



Regeling van de Staatssecretaris van Financiën van 22 november 2025 tot wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken in verband met de modernisering van het model taxatieverslag voor woningen en verificatie waarderelevante 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 waardebepaling Wet waardering onroerende zaken;

Besluit:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling 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 waarderelevante objectgegevens van woningen bij de eigenaar van die woning. Waarderelevante objectgegevens zijn in ieder geval:
 - a. de in de waarde betrokken primaire objectkenmerken;
 - b. de in de waarde betrokken secundaire objectkenmerken.

3. Waarderelevante 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.



D.

Na artikel 6 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 6a

1. Het taxatieverslag van woningen, bedoeld in artikel 6, eerste lid, vermeldt in ieder geval:
 - a. de gegevens om de onroerende zaak te identificeren;
 - b. de op voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde van de onroerende zaak;
 - c. de in de waardering betrokken primaire objectkenmerken;
 - d. de in de waardering betrokken secundaire objectkenmerken, inclusief de beoordeling daarvan;
 - e. de in de waardering betrokken referentieobjecten;
 - f. de identificatie- en contactgegevens van de voor de waardering verantwoordelijke organisatie.
2. De elementen, bedoeld in het eerste lid, worden nader uitgewerkt in de tabel in bijlage 4, onderdeel 1.
3. Het taxatieverslag vermeldt voor zover van toepassing:
 - a. de toestandspeldatum;
 - b. de marktgegevens van de onroerende zaak van de afgelopen vijf jaar, te weten:
 - 1° de verkoopprijs;
 - 2° de verkoopdatum;
 - c. de totale grootte van het woningdeel.
4. Het taxatieverslag kan aanvullende elementen bevatten die de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet, relevant acht voor de op voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde.

Artikel 6b

Degene ten wiens aanzien de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de wet, is genomen krijgt op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde, waaronder:

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

E.

Bijlage 4 wordt vervangen door de bij deze regeling opgenomen Bijlage 4. Elementen model taxatieverslag woningen.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026, met dien verstande dat artikel I, onderdelen B en D, voor het eerst toepassing vindt op waardevaststellingen van onroerende zaken op de voet van hoofdstuk IV van de wet die betrekking hebben op het kalenderjaar 2027.

ARTIKEL III

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Staatssecretaris van Financiën,
E.H.J. Heijnen*



BIJLAGE 4. ELEMENTEN MODEL TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Onderdeel I – Uitwerking van artikel 6a, eerste lid

a. Gegevens om de onroerende zaak te identificeren	
Gegeven	Bron
Een aanduiding van de onroerende zaak (WOZ-object)	BAG-adres of uit de gemeentelijke WOZ-administratie
Het waardegebied (de buurt/wijk)	
Een foto van de onroerende zaak	
De kadastrale aanduiding(en) en oppervlakte(n)	BRK
Het WOZ-objectnummer	Uit de gemeentelijke WOZ-administratie
b. De vastgestelde waarde van de onroerende zaak	
Gegeven	Bron
Waardepeildatum	
Omschrijving soort object	
Vastgestelde waarde	
c. De in de waardering betrokken primaire objectkenmerken	
Gegeven	Bron
Gebruiksoppervlakte	BAG
Perceeloppervlakte betrokken in de taxatie/toegekende oppervlakte	
Bouwjaar	BAG
Bijgebouwen inclusief (gebruiks)oppervlakte	
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	
Gegeven	
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	

TOELICHTING

1. Inleiding

Deze ministeriële regeling wijzigt de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (hierna: UR instructie waardebepaling Wet WOZ). In de UR instructie waardebepaling Wet WOZ zijn taxatierichtlijnen nader uitgewerkt. Met deze wijziging zijn twee maatregelen uit het plan van aanpak¹ om het WOZ-proces te verbeteren (hierna: plan van aanpak) in regelgeving uitgewerkt. Het gaat hierbij om het vastleggen van een informeel contactmoment tussen woningeigenaren en gemeenten (maatregel van het verplicht informeel traject) en de modernisering van het standaardmodel van het taxatieverslag voor woningen (maatregel modernisering taxatieverslag voor woningen).

Deze twee maatregelen zijn de laatste twee uitwerkingen van het plan van aanpak en zien op twee verbeterpunten. Het eerste verbeterpunt is het vergroten van transparantie en vertrouwen door burgers te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van woningen, mede door een modernisering van het taxatieverslag voor woningen. Het tweede verbeterpunt is het bieden van informeel contact met burgers wanneer de WOZ-waarde (mogelijk) onjuist is.² Onder meer deze verbeterpunten leidden tot een concreet plan van aanpak met daarin in totaal zes maatregelen.

Het doel van de wijziging van de UR instructie waardebepaling Wet WOZ is drieledig. Ten eerste is dat het verbeteren van de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens. Ten tweede is dat het mogelijk maken voor woningeigenaren om in een voorfase op een laagdrempelige manier contact te kunnen opnemen met de gemeente om objectkenmerken te corrigeren bij een onjuiste registratie. Ten derde is dat het bieden van uniformiteit in de manier waarop gemeente de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens borgen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

In paragrafen 2.1 tot en met 2.3 wordt een algemene toelichting gegeven die (tenzij anders vermeld) geldt en van belang is voor beide maatregelen die worden uitgewerkt in de wijziging van de UR instructie waardebepaling Wet WOZ. Vervolgens worden in paragrafen 2.4 en 2.5 respectievelijk de uitwerking van de twee maatregelen toegelicht.

