

Aan de Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst
de heer mr. M.L.A. van Rij
Postbus 20201
2500 EE 's-GRAVENHAGE

ons kenmerk:
24.1535 LH

bijlage(n):
1

datum:
18 juni 2024

Betreft: Staat van de WOZ 2024

Zeer geachte heer Van Rij,

Met deze Staat van de WOZ 2024 geven wij u onze jaarlijkse rapportage over de stand van de uitvoering van de Wet WOZ, de belangrijkste actuele ontwikkelingen in het WOZ-domein en onze visie daarop. Ook vragen wij uw aandacht voor een aantal gerelateerde onderwerpen, waaronder de waardeontwikkeling van woningen tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024. Dit gegeven is van belang voor de berekening van de bijstelling van het eigenwoningforfait in 2025. Ter onderbouwing vindt u in bijlage 1 een overzicht met de “feiten over de WOZ”.

Actuele stand van zaken WOZ-uitvoering

Afhandeling WOZ-bezwaren stond centraal in 2023

Vorig jaar hebben wij u geïnformeerd over het grote aantal bezwaarschriften waarmee WOZ-uitvoerders in 2023 zijn geconfronteerd. Dit was naar onze mening een gevolg van een zeer forse stijging van de WOZ-waarden van woningen als gevolg van de marktontwikkelingen en een door veel mensen ervaren sentiment dat de prijzen die betaald worden bij de verkoop van woningen, geen reëel beeld meer geven van de “waarde” van die woning. Ook verwezen wij toen naar de intensieve reclamecampagnes van bureaus die op basis van no cure no pay WOZ-bezwaar- en beroepsprocedures voeren. Omdat in 2023 circa de helft van deze bezwaren waren ingediend door gemachtigden op basis van no cure no pay, was dit hoge aantal WOZ-bezwaren ook mede de aanleiding voor een aantal maatregelen die op basis van het door u ingediende wetsvoorstel per 1 januari 2024 zijn ingevoerd.

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.

Postadres:
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

Bezoekadres:
Muzenstraat 73
2511 WB Den Haag

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl

Bank NL53 BNGH 028.50.64.746
KvK 27348648
BTW 8035.77.059.B.01



Hierdoor stond 2023 voor de meeste WOZ-organisaties in het teken van de afhandeling van bezwaarschriften. Wij constateren dat veel WOZ-uitvoeringsorganisaties deze situatie hebben aangegrepen om hun werkproces met behulp van moderne technieken, zoals robotisering van administratieve processen en ondersteunende taxatiemodellen om snel te beoordelen of een heroverweging van de WOZ-waarde in de rede lag, te optimaliseren. Hierdoor zijn WOZ-uitvoerders erin geslaagd om meer WOZ-bezwaren binnen het jaar af te handelen dan ooit. Voor ons laat dit zien dat de WOZ-uitvoeringsorganisaties beschikken over de noodzakelijke flexibiliteit, maar ook dat permanente investeringen noodzakelijk zijn om “mee te groeien” met maatschappelijke ontwikkelingen en technische mogelijkheden. Aan de andere kant hechten wij ook zeer aan tijdigheid van de besluitvorming door de overheid in de richting van belanghebbenden. Wij concluderen dat toch een groot aantal belanghebbenden tot na 1 januari 2024 hebben moeten wachten op een uitspraak op hun in 2023 indiende WOZ-bezwaar. Het waarborgen van tijdigheid in de WOZ-processen blijft daarom voor ons een belangrijk aandachtspunt in ons toezicht op de WOZ-uitvoering.

In 2024 duidelijk minder bezwaren, maar geen verlichting van de werkdruk

Dit jaar zien we dat het aantal WOZ-bezwaren bijna is gehalveerd ten opzichte van 2023. Deze vermindering zien wij met name bij de woningen. Het aantal WOZ-bezwaren bij “niet-woningen” is al jaren veel stabiel. Gezien de per 1 januari 2024 ingevoerde maatregelen gaat natuurlijk ook de aandacht uit naar het aantal WOZ-bezwaren dat dit jaar is ingediend door gemachtigden die werken op basis van no cure no pay. We zien dat zowel het aantal ingediende no-cure-no-pay-bezwaren als het aantal bezwaren ingediend door belanghebbenden zelf, is gedaald. We zien daarnaast wel dat het aandeel van de no-cure-no-pay-bedrijven toch nog licht is gestegen. Wij denken dat vooral de minder extreme stijging van de WOZ-waarden van belang is geweest voor het lagere aantal WOZ-bezwaren.

