



Staat van de WOZ 2024



Inleiding

Met deze Staat van de WOZ 2024 geven wij 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. Daarnaast besteden wij aandacht aan een aantal gerelateerde onderwerpen, zoals de waardeontwikkeling van woningen tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024. Deze informatie 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” en in bijlage 2 laten we zien hoe gemiddeld per gemeente de in 2024 geldende WOZ-waarden van woningen (waardepeildatum 1 januari 2023) zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Actuele stand van zaken WOZ-uitvoering

Afhandeling WOZ-bezwaren stond centraal in 2023

In 2023 werden WOZ-uitvoerders geconfronteerd met een groot aantal bezwaarschriften. Dit lijkt te komen door de sterke stijging van de WOZ-waarden van woningen, veroorzaakt door marktontwikkelingen. Daarnaast leeft bij veel mensen het sentiment dat de prijzen die betaald worden bij de verkoop van woningen, geen reëel beeld meer geven van de “waarde” van die woning. Intensieve reclamecampagnes van bureaus die op basis van ‘no cure no pay’ WOZ-bezwaar- en beroepsprocedures voeren, speelden ook een rol. Ongeveer de helft van de bezwaren in 2023 werd ingediend door deze bureaus. Dit hoge aantal bezwaren op basis van no cure no pay heeft geleid tot een aantal maatregelen die per 1 januari 2024 zijn ingevoerd.

Hierdoor stond 2023 voor de meeste WOZ-organisaties in het teken van de afhandeling van bezwaarschriften. Veel WOZ-uitvoeringsorganisaties hebben deze situatie aangegrepen om hun werkproces te verbeteren met moderne technieken, zoals robotisering van administratieve processen en ondersteunende taxatiemodellen. Dit heeft hen in staat gesteld om snel te beoordelen of een heroverweging van de WOZ-waarde nodig was. Hierdoor zijn WOZ-uitvoerders erin geslaagd om meer WOZ-bezwaren binnen het jaar af te handelen dan ooit.

Dit toont aan dat WOZ-uitvoeringsorganisaties over de nodige flexibiliteit beschikken, maar ook dat permanente investeringen nodig zijn om mee te groeien met maatschappelijke ontwikkelingen en technologische

mogelijkheden. We hechten echter ook veel waarde aan de tijdigheid van de besluitvorming door de overheid richting belanghebbenden. Wij concluderen dat toch veel belanghebbenden pas na 1 januari 2024 een uitspraak hebben ontvangen op hun in 2023 ingediende WOZ-bezwaar. Het waarborgen van tijdigheid in de WOZ-processen blijft daarom voor ons een belangrijk aandachtspunt in het 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 betreft met name woningen, terwijl het aantal WOZ-bezwaren bij “niet-woningen” al jaren stabiel is. Met de per 1 januari 2024 ingevoerde maatregelen, is er bijzondere aandacht voor het aantal WOZ-bezwaren dat dit jaar is ingediend door gemachtigden die werken op basis van no cure no pay. Zowel het aantal ingediende no-cure-no-pay-bezwaren als het aantal bezwaren ingediend door belanghebbenden zelf is gedaald. Toch is het relatieve aandeel van de no-cure-no-pay-bedrijven bij de in 2024 ingediende bezwaren ten de WOZ-waarde van woningen licht gestegen. Wij denken dat de minder extreme stijging van de WOZ-waarden, die ook naar voren komt in de kengetallen in bijlage 2 bij deze rapportage, de belangrijkste factor is geweest voor het lagere totaal 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. Deze maatregelen moeten vooral gezien worden als een stap in het uitgebreide plan van aanpak voor de optimalisering van



de WOZ-uitvoering, gericht op meer transparantie en meer (informeel) contact met belanghebbenden. Hierna gaan we dieper in op de genoemde aspecten van dit plan en de vervolgstappen die dit jaar genomen zullen worden.