2.1 Maatregelen als verbeterpunten in het WOZ-proces

Met de maatregelen uit het plan van aanpak wordt invulling gegeven aan met name het werken aan transparantie en vertrouwen door het betrekken van burgers bij de bepaling van de WOZ-waarde van hun woning. Gemeenten nemen contact op met de woningeigenaar over de gegevens die relevant zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde van de woning en geven de woningeigenaar de mogelijkheid om de geregistreerde gegevens te corrigeren waar nodig. Hierdoor worden burgers in een eerder stadium betrokken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van hun woning en krijgen ze op voorhand de mogelijkheid om laagdrempelig inspraak te geven over de gebruikte gegevens. Vervolgens kan de woningeigenaar de zelf gecontroleerde en eventueel gecorrigeerde waarderelevante objectkenmerken terugzien in het taxatieverslag dat beschikbaar wordt gesteld na vaststelling van de WOZ-waarde. Dit komt ten goede aan de transparantie omtrent het WOZ-proces en (naar verwachting) de acceptatiegraad van de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde. Daarnaast kan de gemeente op deze manier eventuele fouten in de administratie eenvoudig en laagdrempelig corrigeren zonder dat daarvoor een formele bezwaarprocedure nodig is, waardoor de werkbelasting van gemeenten naar verwachting beter gespreid wordt.

¹ Kamerstukken II 2022/23, 29 279, nr. 734. In de Kamerbrief van 30 september 2022 kondigde het kabinet aan dat de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Financiën en Justitie en Veiligheid met betrokken stakeholders bij de Wet WOZ werken aan een verbetertraject van het WOZ-proces. Naar aanleiding van een rapport van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) en enkele stakeholdersbijeenkomsten zijn destijds drie verbeterpunten van het WOZ-proces geïdentificeerd: (a) werken aan transparantie en vertrouwen door burgers te betrekken in de totstandkoming van de WOZ-waarde van woningen; (b) bieden van informeel contact met burgers bij een (mogelijk) onjuiste WOZ-waarde en (c) ondersteunen van gemeenten bij de afhandeling van bezwaren.

² Kamerstukken II 2022/23, 29 279, nr. 776. Drie van de zes maatregelen zijn (al dan niet in aangepaste vorm) uitgewerkt in de Wet herwaarderingsproceeskostenvergoedingen WOZ en bpm die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De maatregelen die zijn uitgewerkt in de Wet herwaarderingsproceeskostenvergoedingen WOZ en bpm zien op de hoogte en uitbetaling van proceskostenvergoedingen in WOZ- en bpm- bezwaar- en beroepszaken. Met de term 'proceskostenvergoedingen' wordt hier bedoeld op de vergoeding voor kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en een vergoeding voor immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Beide vormen van vergoedingen worden verlaagd in de Wet herwaarderingsproceeskostenvergoedingen WOZ en bpm.

Ook wordt invulling gegeven aan het bieden van informeel contact met de burger bij een (mogelijk) onjuiste WOZ-waarde. Dit verbeterpunt is opgekomen doordat is gebleken dat het merendeel van de bezwaargronden in bezwaarschriften ziet op een onjuiste registratie van de objectkenmerken van een woning die in de waardebepaling zijn meegenomen.³ Met name de voorgestelde verificatie van de waarderelevante objectgegevens van woningen stimuleert gemeenten om onvolkomenheden in de administratie te herstellen voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld, waardoor het aantal bezwaarprocedures op die gronden naar verwachting wordt verlaagd.

2.2 Uniformiteit in de Wet WOZ en zorgplicht bij de totstandkoming van de WOZ-waarde

Het uitgangspunt van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) is om via één lijn ('uniformiteit') de waardering van onroerende zaken tot stand te laten komen. Om die reden kunnen via algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen richtlijnen worden vastgesteld. Bij de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is het nastreven van uniformiteit ook het uitgangspunt.

Een al in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ opgenomen richtlijn ziet op het verzamelen, analyseren en registreren van objectgegevens en marktgegevens die ten grondslag liggen aan de waardebepaling (van WOZ-objecten).⁴ Met de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is een verdere invulling gegeven aan deze richtlijn.

2.3 Waarderelevante objectkenmerken

De Wet WOZ schrijft niet uitdrukkelijk voor welke objectgegevens relevant zijn om de waarde van woningen te bepalen. Om te zorgen voor uniformiteit worden in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ twee groepen objectkenmerken vastgelegd. Hierbij wordt aangesloten bij de gangbare termen uit de WOZ-waarderingspraktijk, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken. Bij primaire objectkenmerken kan gedacht worden aan meetbare objectkenmerken die niet of minimaal aan verandering onderhevig zijn, zoals de grondoppervlakte, de gebruiksoppervlakte, de bijgebouwen (zoals een garage) en het bouwjaar. Bij secundaire objectkenmerken kan worden gedacht aan de (in de praktijk gebruikte) kenmerken zoals kwaliteit, onderhoud, voorzieningen en ligging, maar bijvoorbeeld ook aan doelmatigheid en uitstraling (bekend als de KOUDVL-factoren).