We concluderen dat het nog te vroeg is om tot een oordeel te komen over de effectiviteit van de per 1 januari 2024 ingevoerde maatregelen. Wij onderschrijven daarbij graag dat deze maatregelen vooral ook gezien moeten worden als een stap in het meeromvattende plan van aanpak tot optimalisering van de WOZ-uitvoering gericht op meer transparantie en meer (informeel) contact met belanghebbenden. Hierna gaan we nog nader in op de genoemde aspecten uit dit plan van aanpak en de vervolgstappen die dit jaar aan de orde zijn.

Ondanks het lagere aantal bezwaren in 2024 ten opzichte van 2023 constateren we dat er geen verlichting is van de werkdruk bij de WOZ-uitvoerders. Dit hangt enerzijds samen met het feit dat het aantal WOZ-bezwaarschriften nog hoger is dan het aantal bezwaren dat belanghebbenden in 2022 (het jaar voorafgaand aan het “piekjaar” 2023) hebben ingediend. Daarbij geldt dat juist het aantal “no-cure-no-pay-bezwaren” ruim hoger is vergeleken met dat jaar, terwijl juist deze WOZ-bezwaren op basis van no cure no pay vaak zorgen voor extra werkzaamheden voor de WOZ-uitvoerders in verband met het feit dat deze gemachtigden die werken op basis van no cure no pay altijd vragen om een formele procedure, inclusief een hoorzitting in verband met het systeem voor het bepalen van de hoogte van de proceskostenvergoeding.



Anderzijds is er geen sprake van een verlichting van de werkdruk bij de WOZ-uitvoerder door het feit dat we een grote stijging zien van het aantal WOZ-beroepsprocedures dat wordt ingediend bij rechtbanken. Deze stijging is een “na-ijleffect” van het hoge aantal bezwaarschriften uit 2023. Het feit dat het aantal beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde voor woningen naar waardepeildatum 1 januari 2022 ongeveer met een factor 2,5 tot 3 is gestegen, komt overeen met de stijging van het aantal WOZ-bezwaren voor dezelfde waardepeildatum die we vorig jaar hebben gerapporteerd. Ruim 80 procent van deze procedures wordt ingediend door no-cure-no-pay-bureaus in vergelijking met 75% in het voorgaande jaar. Overigens blijkt ook hier dat het aantal procedures over de WOZ-waarde voor niet-woningen in de tijd redelijk constant is gebleven.

Het behandelen van deze beroepsprocedures zal niet alleen een hoge werkdruk veroorzaken bij gemeenten en ander WOZ-uitvoeringsorganisaties. Het zal ook veel capaciteit van de rechterlijke macht vergen. Dit baart ons zorgen, omdat dit onvermijdelijk betekent dat belanghebbenden lang zullen moeten wachten op uiteindelijke formele vaststelling van de WOZ-waarde. Ook deze druk op formele beroepsprocedures laat zien dat het belangrijk is om door te werken aan verbetermaatregelen gericht op transparantie en (informeel) contact met belanghebbenden, niet (alleen) vanuit perspectief van minder no-cure-no-pay-bezwaren, maar vooral om het maatschappelijke vertrouwen in de WOZ-waarde steeds verder te verbeteren.

Actuele ontwikkelingen in het WOZ-domein

Verdere implementatie van plan van aanpak verbetermaatregelen

Wij onderschrijven de twee belangrijkste sporen voor verbetering van de WOZ-uitvoering die u heeft benoemd in het voortgangsbericht over de uitvoering van het plan van aanpak voor verbetermaatregelen WOZ, dat u op 11 december 2023 aan de Tweede Kamer heeft gezonden.

In dit kader zijn op dit moment vooral actueel de ontwikkelingen rond het WOZ-taxatieverslag voor woningen, het informeel contact met belanghebbenden waardoor deze belanghebbenden meer regie krijgt op de gegevens die bij de WOZ-taxatie worden gebruikt en de transparantie van de WOZ-waarden en onderliggende gegevens te vergroten door deze gegevens zo veel mogelijk te benutten en breder gebruik voor andere toepassingen te faciliteren.