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 heeft verschillende redenen. Allereerst is het aantal WOZ-bezwaarschriften nog steeds hoger dan voorheen, bijvoorbeeld hoger dan in 2022, het jaar vóór het “piekjaar” 2023. Daarnaast is juist het aantal “no-cure-no-pay-bezwaren” aanzienlijk hoger dan in 2022 en eerdere jaren. Deze bezwaren leiden tot extra werkzaamheden voor de WOZ-uitvoerders, omdat gemachtigden die werken op basis van no cure no pay vragen om formele procedures, inclusief hoorzittingen, vanwege het systeem voor het bepalen van de hoogte van de proceskostenvergoeding.

Aan de andere kant is het ontbreken van verlichting in de werkdruk bij de WOZ-uitvoerders een gevolg van een grote toename van het aantal WOZ-beroepsprocedures bij rechtbanken. Deze toename is een gevolg van het hoge aantal bezwaarschriften uit 2023 en kan gezien worden als een “na-ijleffect”. Het aantal beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde voor woningen op de waardepeildatum 1 januari 2022 is met een factor 2,5 tot 3 gestegen, in lijn met de stijging van het aantal WOZ-bezwaren dat vorig jaar is gerapporteerd. Meer dan 80 procent van deze procedures wordt ingediend door no-cure-no-pay-bureaus, vergeleken met 75% in het voorgaande jaar. Overigens blijft ook bij de rechtbanken het aantal

procedures over de WOZ-waarde voor niet-woningen redelijk constant in de tijd.

Het behandelen van deze beroepsprocedures zal niet alleen een hoge werkdruk veroorzaken bij gemeenten en ander WOZ-uitvoeringsorganisaties, maar zal ook veel capaciteit van de rechterlijke macht vergen. Dit betekent dat belanghebbenden in veel gevallen lang moeten wachten op de uiteindelijke formele vaststelling van de WOZ-waarde. Ook deze druk op deze formele beroepsprocedures benadrukt het belang van de verbetermaatregelen gericht op transparantie en (informeel) contact met belanghebbenden. Dit streven is niet alleen gericht op het verminderen van no-cure-no-pay-bezwaren, maar vooral op het verbeteren van het maatschappelijke vertrouwen in de WOZ-waarde.

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 zijn beschreven in het voortgangsbericht over de uitvoering van het plan van aanpak voor verbetermaatregelen WOZ, dat op 11 december 2023 aan de Tweede Kamer is gestuurd. Op dit moment zijn vooral de ontwikkelingen rond het WOZ-taxatieverslag voor woningen en het informeel contact met belanghebbenden actueel. Deze ontwikkelingen stellen belanghebbenden in staat meer regie te krijgen over de gegevens die worden gebruikt bij de WOZ-taxatie. Daarnaast is van belang de aandacht voor de transparantie van de WOZ-waarden en

onderliggende gegevens mede door deze WOZ-waarden en gegevens zo veel mogelijk te benutten en breder gebruik voor andere toepassingen te faciliteren.

WOZ-taxatieverslag woningen

In de Staat van de WOZ 2023 is al voorgesteld om een uitgebreider en toegankelijker WOZ-taxatieverslag op te nemen in de regelgeving. Sindsdien hebben verschillende WOZ-uitvoerders ervaring opgedaan door delen van dit nieuwe, voorgestelde taxatieverslag te implementeren. De nieuwe inzichten die hieruit voortkomen, kunnen worden benut bij de vastlegging van het nieuwe taxatieverslag in de regelgeving.

Eén belangrijk aspect dat naar voren komt uit de ervaringen, is het belang van het afstemmen op de verschillende informatiebehoeften van diverse doelgroepen. Terwijl sommige gebruikers alle beschikbare informatie willen ontvangen (formeel aangeduid als "alle op de zaak betrekking hebbende stukken"), verlangt een ander vooral een beknopt overzicht dat inzicht geeft in de gebruikte gegevens en de aansluiting op de markt. We zijn bereid om mee te denken over de vormgeving van de regelgeving om effectief rekening te houden met deze diversiteit aan doelgroepen. Door het nieuwe WOZ-taxatieverslag voor woningen naar verwachting in 2024 op te nemen in de regelgeving, zullen vanaf 2026 (met waardepeildatum 1 januari 2025) alle belanghebbenden uniform en transparant worden geïnformeerd over de totstandkoming van de WOZ-waarde voor hun woning.