2.4 Maatregel 'verplicht informeel traject vóórdat de WOZ-waarde wordt vastgesteld' – verificatie van de waarderelevante objectkenmerken woningen

Bij de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is rekening gehouden met de in de inleiding genoemde verbeterpunten van het WOZ-proces en de al geldende algemene wetten en rechtsbeginselen. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)⁵ verzamelt een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen. Voor de uitvoering van de Wet WOZ betekent dit dat gemeenten van alle WOZ-objecten de waarderelevante objectgegevens juist geregistreerd hebben voordat de WOZ-waarde vastgesteld wordt. In de praktijk wordt de correcte registratie van gegevens bemoeilijkt doordat gemeenten niet altijd zicht hebben op alle waarderelevante objectgegevens van (met name) woningen. Gemeenten hoeven immers geen weet te hebben van bijvoorbeeld verbeteringen die woningeigenaren binnenshuis hebben aangebracht als er geen aanleiding is geweest voor de woningeigenaren om deze te melden. Ook de modelmatige manier waarop taxaties plaatsvinden en de schaal waarop deze taxaties plaatsvinden zorgen voor uitdagingen om de kwaliteit van de geregistreerde gegevens te borgen. Dergelijke onjuiste registraties komen niet aan het licht of pas in een bezwaarprocedure.

De bedoeling van deze maatregel is om een informeel contactmoment tussen gemeenten en woningeigenaren over de gegevens die worden gebruikt voor de WOZ-waardebepaling aan te wijzen, ter bevordering van de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens.⁶ De gegevens bestaan in ieder geval uit de primaire en secundaire objectkenmerken van de woning. Zodra deze kenmerken voor de waardering worden gebruikt wordt over 'gegevens' gesproken. Informeel dient te worden opgevat als een 'laagdrempelig' contactmoment zonder dat een strikte procedure gevolgd moet worden. Dat betekent echter niet dat op den duur geen procedurele regels ontwikkeld kunnen worden als blijkt dat daar behoefte aan is. De gedachte is dat gemeenten als onderdeel van de registratie de waarderelevante objectgegevens met enige regelmaat voorleggen aan de woningeigenaar om deze gegevens te controleren op juistheid ('ter verificatie'), waarna de gegevens waar nodig

³ Kamerstukken II 2022/23, 29 279, nr. 734, p. 5.

⁴ Artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

⁵ Artikel 3:2 Awb.

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 29 279, nr. 828 en Kamerstukken II 2024/25, 29 279, nr. 919.

aangepast kunnen worden zonder dat de woningeigenaar (formeel) bezwaar moet aantekenen.

2.4.1. Frequentie verificatie waarderelevante objectgegevens

In principe worden waarderelevante objectgegevens bij iedere verkoop van de woning geverifieerd bij de nieuwe eigenaar van die woning. In de uitvoeringspraktijk wordt nu al gevraagd naar eventuele verbouwingen na aankoop. Voor primaire objectkenmerken lijkt het voldoende dat verificatie hiervan bij iedere verkoop van de woning plaatsvindt. Het blijft wel de bedoeling dat wijzigingen tijdig worden signaleerd, bijvoorbeeld door een vergunningaanvraag voor een aan- of uitbouw of als dit uit andere feiten blijkt als bijvoorbeeld vergunningsvrij wordt aan- of uitgebouwd.

Voor secundaire objectkenmerken ligt de situatie anders. Doordat secundaire objectkenmerken vaker aan verandering onderhevig zijn, is het noodzakelijk om met regelmaat te verifiëren. Daarnaast is informatie over secundaire objectkenmerken over het algemeen enkel beschikbaar bij de woningeigenaar, wat dus om een actieve verificatie vanuit gemeenten vraagt. Daarom is ervoor gekozen om de verificatie van secundaire objectkenmerken in ieder geval iedere vijf jaar te laten plaatsvinden. Deze termijn sluit aan bij de gangbare praktijk.

2.4.2. Invulling informeel contactmoment

De wijze waarop deze verificatie plaatsvindt, wordt nu niet geregeld, omdat in de WOZ-uitvoeringspraktijk al verschillende, bestaande initiatieven zijn om de waarderelevante objectgegevens te tonen, zoals het werken met een 'voormelding'.⁷ Vanuit de woningeigenaren bezien lijkt het wenselijk om continue inzage in de geregistreerde objectkenmerken van de woning te faciliteren, inclusief de mogelijkheid om die ter plekke te corrigeren. Tevens lijkt het voor de woningeigenaar het meest wenselijk om jaarlijks een voorlopige WOZ-waarde gekoppeld te zien aan de ingevulde objectkenmerken (objectgegevens) voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Momenteel is een dergelijk systeem (met zowel continue inzage en correctiemogelijkheid, als een het jaarlijks uitsturen van een voorlopige WOZ-waarde) uitvoeringstechnisch niet haalbaar. De regeling biedt ruimte voor bovenstaande invulling, maar biedt ook ruimte voor een invulling op een wijze die minder ingrijpende impact heeft op de uitvoeringscapaciteit van gemeenten.

Een voorbeeld van invulling van deze verificatieplicht is het project 'Check uw woning' van de Landelijke Vereniging Lokale Belastingen (hierna: LVLB), om woningeigenaren te betrekken bij het beoordelen van de secundaire objectkenmerken van woningen. Op dit moment lopen er pilots van dit project waarin woningeigenaren via een (digitaal) formulier de status van verschillende kenmerken van hun woning invullen zonder dat taxatie-technische kennis is vereist. Gemeenten nemen deze gegevens (behoudens uitzonderingsgevallen) over en stellen de WOZ-waarde vast op basis van de door de woningeigenaar ingevulde gegevens. De uitkomsten van de pilots gebruikt de LVLB om deze werkwijze verder te optimaliseren. Het doel van de LVLB is om uiteindelijk, met oog op uniformiteit, de werkwijze van het project 'Check uw woning' en de daarbij behorende rekenmethodieken vast te stellen en ter beschikking te stellen aan alle gemeentelijke uitvoerders.