WOZ-taxatieverslag woningen

In de Staat van de WOZ 2023 hebben wij een voorstel gedaan om een uitgebreider en meer toegankelijk WOZ-taxatieverslag ook in de regelgeving op te nemen. Sindsdien hebben diverse WOZ-uitvoerders al ervaring opgedaan door het implementeren van onderdelen van dit nieuwe taxatieverslag. Ook de nieuwe inzichten die deze ervaring oplevert kunnen benut worden bij de uiteindelijke vastlegging van het nieuwe taxatieverslag in de regelgeving.



Eén van de aspecten die uit de ervaringen naar voren komt, is dat het belangrijk is om rekening te houden met de verschillende doelgroepen en bijbehorende informatiebehoefte. Waar de ene gebruiker echt alle informatie (formeel aangeduid als “alle op de zaak betrekking hebbende stukken”) wil ontvangen, wil de ander vooral een beknopt overzicht dat inzicht geeft. Wij denken graag met u mee over het vormgeven van de regelgeving om adequaat rekening te houden met deze verschillende doelgroepen. Door zoals wij begrijpen het nieuwe WOZ-taxatieverslag voor woning in 2024 een plek te geven in de regelgeving, kan bereikt worden dat vanaf 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) alle belanghebbenden ook op deze uniforme en transparante manier geïnformeerd worden over de totstandkoming van de WOZ-waarde voor hun woning.

Intensivering informeel contact draagt bij aan vertrouwen in de overheid

Zoals ook u in het plan van aanpak met verbetermaatregelen voor het WOZ-domein heeft aangegeven, draagt intensiever informeel contact bij aan het vertrouwen in de overheid in het algemeen en vertrouwen in de totstandkoming van de WOZ-waarde in het bijzonder. In uw voortgangsbericht over dit plan van aanpak heeft u verwezen naar het initiatief van de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) om een pilot te starten om inwoners nauw te betrekken bij de bepaling van de WOZ-waarde door de informatie gericht op de secundaire objectkenmerken systematisch bij hen op te vragen en/of door hen te laten controleren via een landelijk digitaal loket en de door de inwoners verstrekte gegevens ook te vertrouwen en te gebruiken bij het bepalen van de WOZ-waarde. Wij staan positief ten opzichte van dit initiatief en zijn vanuit onze toezichtrol ook proactief betrokken bij deze pilot. Met de in deze pilot voorgestelde werkwijze krijgt de inwoner echt regie op die WOZ-gegevens, die de afgelopen jaren juist vaak de aanleiding vormden voor WOZ-bezwaren. Wij denken dat dit initiatief veelbelovend is omdat dit echt invulling geeft aan het idee dat we als overheid primair vertrouwen hebben in de inwoners. We geven de inwoners niet alleen regie op een deel van de gegevenshuishouding, maar vertrouwen ook op de juistheid van de aangedragen gegevens.

Belangrijk is dat door deze inbreng van belanghebbende zelf, de kwaliteit van de gegevens voor de taxatie kan verbeteren. De inwoner kent de eigen woning immers het best. Daarnaast is het niet wenselijk dat de overheid regelmatig “achter de voordeur komt kijken” om gegevens te verzamelen. Wij juichen dan ook toe dat de LVLB ons heeft betrokken bij deze pilot. Als toezichthouder bewaken wij dat deze werkwijze inderdaad bijdraagt aan de maatschappelijk gewenste verdere optimalisatie van de kwaliteit van de WOZ-taxatie en het correct weergeven van de door inwoners ervaren onderlinge verschillen tussen (de marktwaarde van) woningen.

Verdergaande openbaarheid en breder gebruik WOZ-gegevens

Het WOZ-waardeloket is een belangrijk instrument voor de transparantie over WOZ-waarden en belanghebbenden maken hier ook steeds meer gebruik van. Mooi daarbij is dat het loket zeker niet uitsluitend wordt gebruikt om te beoordelen of de WOZ-waarde van de eigen woning correct is. Het WOZ-waardeloket wordt op allerlei momenten gebruikt, wanneer mensen behoefte hebben aan inzicht in de waarde van bepaalde woningen. Het bredere gebruik van dit WOZ-waardeloket en het zo transparant mogelijk zijn over die WOZ-waarden, draagt daarmee bij aan een breder vertrouwen in de WOZ-waarden en de gegevens die onderdeel uitmaken van het gehele WOZ-proces.



