden ingevoegd, luidende:

2. Het college van burgemeester en wethouders verifieert de waarderelovante objectgegevens van woningen bij de eigenaar van die woning. Waarderelovante objectgegevens zijn in ieder geval:
 - a. de in de waarde betrokken primaire objectkenmerken;
 - b. de in de waarde betrokken secundaire objectkenmerken.

3. Waarderelovante objectgegevens van woningen worden na iedere verkoop geverifieerd bij de nieuwe eigenaar van die woning. Secundaire objectkenmerken worden voorts ten minste iedere vijf jaar geverifieerd bij de eigenaar.

2. In het zevende lid (nieuw) wordt 'in het tweede lid bedoelde handelingen' vervangen door 'handelingen, bedoeld in het vierde lid,'.

3. In het achtste lid (nieuw) wordt 'de in het tweede lid bedoelde gegevens' vervangen door 'de gegevens, bedoeld in het vierde lid,' en wordt 'de in het vijfde lid bedoelde analyses' vervangen door 'de analyses, bedoeld in het zevende lid,'. Voorts wordt 'de in het eerste lid bedoelde handelingen' vervangen door 'de handelingen, bedoeld in het eerste en tweede lid,'.

C.

Artikel 6, eerste lid, wordt vervangen door:

1. Als model van het taxatieverslag van woningen wordt vastgesteld de tabel opgenomen in bijlage 4.

Staatscourant 2025 nr. 40255 17 december 2025



De voorschriften over het WOZ-taxatieverslag woningen



De objectkenmerken op het taxatieverslag

Artikel 6 Uitvoeringsregeling

- Adresgegevens
- WOZ-waarde
- Primaire objectkenmerken
- Secundaire objectkenmerken inclusief toelichting
- Referentieobjecten met zelfde kenmerken
- Contactgegevens van uitvoerende organisatie

Verdere informatie op het taxatieverslag

Artikel 6 Uitvoeringsregeling

- Voor zover van toepassing ook vermelden:
 - De toestandspeildatum;
 - De marktgegevens van de woning van de afgelopen vijf jaar, te weten (verkoopprijs, verkoopdatum)
 - De totale grootte van het woningdeel.

- Het taxatieverslag kan aanvullende elementen bevatten.

Informatie aanvullend op het taxatieverslag

Artikel 6a Uitvoeringsregeling

Belanghebbende kan de onderstaande gegevens nog opvragen:

- a. de gegevens van de referentieobjecten die niet zijn vermeld in het taxatieverslag;
- b. de reden dat toestandspeildatum is toegepast in plaats van de waardepeildatum;
- c. grondstaffels voor zover deze in de waardering zijn betrokken.

De bijlage van de Uitvoeringsregeling

a. Gegevens om de onroerende zaak te identificeren

- Een aanduiding van de onroerende zaak (WOZ-object) BAG-adres
- Het waardegebied (de buurt/wijk)
- Een foto van de onroerende zaak
- De kadastrale aanduiding(en) en oppervlakte(n) BRK
- Het WOZ-objectnummer WOZ-administratie

• b. De vastgestelde waarde van de onroerende zaak

- Waardepeildatum
- Omschrijving soort object
- Vastgestelde waarde

• c. De in de waardering betrokken primaire objectkenmerken

- Gebruiksoppervlakte BAG
- Perceeloppervlakte betrokken in de taxatie
- Bouwjaar BAG
- Bijgebouwen inclusief (gebruiks)oppervlakte

De bijlage van de Uitvoeringsregeling (2)

- d. De in de waardering betrokken secundaire objectkenmerken, inclusief de beoordeling daarvan
- e. De in de waardering betrokken referentieobjecten
 - Objectgegevens (objectkenmerken aanwezig op verkoopdatum)
 - Verkoopdatum
 - Verkoopprijs
 - Geïndexeerde, gecorrigeerde verkoopprijs
- f. Identificatie- en contactgegevens van de voor de waardering verantwoordelijke organisatie
 - De naam van de organisatie verantwoordelijk voor de taxatie
 - De contactgegevens van de verantwoordelijke taxateur of afdeling voor vragen over het taxatieverslag
 - Een verwijzing naar de website van de organisatie voor aanvullende vragen

Waarom doen we dit?