Het kabinet heeft eerder aangegeven dit project van de LVLB te steunen.⁸ Onderhavige regeling biedt gemeenten ruimte om de verificatie van waarderelevante objectgegevens zelf in te vullen. Een voorbeeld van deze invulling is het project van de LVLB. Op dit moment is het nog te vroeg om het project één op één te implementeren in regelgeving, maar de ontwikkeling wordt met aandacht gevolgd.

2.5 Maatregel modernisering taxatieverslag voor woningen – modernisering van het standaardmodel van taxatieverslag voor woningen

2.5.1 Achtergrond en ontwikkelingen in de praktijk

Het proces om tot een gemoderniseerd taxatieverslag te komen is niet nieuw. Al in 2009 is het model taxatieverslag vervangen omdat uit onderzoek van de Waarderingskamer bleek dat het daarvoor geldende model de woningeigenaar niet altijd overtuigde. Het vernieuwde model bevat sindsdien extra, toelichtende informatie.⁹ In 2021 ontstond opnieuw behoefte aan een beter taxatieverslag voor particuliere woningeigenaren. Het model voor het taxatieverslag bestaat al sinds de totstandkoming van de Wet WOZ, waardoor het niet meer volledig voldoet aan de (technische) vereisten van tegenwoordig. Voortschrijdend inzicht zorgt ervoor dat in de WOZ-uitvoeringspraktijk deels wordt afgeweken van het model. Bij de verbeteringen van het WOZ-uitvoeringsproces is een gedragen constatering

⁷ Met 'voormelding' wordt niet zozeer bedoeld dat een voorlopige WOZ-waarde moet worden getoond.

⁸ Kamerstukken II 2024/25, 29 279, nr. 919.

⁹ Staatscourant 2011, 22974.

dat het taxatieverslag kan bijdragen aan een transparante overheid en daarmee het vertrouwen in de WOZ-waarde. Het taxatieverslag draagt bij aan bieden van inzicht in het taxatieproces en de onderliggende waardering. Hierdoor is modernisering van het model taxatieverslag voor woningen gewenst.

De Waarderingskamer heeft samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in het project 'Samen organiseren' gewerkt aan het vernieuwen van de inhoud en vormgeving van het taxatieverslag. Diverse ontwerpen zijn voorgelegd aan het ledenpanel van de Vereniging Eigen Huis. Uit de uitvraag blijkt een behoefte te bestaan om naast de primaire objectkenmerken ook de secundaire objectkenmerken te tonen, de beoordeling daarvan en de onderliggende referentieobjecten (relevante informatie van vergelijkbare woningen). Ook gemeenten zelf zijn aan de slag gegaan. Sommige gemeenten hebben verschillende ontwerpen voorgelegd aan eigen burgerpanels. De resultaten daarvan zijn op hoofdlijnen meegenomen in het ontwerp zoals nu is neergelegd in deze regeling.

2.5.2 Tabel met elementen van het taxatieverslag

Tot op heden was het opgenomen model taxatieverslag voor woningen een vast formulier in de bijlage van de UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ. Ontwikkelingen in de WOZ-uitvoeringspraktijk hebben ervoor gezorgd dat dit formulier en daarmee het model inmiddels achterhaald is. Om recht te kunnen blijven doen aan ontwikkelingen in de WOZ-uitvoeringspraktijk en tegelijkertijd duurzame regelgeving te creëren, is er nu voor gekozen om geen vast formulier meer in de regelgeving op te nemen. In plaats daarvan is gekozen voor een model in de vorm van een tabel, met daarin de elementen die het taxatieverslag voor woningen dient te vermelden. Kort samengevat ziet deze verplichting op het vermelden van de gegevens die relevant zijn voor de waardebeoordeling van een woning.

In de internetconsultatie is door meerder partijen aangegeven dat de keuze voor flexibiliteit tot gevolg heeft dat onevenredig wordt ingeleverd op uniformiteit. Zoals genoemd in paragraaf 2.2 is het bereiken van uniformiteit één van de uitgangspunten van de Wet WOZ. De uitvoeringspraktijk is echter aan zodanige verandering onderhevig dat het niet wenselijk wordt geacht om een vast formulier op te nemen in de ministeriële regeling. Bij deze afweging is ook relevant dat uniformiteit ook gerealiseerd kan worden zonder het opnemen van een vast formulier in de ministeriële regeling, doordat de uitvoeringspraktijk een formulier ontwikkelt dat voldoet aan de ministeriële regeling en deze breed wordt uitgedragen. Hier kunnen de gemeentelijke uitvoeringsorganisaties, de LVLB, de VNG, de Waarderingskamer en/of softwareleveranciers een rol in spelen (zie ook paragraaf 2.5.1).

Ook kwam in de internetconsultatie naar voren dat er onduidelijkheid was over de status van de tabel zoals neergelegd in het ontwerp van de ministeriële regeling. De tabel geeft in principe slechts de elementen waaraan het taxatieverslag van gemeenten dient te voldoen. Het is dus niet de bedoeling dat de tabel als taxatieverslag wordt gebruikt door de tabel in te vullen, of op een andere manier één-op-één bij de woningeigenaar terechtkomt. Gemeenten dienen wél te kunnen verantwoorden dat het door hen gebruikte taxatieverslag voldoet aan de vereisten in de regeling.