Het is positief dat inmiddels een evaluatie is gestart om het huidige stelsel van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde tegen het licht te houden en wellicht een basis te bieden om WOZ-waarden en WOZ-gegevens nog transparanter te presenteren. Transparantie over de totstandkoming zien we duidelijk ook in het feit dat steeds meer gemeenten en uitvoeringsorganisaties over het bepalen van de WOZ-waarden een verantwoordingsdocument publiceren. We zien die verantwoordingsdocumenten als een zeer welkome aanvulling op de uitleg van de WOZ-waarde in een taxatieverslag. Onze verwachting is dat de groep organisaties die een dergelijk verantwoordingsdocument (jaarlijks) publiceert verder zal groeien.

Wij constateren dat de WOZ-waarde en daarmee de gegevens die gemeenten beschikbaar maken via de Basisregistratie WOZ en het WOZ-waardeloket steeds breder ingezet worden. Dit betreft allerlei toepassingen buiten het oorspronkelijke toepassingsdomein van belastingheffing. We zien dat bijvoorbeeld in het kader van de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet en in het gebruik van de WOZ-waarde bij het toekennen van subsidies voor verduurzaming van woningen.

Wegnemen belemmeringen voor breder gebruik WOZ-gegevens

De hiervoor genoemde evaluatie van het huidige stelsel van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde richt zich vooral op de informatie die nu verstrekt wordt via het WOZ-waardeloket en de informatie uit de Basisregistratie WOZ die via de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) gebruikt wordt door geautoriseerde afnemers binnen de overheid en daarbuiten. In deze evaluatie zal aandacht besteed worden aan diverse verzoeken tot gebruik van deze gegevens door overheden en andere partijen ook bijvoorbeeld in situaties dat het gebruik van de WOZ-waarde niet expliciet in een wettelijk voorschrift is vastgelegd.

Maar naast de maatschappelijke behoefte om de WOZ-waarde en de gegevens uit de Basisregistratie WOZ en het WOZ-waardeloket breder te mogen gebruiken, bestaat er ook maatschappelijk behoefte aan de mogelijkheid om de gegevens te mogen gebruiken die WOZ-uitvoerders bijhouden voor het bepalen van de WOZ-waarde, zoals de objectkenmerken van alle woningen en overige onroerende zaken. Het breder toegankelijk maken van deze gegevens sluit aan op het uitgangspunt van zoveel mogelijk delen van overheidsinformatie binnen de overheid en waar mogelijk ook met partijen buiten de overheid via een Federatief Datastelsel.

Met betrokkenen bij dit Federatief Datastelsel en de informatievisie "Zicht op Nederland" zijn wij van oordeel dat de kwalitatief hoogwaardige informatie waarover gemeenten beschikken in het kader van de WOZ-taxaties toegevoegde waarde kan hebben voor veel activiteiten van de overheid, bijvoorbeeld gericht op de verduurzaming van de gebouwen. Wij verkennen daarom graag met u in hoeverre en op welke wijze de belemmeringen weggenomen kunnen worden die het gemeenten nu verhinderen om de gegevens die zij gebruiken voor de WOZ-taxaties te delen met andere partijen via het genoemde Federatieve Datastelsel.



Overige actuele ontwikkelingen in het WOZ-domein

Naast de hiervoor geschetste ontwikkelingen die direct aansluiten op de implementatie van de eerder besproken verbetermaatregelen voor de WOZ, willen we ook nog enkele andere actuele ontwikkelingen en discussies aan de orde stellen.

Marktwaarde breed gedragen heffingsgrondslag voor vastgoedbelasting

Bij het werken aan het vertrouwen in de WOZ-waarde moeten we ons realiseren dat het systeem met een uniforme vaststelling van de waarde ten behoeve van belastingheffing de afgelopen vijftwintig jaar heeft bewezen stabiel en betrouwbaar te functioneren. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de basis van het systeem goed op orde is en internationaal als eerlijk en rechtvaardig wordt gezien. Belangrijkste element van deze stabiliteit is dat er sprake is van een jaarlijkse waardebepaling waarbij voor de meeste onroerende zaken de marktwaarde wordt bepaald.

Het feit dat WOZ-waarden jaarlijks opnieuw worden vastgesteld, maakt dat de WOZ-taxaties, nauw aansluiten op het actuele marktniveau. De WOZ-waarde volgt de marktontwikkeling en kent mede daarom een breed potentieel aan gebruiksmogelijkheden. En doordat de marktwaarde van onroerende zaken wordt getaxeerd, sluit de WOZ-waarde bovendien aan op de beleving van de belanghebbenden. Tevens worden mogelijke onvolkomenheden in de WOZ-waarde door deze jaarlijkse waardebepaling sneller gecorrigeerd, zonder dat daar een bezwaarprocedure voor noodzakelijk is.