- Het oude taxatieverslag was meer dan 30 jaar oud
 - Het nieuwe taxatieverslag bevat meer verplichte gegevens
 - Er is meer ruimte voor optionele gegevens
 - Meer transparantie
 - Steeds breder gebruik (van de WOZ-waarde)
 - Maatschappelijke eisen veranderen
-
- En omdat het moet



Het voorbeeld gemoderniseerde taxatieverslag



Heeft uw organisatie in 2026 al het gemoderniseerde taxatieverslag getoond aan de belanghebbenden?

- 46 %: Ja
- 38% Nee, helaas was technisch nog niet mogelijk
- 13% Nee, ik wilde eerst wachten op ervaringen van anderen
- 4% N.v.t.

Voorbeeld op onze site

- Tot stand gekomen met verschillende partijen
 - Ook technische aspecten (API)
- Dit voorbeeld voldoet aan hetgeen staat in de uitvoeringsregeling
- Bevat verplichte en optionele elementen
- Gebruik is niet verplicht
- Bij afwijking “comply or explain”

Taxatieverslag

Belastingjaar

[naam organisatie]
[postadres]
[postcode] [woonplaats]

[straatnaam] [huisnummer] [huisletter]
[postcode] [woonplaats]

WOZ-objectnummer: [woz-objectnummer]
Waardepeildatum: [waardepeildatum]
Toestandspeildatum²: [toestandspeildatum]

Foto getaxeerde woning

Kenmerken woning

Type woning: [type woning]
Bouwjaar: [bouwjaar]
Wijk/buurt: [buurt]
Gebruiksoppervlakte: [oppervlakte BAG]
Energie^{1,4}label: [energielabel]
Datum vaststellen energielabel: [datum label]

Kwaliteit: ● ● ● ● ○
Onderhoudstoestand: ● ● ● ● ○
Voorzieningen in woning: ● ● ● ● ○
Energiezuinigheid: ● ● ● ● ○
Ligging: ● ● ● ● ○
Uitstraling: ● ● ● ● ○
Doelmatigheid: ● ● ● ● ○

Onderdelen van uw woning voor taxatie

Onderdelen en grootte:
*{onderdeel 1}: [oppervlakte], [bouwjaar], [waarde] ⁷
*{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]

Kooprijks woning


Uw eigen woning is gekocht⁵:
Verkoopdatum: [datum]
Verkooprijks: [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.

 ¹ **Vragen aan onze taxateur²:**
[bereikbaarheidsinformatie]

T: [telefoon]
E: [email@organisatie.nl]
[www.organisatie.nl/woz]

Taxatieverslag voor professionele woningeigenaren

- Verzoek van Aedes (woningcorporaties) en IVBN (institutionele beleggers) bij internetconsultatie
- Geen verslag per individuele woning, maar totaaloverzicht
- Wijkt af van het taxatieverslag voor particuliere woningeigenaren maar bevat dezelfde gegevens
- In digitale vorm verstrekken (Excel/csv)
- Voorbeeld op de site van de Waarderingskamer volgt nog

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	Naam eigenaar <statutaireNaam> (uit BR WOZ)	Identificatienummer <inn.nnpId> of <ann.identificatie> of <soFiNummer> indien vestiging (uit BR WOZ)	WOZ-objectnummer <woz- objectnummer> (uit BR WOZ)	Straat en huisnummer <gor.openbareRuimteNaam> en <aoa.huisnummer> en <aoa.huisletter> en <aoa.huisnummertoevoeging> (uit BR WOZ)	Postcode <aoa.postcode> (uit BR WOZ)	Woonplaats <wpl.woonplaatsnaam> (uit BR WOZ)	Locatieomschrijving <locatieOmschrijving> (uit BR WOZ)	WOZ-waarde <vastgesteldeWaarde> (uit BR WOZ)	waardepeildatum <waardepeildatum> (uit BR WOZ)	toestandspeildatum <toestandspeildatum> (uit BR WOZ)	Grondoppervlakte <grondoppervlakte> (uit BR WOZ)	BAG-Id verblijfsobject <identificatie> (verblijfsobject bij isVerbondenMet-relatie) (uit BR WOZ)	Bouwjaar <bouwjaar> (uit de GetObjectDetails)	Gebruiksoppervlakte <totaleGebruiksoppervlakte> (uit de GetObjectDetails)	Woning/niet-woning <gebruikscode> (als 10, 11 of 12 dan "Woning" anders "Niet-woning") (uit BR WOZ)
2															
3	Corporatie Transparant	133697447	51800797469	Anna van Saksenlaan 10	2593HT	s-Gravenhage		325000	20250101	20250101	1200	0518010000850914	1999	102	Woning
4															