In de internetconsultatie is ook meermaals aangegeven dat de uitgesplitste secundaire objectkenmerken (te weten: kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging) in de tabel voor verwarring zorgden. De bedoeling van deze splitsing was aansluiten bij het huidige beleid op het gebied van secundaire objectkenmerken. Deze kenmerken zijn in de praktijk echter aan verandering onderhevig. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het signaal dat verscheidene gemeenten de objectkenmerken 'doelmatigheid' of 'uitstraling' niet gebruiken, maar ook uit de suggestie van verscheidene stakeholders om 'energiezuinigheid' toe te voegen als secundair objectkenmerk. Om ruimte te laten voor deze ontwikkelingen is de uitsplitsing van de secundaire objectkenmerken in de bijlage verwijderd. Deze wijzigingsregeling heeft namelijk niet als doel voor te schrijven welke secundaire objectkenmerken gemeenten in de waardering van woningen dienen te betrekken, maar voor te schrijven dat de secundaire objectkenmerken die een gemeente gebruikt, op het taxatieverslag terugkomen.

In het verlengde van bovenstaande is voor meer gegevens onduidelijkheid gesignaleerd of de wijzigingsregeling verplichtingen schept voor het gebruiken van 'nieuwe' gegevens in de waardebeoordeling van gemeenten. Dat is niet het geval: deze wijzigingsregeling heeft niet als doel om voor te schrijven welke gegevens gemeenten in de waardering van woningen dienen te betrekken. Het doel is om vast te leggen dat als een gemeente bepaalde gegevens gebruikt voor de waardering van woningen, deze gegevens vermeld dienen te worden op het taxatieverslag of op een andere wijze inzichtelijk moeten zijn voor woningeigenaren.

Het benoemen van de bron bij elementen van de tabel is bedoeld om aan te geven dat een gegeven uit een basisregistratie komt. Dit gegeven heeft dus doorwerking in andere overheidsprocessen.

2.5.3 Informatieverstrekking

Het taxatieverslag van een woning kent verschillende doeleinden. Het primaire doel is om een onderbouwing van de individuele taxatie aan de woningeigenaar te tonen. In het merendeel van de gevallen is de woningeigenaar een particulier met een eigen woning zonder specifieke taxatiekennis. De informatiebehoefte is dan ook een andere dan de professionele woningeigenaar, zoals een woningcorporatie. Vanwege de verschillende doeleinden en de gebruikers van een taxatieverslag, houdt deze regelgeving ruimte voor de in de praktijk ontstane gelaagde structuur. Dat betekent dat het taxatieverslag in meerdere delen kan worden getoond aan de woningeigenaar. Een 'verkort taxatieverslag' is met name bedoeld voor de woningeigenaar die alleen de WOZ-waarde en de in de taxatie gebruikte objectgegevens wil controleren. Dit verkorte taxatieverslag kan bijvoorbeeld met iedere WOZ-beschikking meegezonden worden. Het 'uitgebreide taxatieverslag' is bedoeld voor de woningeigenaar die het marktniveau en de onderlinge verhoudingen van de taxatie ten opzichte van de referentieobjecten wil controleren. Het verkorte en uitgebreide taxatieverslag gezamenlijk vormen het taxatieverslag. Niet alle informatie leent zich voor een (individueel) taxatieverslag, terwijl deze informatie wel noodzakelijk is om de bijvoorbeeld onderlinge verhoudingen te kunnen controleren.¹⁰ Deze extra informatie zorgt samen met het taxatieverslag voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. Het is aan gemeenten om al dan niet op verzoek deze informatie te overhandigen aan de woningeigenaar. De Waarderingskamer heeft samen met gemeenten gewerkt een 'verantwoordingsdocument'. Dit document geeft meer inzicht in de totstandkoming van de WOZ-waarde door algemene informatie te verstrekken over de wijze waarop de gemeente (modelmatig) waardeert, en bijvoorbeeld de algemene grondstaffels te vermelden. Het verantwoordingsdocument is voor iedere woning in een gemeente hetzelfde.

De gelaagde structuur van informatieverstrekking is niet vastgelegd in de regelgeving aangezien gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden. Uit de praktijk blijkt echter dat de gelaagde structuur in veel gemeenten goed werkt, waardoor deze structuur hier als 'best practice' benoemd wordt.

Een punt dat door verschillende partijen tijdens de internetconsultatie is ingebracht, is dat het voorstel weinig aandacht lijkt te hebben voor de professionele woningeigenaar. Op dezelfde wijze als de hierboven toegelichte gelaagde structuur van informatieverstrekking niet is vastgelegd in onderhavige regeling, worden er ook geen vereisten gesteld aan de wijze waarop informatie-uitwisseling tussen woningeigenaren en gemeenten vormgegeven dient te worden. Het wordt als vanzelfsprekend beschouwd dat gemeenten het contact met professionele woningeigenaren in samenspraak met die partijen op een zo efficiënt mogelijke wijze in te richten.

3. Verhouding tot hoger recht

Er worden twee maatregelen uitgewerkt in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ: de verificatie van waarderelevante objectgegevens woningen en de modernisering van het taxatieverslag voor woningen.