Het geleidelijk toenemen van het aantal toepassingen van de WOZ-waarde buiten de belastingheffing geeft aan dat in het algemeen er een groot draagvlak is voor het gebruik van de WOZ-waarde als een bruikbare benadering van de actuele marktwaarde van een object. Het gebruik van de WOZ-waarde in het kader van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en de verwachte intensivering van het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem voor de middenhuurwoningen die naar verwachting per 1 juli 2024 zijn beslag zal krijgen, zijn belangrijke signalen van dit vertrouwen in het stelsel.

Gezien het belang dat de WOZ-waarde een goede benadering geeft van de marktwaarde op de waardepeildatum, voeren wij in aanvulling op onze reguliere controlewerkzaamheden op dit moment in samenwerking met de Universiteit van Twente wederom een onderzoek uit naar de aansluiting van de WOZ-waarden van woningen in Nederland op de feitelijk betaalde verkoopprijzen van woningen. De resultaten van dit onderzoek zullen wij naar verwachting binnen enkele maanden publiceren.

Heroverweging vrijstellingen en waarderingsuitzonderingen binnen de WOZ

Zoals u weet worden bij de WOZ-waardebepaling, conform de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ, een aantal onroerende zaken geheel of gedeeltelijk buiten de waardebepaling gelaten. Dat betekent dat de WOZ-waarde voor deze “vrijgestelde” onroerende zaken niet aansluit op de marktwaarde. Hoewel de uitzonderingen vanuit historisch perspectief vaak logisch en verklaarbaar zijn, is het ook goed om periodiek te heroverwegen of ze nog wenselijk zijn en of ze geen afbreuk doen aan de eerlijkheid en rechtvaardigheid van de systematiek van de Wet WOZ en alle toepassingen die op de WOZ-waarde zijn gebaseerd.



Onze verwachting dat de maatschappelijke behoefte om WOZ-waarden (en de onderliggende gegevens) breder te gebruiken, in de toekomst nog groter wordt, maakt dat het vanuit dat perspectief logisch is om de uitzonderingen te heroverwegen. Deze wens tot heroverweging komt eveneens voort uit het feit dat deze waarderingsuitzonderingen het bepalen en ook uitleggen van de WOZ-waarde veelal complexer maken.

Advies een vervolgstudie te doen die is gericht op alternatieve vormen van geschilbeslechting binnen de WOZ

De WOZ-waardebepaling zal alleen als eerlijk en rechtvaardig worden ervaren als er sprake is van een goed functionerend systeem van geschilbeslechting voor belanghebbenden die het niet eens zijn met de vastgestelde waarde. In ons advies van 30 november 2022 (kenmerk: 22.2955 LH) over de internationale benchmark die wij hebben laten uitvoeren, valt te lezen dat de onderzoekers van het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL) concluderen dat het Nederlandse systeem op dit punt nog verbeterd kan worden. De onderzoekers pleiten voor een herbezinning op de rol van de rechter bij WOZ-waardegeschillen, bijvoorbeeld door het introduceren van een keuzemogelijkheid waarbij een belanghebbende kan kiezen voor geschilbeslechting door een onafhankelijke mediator.

Ook in het licht van de toenemende druk op de rechterlijke macht geven wij u in overweging om nader onderzoek te doen naar deze conclusies. Desgewenst kunnen wij uw ministerie hierbij ondersteunen met onze kennis en expertise.

Overige onderwerpen

Niet-woningen speerpunt toezicht Waarderingskamer bij herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2024

De afgelopen periode heeft vooral de WOZ-waarde van woningen in de belangstelling gestaan. Dit hangt samen met de ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote maatschappelijke aandacht hiervoor, bijvoorbeeld door het grote aantal WOZ-bezwaren over woningen en de aandacht van de activiteiten van de bureaus die werken op basis van no cure no pay in het WOZ-domein.

Gezien die maatschappelijke aandacht was ook het toezicht door de Waarderingskamer meer dan gemiddeld gericht op de juistheid van de WOZ-waarden van woningen en de gebruikte gegevens voor deze taxaties en de processen gericht op interactie met belanghebbenden. In 2024 richten wij weer een groter deel van onze toezichtscapaciteit op de brede categorie niet-woningen. Gezien de ontwikkelingen verdienen met name kantoren en agrarische objecten onze aandacht gezien de ontwikkelingen in de markt rond deze categorieën objecten.