Kwaliteitseisen taxatieverslag en toezicht daarop



Kwaliteitseisen

- Verplichte gegevens uit de uitvoeringsregeling op taxatieverslag
 - Per 1 januari 2027 verplicht
 - Eisen over onderbouwende verkopen (referentie-objecten) niet gewijzigd (maar mogen er nu 5 zijn)
 - Bewust omgaan met “optionele gegevens” zoals energielabel
-
- Overleg met het ministerie van Financiën over een aantal zaken moet nog plaatsvinden
 - Bijvoorbeeld over welke extra gegevens (met name aanvullende “referentiewoningen” (meer verkopen)) op verzoek worden overhandigd

Toezicht

Extra aandacht door Waarderingskamer:

- In diverse overleggen
- Overleg met softwareleveranciers (API-specificaties, overzicht) professionele woningeigenaren
- Vragenlijsten
- Tijdens onderzoeken naar de kwaliteit WOZ-processen
- Tijdens onderzoeken naar de kwaliteit taxaties



De voorschriften over het verifiëren van objectkenmerken



Doel verificatie en controle objectkenmerken

De objectkenmerken moeten een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid

- Middelen om het doel te bereiken zijn:
 - Door verificatie (eens per vijf jaar en bij nieuwe eigenaar)
 - Door controle (eens per vijf jaar)
- Controle en verificatie goed op elkaar afstemmen
- Verificatie heeft ook aanvullend doel:
 - Informeel contact

De nieuwe regels voor verifiëren objectkenmerken

Artikel 3 van Uitvoeringsregeling

- Primaire objectkenmerken
- Secundaire objectkenmerken
- Objectgegevens van woningen na **iedere** verkoop verifiëren bij de nieuwe eigenaar van die woning
- Secundaire objectkenmerken ten minste iedere vijf jaar geverifieerd bij de eigenaar



Wat is verifiëren en wat is verschil met controleren?



Verifiëren

- Het actief ter controle aanbieden van de geregistreeerde objectkenmerken waar de WOZ-waarde mee wordt bepaald aan woningeigenaren
- Voorafgaand aan de waardebepaling
- De basis is vertrouwen in opgave huiseigenaren
- Reageren is voor de woningeigenaar niet verplicht
- Bij geen deelname dan WOZ-waarde op basis van geregistreeerde (en gecontroleerde) objectkenmerken
- Ervaringen uit Check uw woning, reactie circa 25%-30%

Verschillende initiatieven

- Bekendste is “Check uw woning” door LVLB
- Meerdere wegen leiden naar Rome, dus ook andere werkwijzen toegestaan, zoals:
 - Belastingssamenwerking Rivierenland
 - Montferland
 - Steenwijkerland
 - Westerkwartier

Maar er zijn meerdere goede initiatieven die hier niet zijn genoemd

Controleren

- Gemeente is ten alle tijden verantwoordelijk voor de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken →
 - Gegevens in de WOZ-administratie zijn straatwerkelijkheid
- Deelname aan verificatie door woningeigenaar = controle
 - Mits bevestiging of gecontroleerde overname van reactie
- Daarnaast moeten eigen controles blijven plaatsvinden
 - Administratief
 - Ter plaatse (als administratief onvoldoende beeld geeft)
 - Inpandig (als ter plaatse onvoldoende beeld geeft)

Samenhang verifiëren en controleren

- Op verschillende momenten in WOZ-process:
 - Marktanalyse
 - Vooroverleg / voormelding
 - Bezwaar afhandeling
 - Systematische afstemming bronnen
- Sommige stappen zijn zowel “controle” als “verificatie”
- Voor beide geldt belang goede registratie