De verificatie van waarderelevante objectgegevens woningen wordt geregeld in het UR instructie en waardebepaling WOZ. Gesteld kan worden dat introductie van een nieuwe verplichting voor gemeenten mogelijk eerder een wijziging van een wet in formele zin zou rechtvaardigen in plaats van een wijziging van lagere regelgeving. De verplichting tot het verifiëren van de gegevens op basis waarvan een bestuursorgaan besluiten neemt volgt echter reeds uit het zorgvuldigheidsbeginsel zoals gecodificeerd in artikel 3:2 Awb. Lagere regelgeving is een geschikt niveau om nadere invulling te geven aan dit zorgvuldigheidsbeginsel voor specifieke besluiten, zoals in dit geval het vaststellen van de WOZ-waarde van een woning.

De regelgeving met betrekking tot het taxatieverslag voor woningen is reeds opgenomen in het UR instructie waardebepaling Wet WOZ. Deze wijziging van de UR instructie en waardebepaling WOZ zorgt dat het model taxatieverslag voor woningen weer in lijn is met de praktijk en dat er een uniforme richtlijn is.

4. Doenvermogen

De verwachting is dat burgers die als woningeigenaar één of meerdere woningen bezitten meer betrokken raken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van die woningen. Dit vergt doenvermo-

¹⁰ HR 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316.

gen. Van woningeigenaren wordt immers verwacht dat zij met enige regelmaat (bij de aankoop van een woning voor primaire objectkenmerken en iedere vijf jaar voor secundaire objectkenmerken) kritisch kijken naar de kenmerken die gemeenten geregistreerd hebben over hun woning, en deze corrigeren waar nodig. Het vastleggen in de regelgeving moet ertoe leiden dat gemeenten gestimuleerd worden invulling te geven aan deze maatregel en deze begrijpelijk en laagdrempelig voor woningeigenaren aan te bieden. Dit kunnen zij doen door onder andere een redelijke termijn te geven voor woningeigenaren om eventuele correcties door te geven en door woningeigenaren de mogelijkheid te bieden om op een laagdrempelige manier in contact te kunnen treden met de gemeente. Door de laagdrempelige uitvraag zal op den duur de verschillende vragenformulieren overbodig worden.

5. Gevolgen voor burgers en het bedrijfsleven

In paragraaf 2.1 is uiteengezet wat de verwachte positieve gevolgen van de maatregelen zijn voor woningeigenaren. Negatieve gevolgen van de maatregelen voor burgers en bedrijfsleven zijn naar verwachting beperkt.

De mogelijkheid om in een voorfase te reageren op de geregistreerde objectgegevens blijft zonder formele gevolgen voor de woningeigenaar. De woningeigenaar kan hoe dan ook bezwaar maken tegen de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde.

Uit de internetconsultatie kwam de wens naar voren tot meer duidelijkheid omtrent de rechtsgevolgen van deze informatie-uitvraag. Het doel van de verificatieplicht is om te zorgen dat de relevante gegevens van de woning juist geregistreerd staan in de gemeentelijke WOZ-administratie. Er zijn geen directe rechtsgevolgen aan gekoppeld.

6. Uitvoeringsgevolgen decentrale overheden

Uitvoeringstechnische gevolgen – verificatie van de waarderelevante objectkenmerken woningen

Aangezien uit de Awb al volgt dat gemeenten de nodige kennis en relevante feiten verzamelen om een besluit te nemen, zou de invulling van de verificatieplicht geen significant effect moeten hebben op de reguliere werkdruk van de gemeentelijke uitvoering.¹¹ In de praktijk is echter gebleken dat er gemeenten zijn die de waarderelevante objectgegevens niet met regelmaat verifiëren bij woningeigenaren. Voor die gemeenten kan de verificatieplicht een tijdelijke toename van werkdruk met zich meebrengen. Hier staat tegenover dat dit zal leiden tot een betere kwaliteit van de taxatiegegevens en de WOZ-waardering. De verwachting is ook dat het aantal bezwaren op den duur zal afnemen. De verwachting is dat de maatregel op termijn juist zorgt voor een betere spreiding van de werkdruk. Voor gemeenten die al gebruikmaken van een vorm van verificatie (zoals een 'voormelding') heeft de maatregel naar verwachting minimale gevolgen voor de werkdruk. De uitwerking van deze maatregel zal samen met de VNG en de Waarderingskamer worden gemonitord en geëvalueerd.

Uitvoeringstechnische gevolgen – modernisering van het standaardmodel van taxatieverslag voor woningen

Er is voor gekozen om geen lay-out voor te schrijven, maar voor te schrijven welke elementen het taxatieverslag in ieder geval vermeldt. Gemeenten kunnen op deze manier aan de hand van de gekozen software de lay-out naar eigen inzicht vormgeven. De VNG heeft bij hun periodieke regionale fiscale bijeenkomsten geïnventariseerd of de maatregel uitvoerbaar is. De inschatting van gemeenten is dat dit het geval is, onder voorwaarde dat ook de betreffende softwareleveranciers voldoende tijd krijgen voor implementatie. Door inwerkingtreding van de wijzigingsregeling per 1 januari 2026 en dat de wijzigingen in verband met (o.a.) de modernisering van het model taxatieverslag voor woningen eerst toepassing vinden op taxaties die betrekking hebben op het kalenderjaar 2027, hebben softwareleveranciers hiervoor ruim een jaar de tijd. Ook de uitwerking van deze maatregel zal samen met de VNG en de Waarderingskamer worden gemonitord en geëvalueerd.

