



Strategiedocument 2025 - 2030



Inhoud

1	Inleiding	2
	Aanleiding	2
	Leeswijzer	2
2	Omgevingsanalyse en strategische doelen	3
	Wettelijke taak	3
	Missie	3
	Ontwikkelingen die ons werk beïnvloeden	3
	Effecten van ons werk	5
3	Toezichtaanpak	7
	Kenmerken toezicht Waarderingskamer	7
	Concretisering van onze manier van werken	8
	Ons toezichtinstrumentarium	9



1 Inleiding

Het Nederlandse WOZ-systeem is al jarenlang stabiel en kan rekenen op een hoog maatschappelijk draagvlak. Dat leiden wij af uit een toenemend gebruik van de WOZ-waarden. Ook internationaal wordt het Nederlandse onroerend goed belastingsysteem hoog gewaardeerd. Vanuit de Waarderingskamer zijn wij er trots op dat wij daar een bijdrage aan leveren.

Aanleiding

De Waarderingskamer is een onafhankelijke organisatie die toezicht houdt op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en op de Basisregistratie waarde onroerende zaken. Dit toezicht draagt bij aan de kwaliteit van de WOZ-waarden, de gegevens die daarbij worden gebruikt en de “dienstverlening” die inwoners/bedrijven ervaren. Hiermee werken wij aan het maatschappelijke vertrouwen in de WOZ, zodat de WOZ-taxaties breed gebruikt kunnen worden. Niet alleen voor het heffen van verschillende belastingen, maar ook voor andere toepassingen.

In dit strategiedocument beschrijven we hoe wij in de periode 2025-2030 willen werken aan het vertrouwen. Concreet staat in dit document welke ontwikkelingen we zien, welke effecten we de komende jaren willen bereiken en de manier waarop we dit denken te bereiken. Daarmee is dit document de basis voor onze jaarlijkse werkplannen in deze periode.

Leeswijzer

De in dit document beschreven toezichtstrategie verbindt onze wettelijke taak en de maatschappelijke verwachtingen die er zijn over de WOZ en toezichthouders met de concrete activiteiten die wij jaarlijks uitvoeren. Dit is schematisch weergegeven in de volgende figuur.



Hoofdstuk 2 beschrijft onze missie, de ontwikkelingen die wij op ons af zien komen en de effecten die we in de periode 2025-2030 willen bereiken. In hoofdstuk 3 beschrijven we onze “toezichtaanpak”, oftewel de wijze waarop we deze doelen willen gaan bereiken.



2 Omgevingsanalyse en strategische doelen

In dit hoofdstuk leggen wij het verband tussen onze missie, de externe ontwikkelingen die op ons af komen en de effecten die wij in deze periode willen bereiken.

Wettelijke taak

De wettelijke taak van de Waarderingskamer is vastgelegd in artikel 4 van de Wet WOZ. Hierin staat dat wij toezicht houden op de uitvoering van de Wet WOZ en op de Basisregistratie waarde onroerende zaken. Tevens hebben wij volgens hetzelfde artikel de bevoegdheid om de minister van Financiën gevraagd en ongevraagd te adviseren over de inhoud en uitvoering van de Wet WOZ.

Missie

Iedereen moet erop kunnen vertrouwen dat de WOZ-waarden in Nederland zorgvuldig tot stand zijn gekomen en een goede weerspiegeling zijn van de marktwaarde van woningen en niet-woningen op de waardepeildatum. De Waarderingskamer ziet erop toe dat dit goed gaat en als het nodig is grijpen we in. Daarom hebben wij op basis van onze wettelijke taak de volgende missie geformuleerd.

“Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.”

Hiermee dragen wij niet alleen bij aan eerlijke belastingheffing, maar ook aan het goed functioneren van het federatieve datastelsel en aan het beeld dat inwoners en bedrijven hebben van de overheid.

Ontwikkelingen die ons werk beïnvloeden

Omdat we dit document opstellen voor de periode 2025-2030 is het van belang dat we daarbij rekening houden met ontwikkelingen die op ons af komen. Het gaat hierbij zowel om ontwikkelingen die invloed zullen krijgen op de WOZ-uitvoering als om ontwikkelingen die van invloed zullen zijn op het werk van de Waarderingskamer.

- De relatie tussen burger en overheid verandert. Burgers verwachten steeds meer maatwerk en snelle, transparante dienstverlening van de overheid, vergelijkbaar met wat ze gewend zijn van commerciële bedrijven. Ook zien wij een groeiende trend naar burgerparticipatie in besluitvormingsprocessen, zoals via burgerinitiatieven en participatieprojecten. Burgers worden vaker uitgenodigd om mee te denken over beleid, wat leidt tot een meer interactieve en gelijkwaardige relatie met de overheid.