Verificatie vs controle			
WOZ processen [LLBP]	Hulpmiddelen	Verificatie	Controle
Verwerken vraagprijis advertenties[W-WRD-10]	IWOZ	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
Verwerken WOZ-objectconstatering [W-WOZ-30]	Veldcontroles	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
	Mutatiesignalering	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
Verwerken koopformulieren [W-WRD-12]	Koopinlichtingformulieren	✓ Mits gericht op komende herwaardering en secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Check uw woning	✓ Mits gericht op komende herwaardering en secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
Vooroverleg [W-WRD-38]	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
Voormelden WOZ [W-ALG-70]	Check uw woning	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Digitale balie	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
Verwerken reacties op taxatieverslag	Taxatieverslag nieuwe stijl	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
Bezwaar en Beroep [W-BZB-90 t/m98]	Opname app	✓ Mits gericht op komende herwaardering en secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Digitale balie	✓ Mits gericht op komende herwaardering en secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld
	Persoonlijk contact	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd en de gemeente het heeft beoordeeld

Verificatie vs controle

WOZ processen [LLBP]	Hulpmiddelen	Verificatie	Controle
Verwerken vraagprijis advertenties[W-WRD-10]	iWOZ	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
Verwerken WOZ-objectconstateringen [W-WOZ-30]	Veldcontroles	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
	Mutatiesignalering	✗ Eigenaar niet betrokken	✓
Verwerken koopformulieren [W-WRD-12]	Koopinlichtingformulieren	✓ Mits gericht op komende herwaardering én secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Check uw woning	✓ Mits gericht op komende herwaardering én secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
Vooroverleg [W-WRD-38]	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
Voormelden WOZ [W-ALG-70]	Check uw woning	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Digitale balie	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
Verwerken reacties op taxatieverslag	Taxatieverslag nieuwe stijl	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
Bezwaar en Beroep [W-BZB-90 t/m98]	Opname app	✓ Mits gericht op komende herwaardering én secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Digitale balie	✓ Mits gericht op komende herwaardering én secundaire kenmerken	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Persoonlijk contact	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld

Een voorbeeld

- Marktanalyse op basis van verkoopprijzen en verkoopadvertenties
 - **Controle** van kenmerken
 - Geen **verificatie**, want geen direct contact met eigenaar

WOZ processen [LLBP]	Hulpmiddelen	Verificatie	Controle
Verwerken vraagprijs advertenties[W-[WRD-10]	iWOZ	 Eigenaar niet betrokken	

Ander voorbeeld

- Voormelding (al dan niet met WOZ-waarde)
 - Alleen **controle** van kenmerken als eigenaar ook reageert en de kenmerken bevestigt of de kenmerken worden aangepast
 - Geldt als **verificatie**, want eigenaar is niet verplicht te reageren
 - (wel nadenken over “herinneren”)

WOZ processen [LLBP]	Hulpmiddelen	Verificatie	Controle
Voormelden WOZ [W-ALG-70]	Check uw woning	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Digitale balie	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld
	Overzicht voor professionele woningeigenaren	✓	✓ Als eigenaar heeft gereageerd én de gemeente het heeft beoordeeld



Kwaliteitseisen verificatie en toezicht daarop



Eisen

Woningen van particulieren

- Eens per vijf jaar alle woningeigenaren benaderen
 - Dit benaderen mag bijvoorbeeld ook met een notificatie bij de WOZ-beschikking
 - Een herinnering hoeft niet

Groot zakelijk gerechtigden zoals woningcorporaties

- Tenminste eens per vijf jaar
 - Onderdeel van “vooroverleg”
 - Overzicht voor “taxatieverslag professionele woningbezitters” als basis

Verkochte woningen

- Nieuwe woningeigenaar van alle verkochte woningen moeten worden benaderd.
 - Hier is een herinnering wel een eis
 - Bij geen antwoord dient een inschatting gemaakt te worden of een extra controle noodzakelijk is
 - En of de kenmerken (zeker bij gedateerde woningen) moeten worden aangepast

Laatste vragen



Volgende Webinar:

LV WOZ: “op naar nul fouten”

23 april 2026

Annemiek Droogh & Ruud Kathmann



Ruud Kathmann & Ivo Lechner

Contact

E-mail: info@waarderingkamer.nl

Telefoon: 070 311 05 55