7. Advies en consultatie

Het ontwerp van de ministeriële regeling, inclusief de toelichting, is van 8 april 2025 tot 2 juni 2025 via internetconsultatie.nl geconsulteerd. Bij de internetconsultatie is in zijn algemeenheid gevraagd hoe de verwerking van de twee maatregelen wordt beoordeeld. Daarnaast zijn enkele meer specifieke

¹¹ Zie naast artikel 3:2 Awb ook artikel 3, eerste lid, UR instructie waardebepaling Wet WOZ.

vragen gesteld over het gemoderniseerde taxatieverslag. In totaal zijn 39 reacties op deze ministeriële regeling ontvangen, waarvan er 37 door de respondenten als openbaar zijn aangemerkt. De openbare reacties zijn, gezamenlijk met het consultatieverslag, te vinden op de website van internetconsultatie.nl. De reacties op de internetconsultatie hebben een waardevolle bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de ministeriële regeling.

De partijen die op de internetconsultatie hebben gereageerd zijn onder te verdelen in burgers, gemeentelijke uitvoeringsorganisaties, waarderingsoftware-leveranciers, de toezichthouder, belangenverenigingen en branche-organisaties. Uit de reacties van vrijwel alle partijen blijkt dat er draagvlak is voor de uitgewerkte maatregelen. Tegelijkertijd valt op dat veel verschillende accenten gelegd worden met betrekking tot de precieze invulling van de maatregelen.

Enkele opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van de tekst van de ministeriële regeling. Dit heeft zich geuit in het verduidelijken van de toelichting, waar bleek dat passages voor meerdere interpretaties vatbaar was. Ook bleek de gehanteerde terminologie op enkele plaatsen voor onduidelijkheden te zorgen. De keuze is gemaakt om aan te sluiten bij de uitvoeringspraktijk, als de Wet WOZ die ruimte biedt.

Twee inhoudelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn:

- het moment van inwerkingtreding van de regeling; en
- de frequentie waarmee secundaire objectkenmerken geverifieerd worden, namelijk van vier naar vijf jaar, zodat aangesloten wordt bij de al gangbare praktijk om de registratie door te lichten.

De meerderheid van de suggesties is echter voor discussie vatbaar. Waar die suggesties raken aan onderhavige wijzigingsregeling, is de gemaakte afweging verwerkt in de regeling, bijlage of toelichting. Waar de suggesties niet zien op onderhavige wijzigingsregeling, is de opvolging daarvan (indien van toepassing) toegelicht in de oplegger bij het consultatieverslag. Zowel het consultatieverslag als de oplegger daarbij zijn te vinden op www.internetconsultatie.nl.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Artikel I, onderdeel A (artikel 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling onroerende zaken)

Met dit artikel wordt een redactionele wijziging in artikel 1, eerste lid, van de UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ doorgevoerd.

Artikel I, onderdeel B (artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

In artikel 3, tweede lid, wordt, als nadere invulling van de algemene zorgplicht van artikel 3:2 Awb, vastgelegd dat gemeenten met enige regelmaat contact opnemen met de woningeigenaar (belanghebbende) over de waarderelevante objectgegevens van een woning zoals die geregistreerd staan in de WOZ-administratie van de gemeente, en die waar nodig te corrigeren ('verificatie waarderelevante objectgegevens'). De term 'verifiëren' is geen bestaande term binnen het WOZ-domein. Er is voor deze term gekozen om aan te geven dat de gegevens op juistheid gecontroleerd dienen te worden en niet alleen gecontroleerd op aanwezigheid. Ook wordt in dit artikellid richting gegeven aan de term 'waarderelevante objectgegevens' door daaronder in ieder geval te begrijpen de in de waarde betrokken primaire- en secundaire objectkenmerken. Omdat de waarderelevante objectgegevens, maar ook de in de waarde betrokken primaire- en secundaire objectkenmerken niet voor alle gemeenten gelijk zijn, is ervoor gekozen om deze objectgegevens niet nader te specificeren. Leidend is de vraag of de gemeente de objectgegevens heeft betrokken in de waardebeoordeling van de woning. Als dat het geval is, dient het objectgegeven geverifieerd te worden.

In artikel 3, derde lid, wordt de frequentie van de verificatie geregeld. De beoordeling van de secundaire objectkenmerken zijn dynamisch en worden door de marktomstandigheden bepaald, waardoor die vaker geverifieerd dienen te worden dan de overige waarderelevante objectgegevens.

Artikel I, onderdeel C (artikel 6 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

Ingevolge artikel I, onderdeel C, wordt artikel 6, eerste lid, UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ in die zin aangepast dat het model taxatieverslag woningen geen formulier meer betreft, maar een tabel.

Artikel I, onderdeel D (artikelen 6a en 6b van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet onroerende zaken)

In artikel 6a, eerste tot en met derde lid, worden minima gesteld aan de elementen die het taxatieverslag voor woningen dient te vermelden. In artikel 6a, eerste lid, worden de elementen opgesomd die ieder taxatieverslag voor woningen in principe dient te vermelden. Hierbij is de bedoeling dat acht wordt geslagen op het doel van het taxatieverslag, te weten het informeren van belanghebbenden over de totstandkoming van de WOZ-waarde, zonder deze te overweldigen met (mogelijk complexe) informatie. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij de in de waardering betrokken referentieobjecten. In principe dienen alle referentieobjecten die in de waardering worden betrokken genoemd te worden. In de praktijk blijken dit in sommige situaties echter vele referentieobjecten te betreffen. Het is niet wenselijk dat het taxatieverslag zo omvangrijk wordt dat altijd alle referentieobjecten vermeld worden. Indien er bijvoorbeeld meer dan drie referentieobjecten in de waardering worden betrokken, dan volstaat een vermelding van het feit dat er meer relevante referentieobjecten zijn en dat die indien gewenst opgevraagd kunnen worden (zie ook artikel 6b, eerste lid, onderdeel a).¹²

De elementen uit artikel 6a, eerste lid, worden nader uitgewerkt in de tabel in bijlage 4, zoals blijkt uit artikel 6a, tweede lid. Hierbij is relevant om op te merken dat de lijst met de elementen, genoemd in artikel 6a, eerste lid, leidend is. De nadere uitwerking van die elementen in de tabel in bijlage 4 is bedoeld als leidraad voor gemeenten om invulling te geven aan de elementen, genoemd in artikel 6a, eerste lid.