- Nederland verandert in een hoog tempo in de richting van een data/informatiesamenleving waarbij sprake is van verregaande digitalisering. Dit biedt bijvoorbeeld mogelijkheden voor andere vormen van overheidscommunicatie.
- Wij zien dat op kunstmatige intelligentie gebaseerde technieken steeds meer mogelijkheden bieden om specifieke werkzaamheden (semi-)geautomatiseerd uit te voeren. Daarbij zien wij ook dat er een maatschappelijke discussie wordt gevoerd over de begrenzing van het gebruik van deze technieken.
- Wij zien dat vanuit de WOZ-uitvoeringspraktijk sommige partijen pleiten voor een vereenvoudiging van het WOZ-systeem om de uitvoeringskosten te beperken. Dit kan samenlopen met een verdere druk op de overheidsuitgaven in de komende jaren. Deze samenloop van factoren kan leiden tot een verminderde ruimte en bereidheid om te investeren in vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Hetgeen ook de uitvoering van de WOZ kan beïnvloeden.
- Wij zien dat het belang van duurzaamheid en circulaire economie steeds meer invloed krijgen op de inrichting van Nederland en de markt voor onroerend goed. Dit betekent dat bij de WOZ-waardebepaling rekening moet worden gehouden met duurzaamheidskenmerken van onroerende zaken. Zeker als de effecten op de markt ingrijpender worden, bijvoorbeeld doordat banken minder geneigd zijn om een hypotheek te nemen op onroerende zaken waar klimaatrisico's (denk aan woningen waar er sprake is van overstroming- en/of funderingsrisico's).
- Het niet goed functioneren van de woningmarkt zal invloed hebben op het draagvlak voor het gebruik van verkoopprijzen als weergave van een reële marktwaarde. Het tekort aan woningen leidt tot kunstmatig hoge verkoopprijzen die in de ogen van veel woningeigenaren niet altijd de werkelijke waarde van een woning weerspiegelen, maar eerder een prijs die wordt gedreven door schaarste en speculatie. Hierdoor kan het draagvlak voor het gebruik van verkoopprijzen als indicatie van reële marktwaarde afnemen.
- Wij zien dat eigenaren en gebruikers van niet-woningen een groter financieel belang hebben bij de WOZ-waarde dan de eigenaren van woningen. Dit komt onder andere doordat naast de eigenaren ook de gebruikers van niet-woningen OZB moeten afdragen. Daarnaast zijn de OZB-tarieven voor niet-woningen significant hoger dan voor woningen. Daarnaast hanteren ook de waterschappen vanaf 2026 voor de watersysteemheffing verschillende tarieven voor woningeigenaren en eigenaren van bedrijfspanden.



Effecten van ons werk

Uitgaande van onze missie en de ontwikkelingen die we op ons af zien komen, is er een aantal thema's waaraan wij de komende periode in het bijzonder aandacht willen besteden en waar we in de periode 2025-2030 concrete externe effecten willen bereiken.

1. **Kwaliteit en acceptatie WOZ-taxaties:** Wij staan ervoor dat de WOZ-waarden van woningen en niet-woningen een stabiele en breed geaccepteerde basis zijn en blijven voor het heffen van verschillende onroerend goed belastingen en naar verwachting van een verder groeiend aantal andere publieke en private toepassingen. Vanwege de complexiteit van niet-woning taxaties richten wij ons in de periode 2025-2030 voor deze categorie in het bijzonder op het optimaliseren van kwaliteit.
2. **Overheidsinformatievoorziening:** Wij willen eraan bijdragen dat de WOZ-waarden, de inhoud van de LV WOZ en de overige gegevens die bij de WOZ-waardebepaling een rol spelen, een belangrijke betrouwbare bouwsteen zijn binnen het federatieve datastelsel. Binnen de brede ontwikkeling van het federatieve datastelsel kan openbaarheid bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteit van WOZ-gegevens. Daarom is het wenselijk dat in de periode 2025-2030 weloverwogen keuzes hierover worden gemaakt. Wij denken dat de WOZ-producten dan kunnen bijdragen aan de aanpak van grote maatschappelijke opgaven op het terrein van woningbouw, energietransitie, verduurzaming en klimaatbeleid.
3. **Regie op gegevens:** Wij willen bijdragen aan een meer horizontale verhouding tussen inwoners/bedrijven en de overheid. Dit kan binnen de WOZ door inwoners en bedrijven regie te geven over de gegevens die in het kader van de WOZ worden gebruikt en door er in beginsel op te vertrouwen dat deze juist zijn. De interesse van belanghebbenden in de WOZ-waarde kan worden gebruikt/benut voor het optimaliseren van de kwaliteit van de overheidsinformatie. Concreet betekent dit dat wij een systeem entameren waarbij belanghebbenden de WOZ-gegevens een groot deel van het jaar kunnen inzien, controleren en (indien nodig) verbeter suggesties kunnen aandragen.
4. **Efficiency WOZ-uitvoering:** Wij willen dat WOZ-uitvoeringsorganisaties zichtbaar sturen op efficiency van het WOZ-proces en dat ze de prestaties/resultaten van hun eigen organisatie daarbij vergelijken met de prestaties/resultaten van andere WOZ-organisaties. Daarbij zien wij het efficiënt werken primair als het sturen op het minimaliseren van vermijdbare kosten door te investeren in nieuwe technieken en andere manieren van werken, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en de uitgangspunten van de Wet WOZ. Dit kan