Marktontwikkeling woningen tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis van de inschattingen van gemeente maken wij een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2023 en 1 januari 2024. Deze waardeontwikkeling zal tot uitdrukking komen in de WOZ-waarden die begin 2025 bekend worden gemaakt.



Op basis van de recente opgave van gemeenten in de aprilinventarisatie hebben wij een inschatting gemaakt van de verwachte waardeverandering. Door de marktontwikkelingen in de periode 1 januari 2023 en 1 januari 2024 zal naar verwachting sprake zijn van een gemiddelde landelijke stijging van de WOZ-waarden van woningen die begin 2025 bekend gemaakt zullen worden (waardepeildatum 1 januari 2024) tussen 2,5 % en 4,5 %.

Naast deze verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarden voor woningen die van belang is voor de bijstelling van het eigenwoningforfait, maken we ook graag van de gelegenheid gebruik om aan te geven dat de op basis van de opgaven door gemeenten verwachte gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarden voor niet-woningen op een iets lager niveau ligt en naar verwachting tussen de 0 % en 2,5 % zal liggen.

WAARDERINGSKAMER

mr. drs. L.C. Hennink-Wijers
secretaris

drs. J.M.M. Polman
voorzitter

Bijlage 1

Betreft: Bijlage bij De Staat van de WOZ 2024

Datum: 17 juni 2024

Onderwerp	2024	2023	2022	2021
Waardepeildatum	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,4 miljoen	9,3 miljoen	9,2 miljoen	9,1 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	96,8%	92,0%	91,3%	95,1%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	337 (van de 342)	332 (van de 342)	326 (van de 344)	346 (van de 352)
Percentage woningen onder bezwaar	3,9%	8,0% (7,2% in april 2023)	3,1% (2,5% in april 2022)	3,2% (2,7% in april 2021)
Aantal woningen onder bezwaar	325.000	685.000 (595.000 in april 2023)	268.000 (205.000 in april 2022)	260.000 (210.000 in april 2021)
Aantal woningen onder bezwaar op basis ncnp	169.000	305.000 (265.000 in april 2023)	121.000 (103.000 in april 2022)	119.000 (100.000 in april 2021)
Percentage ncnp	52,0%	45,5% (49,0% in april 2023)	45,3% (50,9% in april 2022)	45,7% (48,1% in april 2021)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,8%	6,4% (4,5% in april 2023)	5,5% (4,4% in april 2022)	6,6% (4,6% in april 2021)
Aantal niet-woningen onder bezwaar	29.000	51.000 (32.000 in april 2023)	44.000 (31.000 in april 2022)	52.000 (31.300 in april 2021)
Aantal niet-woningen onder bezwaar op basis ncnp	6.900	16.900 (12.900 in april 2023)	18.900 (13.700 in april 2022)	21.000 (12.600 in april 2021)
Percentage ncnp	23,5%	33,3% (41,3% in april 2023)	42,5% (44,0% in april 2022)	39,7% (40,1% in april 2021)



Onderwerp	2024	2023	2022	2021
Waardepeildatum	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling woningen	2,8%	17,0%	9,5%	7,3%
Percentage woningen onder bezwaar	3,7%	8,0%	3,1%	3,2%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	33,7%	38,4%	39,4%
waarvan waarde veranderd	*	33,0%	36,5%	36,3%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	0,7%	1,9%	3,1%
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	2,6%	1,2%	1,1%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	18.000	6.700	7.000
Beroepsprocedures woningen op basis ncnp	*	14.500	5.000	5.200
Gemiddelde WOZ-waarde-ontwikkeling niet-woningen	3,2%	2,2%	0,3%	0,0%
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,6%	4,5%	5,5%	6,6%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	36,3%	35,4%	43,1%
waarvan waarde veranderd	*	17,4%	16,4%	21,8%
waarvan WOZ-beschikking vernietigd	*	18,9%	19,0%	21,3%
Percentage niet-woningen woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	1,1%	0,9%	1,4%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	950	1.200	1.750
Beroepsprocedures niet-woningen op basis ncnp	*	625	975	1.525



Financiële kengetallen	2024	2023	2022	2021
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 233 miljoen	€ 194 miljoen	€ 177 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 25,00	€ 20,94	€ 19,30
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen		€ 41,0 miljoen	€ 20,0 miljoen	€ 18,0 miljoen

- * Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2025
- Deze gegevens houden wij actueel op onze website.