Naar aanleiding van suggesties in de internetconsultatie is de term ‘getaxeerde waarde’ aangepast naar de ‘(op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ) vastgestelde waarde’, zodat dit herkenbaar en daarmee uitlegbaar is aan de woningeigenaar.

Artikel 6a, derde lid, bepaalt dat indien bepaalde elementen op een woning van toepassing zijn, deze elementen verplicht worden vermeld in het taxatieverslag. Zo is bijvoorbeeld in het merendeel van de situaties de waardepeildatum van de onroerende zaak voldoende om te noemen. In enkele situaties kan de toestandspeildatum echter afwijken van de waardepeildatum.¹³ Als er in de waardering gebruik is gemaakt van een toestandspeildatum die afwijkt van de waardepeildatum, dan is het relevant om deze datum en de reden voor de afwijking te benoemen in het taxatieverslag.

Artikel 6a, vierde lid, biedt flexibiliteit aan gemeenten om aanvullende elementen in het taxatieverslag te vermelden, voor zover die relevant zijn voor de vastgestelde waarde. Ook hier is relevant dat het doel van het taxatieverslag in het oog wordt gehouden, en dus kritisch gekeken wordt naar de totale omvang van het taxatieverslag. Gegevens die niet relevant zijn voor de vastgestelde waarde, zoals bijvoorbeeld de verschuldigde onroerendezaakbelasting, het energielabel van de woning of de WOZ-waarde in een voorafgaand jaar¹⁴, vallen niet onder dit artikellid.

Met artikel 6a, vijfde lid, wordt gedoeld op tekstblokken die in de praktijk soms worden opgenomen in het taxatieverslag met nadere toelichting op, of duiding van, bepaalde elementen. Om te voorkomen dat er te veel tekstblokken in het taxatieverslag landen waardoor het verslag zelf onoverzichtelijk wordt, bestaat de voorkeur om die informatie te bundelen in een bijsluiter. Het gebruik van een bijsluiter draagt bij aan het kabinetsbeleid van het gebruik van ‘duidelijke taal’. Uit de consultatiereacties bleek dat er weinig draagvlak lijkt te zijn voor het gebruik van een bijsluiter. Om die reden is artikel 6a, vijfde lid, naar aanleiding van de consultatie verwijderd uit de wijzigingsregeling. Dat neemt niet weg dat het clusteren van tekstblokken met de uitleg van de op het in het taxatieverslag te vinden informatie (in de vorm van een bijsluiter) de voorkeur geniet.

In de internetconsultaties zijn verschillende suggesties opgekomen met betrekking tot artikel 6b. Zo is geopperd dat het artikel overbodig is, dat de mogelijkheid tot het opvragen van aanvullende gegevens bijzondere druk op gemeenten kan leggen, en dat de transparantie over grondstafels en het bijgebouwenmodel discussies over marginale verschillen kan oproepen. Op basis van artikel 40, tweede lid, Wet WOZ dienen op verzoek de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde verstrekt te worden. Artikel 6b van onderhavige regeling geeft een niet-limitatieve invulling van de gegevens die ten grondslag kunnen liggen aan de vastgestelde waarde, terwijl ze niet vernoemd worden op het taxatieverslag.¹⁵ Dit schept dus geen nieuwe mogelijkheid tot het opvragen van gegevens. Het geeft wel enige inkleuring van de gegevens die relevant kunnen zijn voor de vastge-

¹² Andersom is het overigens ook niet gewenst dat er altijd minimaal drie referentieobjecten worden vermeld op het taxatieverslag. Indien er voor een te taxeren object slechts één goed vergelijkbaar referentieobject beschikbaar is, dan volstaat vermelding van dat ene referentieobject op het taxatieverslag.

¹³ Artikel 18, derde lid, Wet WOZ.

¹⁴ Rechtbank Noord-Holland 1 november 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11139, r.o. 11 en 14.

¹⁵ Zie ook ECLI:NL:HR:2023:1052.



stelde waarde, terwijl gemeenten niet verplicht zijn om deze gegevens op te nemen in het taxatieverslag.

Artikel I, onderdeel E (Bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

Met dit artikel wordt bijlage 4 bij de UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ vervangen door Bijlage 4. Elementen model taxatieverslag woningen.

Artikel II

Artikel II (inwerkingtreding)

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026. De wijziging ingevolge artikel I, onderdelen B en D, vinden voor het eerst toepassing op waardevaststellingen van onroerende zaken op de voet van hoofdstuk IV van de wet die plaatsvinden ter zake van het kalenderjaar 2027. Deze taxaties hebben als waardepeildatum 1 januari 2026.¹⁶

*De Staatssecretaris van Financiën,
E.H.J. Heijnen*

¹⁶ De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (artikel 18, tweede lid, Wet WOZ).