bijvoorbeeld door in te zetten op proactieve communicatie met belanghebbenden, ter voorkoming van formele procedures.

5. **Modernisering WOZ-uitvoering:** Wij willen dat technieken voor kunstmatige intelligentie binnen de WOZ-uitvoering binnen de kaders voor maatschappelijk verantwoorde inzet van kunstmatige intelligentie een rol gaan spelen bij het inwinnen en optimaliseren van gegevens, de (controle van) modelmatige waardebeoordeling en het heroverwegen van vastgestelde waarden. Bij deze ontwikkeling betrekken we WOZ-uitvoeringsorganisaties en marktpartijen nauw.
6. **Communicatie en transparantie:** Wij willen dat WOZ-organisaties voor iedere herwaardering proactief transparant zijn over de totstandkoming van de WOZ-waarden, de keuzes die daarbij zijn gemaakt en het gerealiseerde kwaliteitsniveau. In de periode nadat inwoners en bedrijven hun WOZ-beschikking hebben ontvangen moeten ze snel, laagdrempelig en op informele wijze geholpen kunnen worden. Deels door inzet van eenvoudige digitale hulpmiddelen en deels door in contact kunnen komen met een deskundige medewerker van de WOZ-organisatie. Ook willen wij dat in de onderbouwing van de WOZ-taxaties meer het accent wordt gelegd op de onderlinge waardeverhoudingen en de eerlijke verdeling van de belastingdruk.
7. **Rechtsbescherming:** Wij willen dat inwoners en bedrijven op een zo laagdrempelig mogelijke wijze toegang hebben tot een onafhankelijke deskundige heroverweging van de WOZ-waarde.



3 Toezichtaanpak

In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe we de in het vorige hoofdstuk beschreven effecten willen bereiken. Daarvoor beschrijven wij eerst het toezicht van de Waarderingskamer op hoofdlijnen. Vervolgens concretiseren wij dit.

Kenmerken toezicht Waarderingskamer

De toezichtstrategie van de Waarderingskamer is risicogericht en proportioneel. Dat betekent dat we onze toezichtcapaciteit inzetten daar waar dat het, het hardst nodig is en tegelijkertijd proberen wij om de toezichtdruk die wij veroorzaken zo laag mogelijk te houden. Daarom houden we vooral toezicht op onderdelen van de WOZ en de WOZ-organisaties waar de grootste risico's voor de belangen van inwoners en bedrijven kunnen optreden. Die risico's brengen we in kaart op basis onze eigen kennis en ervaringen en op basis van de data waarover wij beschikken.

Het toezicht van de Waarderingskamer heeft naast een meer repressief karakter ook een proactief/preventief karakter. We kijken hoe risico's ontstaan en kiezen vervolgens voor een mix van toezichtinstrumenten. Ook vinden we het soms een logische keuze om vanuit onze onafhankelijke positie een bijdrage te leveren aan nieuwe ontwikkelingen binnen de WOZ omdat we denken dat we hiermee op een doelmatige en doeltreffende wijze een bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van risico's.

Als risico's optreden grijpen we in met accent op bewustmaken en overtuigen en met minimale inzet van sancties. Dat doen we binnen de kaders die we daarvoor hebben. Hierdoor treden we in vergelijkbare situaties op dezelfde manier op. In ons toezichtarrangement is daartoe een escalatieladder opgenomen. Tegelijkertijd hebben we wel de mogelijkheid om rekening te houden met bijzondere omstandigheden. In ons handelen zijn we betrouwbaar, transparant, onafhankelijk en professioneel.

We handelen zichtbaar voor en in verbinding met de maatschappij door onze toezichtresultaten op transparante wijze openbaar te maken. Dat zorgt voor begrip over de keuzes die we maken in ons toezicht en over ons handelen. We onderhouden actief onze relaties met WOZ-uitvoeringsorganisaties, brancheorganisaties, onderzoeksinstituten, andere toezichthouders en internationale partijen. We delen onze kennis en ervaringen om daar zelf van te leren en om anderen van ons te laten leren.



Concretisering van onze manier van werken

Uitgaande van deze typering van onze kernwaarden en principes, is er een aantal thema's te benoemen die meer concreet inzicht geven in onze manier van werken.

1. **Perspectief belanghebbenden staat voorop:** In onze toezichtactiviteiten in het algemeen (en onderzoeken die wij uitvoeren bij WOZ-organisaties in het bijzonder) krijgen onderwerpen die direct invloed hebben op de dienstverlening aan inwoners en bedrijven een zwaarder gewicht.
2. **Transparantie:** Transparantie is essentieel voor het effectief functioneren van onze organisatie. Daarom zijn wij via onze website transparant over onze manier van werken, de normen die wij hanteren en de wijze waarop wij WOZ-organisaties beoordelen. Een onderdeel van deze transparantie is ook dat wij de rapportages van alle onderzoeken die wij (laten) uitvoeren op onze website publiceren.
3. **Voorspelbaarheid:** Dat wij transparant zijn over onze manier van werken en de normen die wij toepassen, vergroot onze voorspelbaarheid. Wij zijn ook voorspelbaar in de richting van WOZ-organisaties doordat wij ieder jaar een individueel "toezichtplan per organisatie" opstellen en delen met de betrokken organisaties.
4. **Professioneel:** Onze medewerkers hebben diepgaande kennis van de uitvoering van de Wet WOZ en alle aspecten die daar nauw mee verbonden zijn, zoals de overheid informatievoorziening, en alle technische, juridische en bestuurlijke aspecten van de WOZ-ervaring.
5. **Onafhankelijk en integer:** Wij voeren ons werk onafhankelijk en integer uit. Deze kernwaarden bevorderen wij door regelmatig aandacht te besteden aan deze onderwerpen en door hierover het open gesprek te voeren.
6. **Samenwerkend:** Om de toezichtdruk op WOZ-organisaties zoveel mogelijk te beperken, stemmen wij ons toezicht af op het werk van andere toezichthouders, met name op het terrein van de basisregistraties. In het verlengde hiervan zijn wij voorstander van een vorm van onafhankelijk toezicht op de Nederlandse geo-informatievoorziening.
7. **Actieve communicatie op vaste momenten:** Wij communiceren een aantal keer per jaar. Meestal doen wij dit op vaste momenten, maar als er aanleiding voor is communiceren wij vaker. Belangrijk is de Staat van de WOZ, een brief aan de staatssecretaris van Financiën waarin wij de huidige stand van zaken en de ontwikkelingen op het terrein van de WOZ beschrijven.



8. **Datagedreven toezicht:** In ons toezicht maken wij gebruik van data-analyse en technologie om onze toezichtactiviteiten effectiever en efficiënter uit te kunnen voeren. Wij zien dit als een aanvulling op traditionele methoden zoals fysieke inspecties en vragenlijsten. Dit stelt ons in staat om betere beslissingen te nemen en proactief op te treden doordat we knelpunten eerder signaleren.
9. **Onderdeel escalatieladder:** Het toezicht van de Waarderingskamer sluit aan op het generieke Beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing en maakt onderdeel uit van de daarvoor opgestelde escalatieladder. In de gemaakte afspraken tussen de Waarderingskamer en het Ministerie van Financiën liggen de eerste drie fasen van de escalatieladder bij de Waarderingskamer en de laatste drie bij de staatssecretaris.
10. **Verhouding met het Ministerie van Financiën:** De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan waarvoor de minister van Financiën politiek verantwoordelijk is. De afspraken die tussen de Waarderingskamer en de minister zijn gemaakt over het toezicht liggen vast in het toezichtarrangement, in het Bestuursreglement van de Waarderingskamer en in het Beleidskader voor een aanbeveling. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau zorgen wij voor een open communicatie met het ministerie.

Ons toezichtinstrumentarium

Al onze toezichthoudende activiteiten zetten wij in om de kwaliteit van de WOZ-uitvoering te bevorderen. Daarbij onderscheiden wij “formele toezichtinstrumenten” en “overige activiteiten in het kader van toezicht”. Onze formele toezichtinstrumenten zijn de officiële instrumenten die wij kunnen inzetten. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan de brede onderzoeken die wij uitvoeren en aan onze periodieke vragenlijsten. Onze overige activiteiten in het kader van toezicht zijn gericht op preventie, samenwerking en het bevorderen van vrijwillige naleving. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geven van voorlichting en het leveren van een inhoudelijke bijdrage aan nieuwe ontwikkelingen. Een volledig overzicht van deze instrumenten publiceren wij op onze website.

Waarderingskamer

Postbus 93210

2509 AE Den Haag

(070) 311 05 55

www.waarderingskamer.nl