Intensivering informeel contact draagt bij aan vertrouwen in de overheid

Het intensiveren van informeel contact draagt bij aan het vertrouwen in de overheid en het vertrouwen in de WOZ-waarde, zoals de staatssecretaris heeft aangegeven in het plan van aanpak voor verbetermaatregelen in het WOZ-domein. Daarom zijn we positief over het initiatief van de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) om een pilot te starten waarbij inwoners nauw worden betrokken bij de bepaling van de WOZ-waarde. Deze pilot is door de Staatssecretaris ook al genoemd in het voorgangsbericht over dit plan van aanpak aan de Tweede Kamer. Dit betrekken van inwoners gebeurt door informatie over secundaire objectkenmerken systematisch bij hen op te vragen en/of door hen te laten controleren via een landelijk digitaal loket. De door inwoners verstrekte gegevens worden vervolgens ook vertrouwd en gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde. Op deze manier krijgen inwoners echt de regie over die bij de WOZ-taxatie gebruikte gegevens, die vaak

aanleiding vormden voor WOZ-bezwaren in het verleden. Wij vinden dit initiatief veelbelovend. Het geeft invulling aan het idee dat de overheid primair vertrouwen heeft in de inwoners, die niet alleen regie krijgen over een deel van de gegevenshuishouding, maar ook vertrouwen verdienen in de juistheid van de aangedragen gegevens.

Belangrijk is dat door deze inbreng van belanghebbenden zelf, de kwaliteit van de gegevens voor de taxatie kan verbeteren. De bewoner kent namelijk zijn eigen woning. Daarnaast is het niet wenselijk dat de overheid regelmatig “achter de voordeur komt kijken” om gegevens te verzamelen. De LVLB heeft de Waarderingskamer betrokken bij deze pilot. Als toezichthouder bewaken wij dat deze werkwijze inderdaad bijdraagt aan de maatschappelijk gewenste 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 rondom WOZ-waarden, en belanghebbenden maken hier steeds vaker gebruik van. Het is positief dat het loket niet alleen wordt gebruikt om de juistheid van de eigen WOZ-waarde te controleren. Het WOZ-waardeloket wordt op allerlei momenten gebruikt, wanneer mensen inzicht willen krijgen in de waarde van woningen. Het bredere gebruik van dit WOZ-waardeloket en de nadruk op transparantie rondom WOZ-waarden dragen bij aan een groter vertrouwen in de WOZ-waarden en de gegevens die gebruikt worden in het gehele WOZ-proces.

Het is positief dat er momenteel een evaluatie plaatsvindt om het huidige systeem van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde te beoordelen, wat mogelijk kan leiden tot een meer transparante presentatie van WOZ-waarden en -gegevens. Een

toenemende transparantie in de WOZ-praktijk blijkt nu al uit het feit dat steeds meer gemeenten en uitvoeringsorganisaties een verantwoordingsdocument publiceren over de totstandkoming van de WOZ-waarden. Deze verantwoordingsdocumenten vormen een waardevolle aanvulling op de uitleg van de WOZ-waarde in een taxatieverslag. Onze verwachting is dat het aantal organisaties dat dergelijke documenten (jaarlijks) publiceert, verder zal toenemen.

Wij merken op dat de WOZ-waarde en de gegevens die beschikbaar zijn via de Basisregistratie WOZ en het WOZ-waardeloket steeds vaker worden gebruikt voor diverse toepassingen. Dit omvat allerlei verschillende nieuwe toepassingen, buiten het oorspronkelijke toepassingsdomein van belastingheffing, zoals binnen het kader van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 van kracht is geworden, en het gebruik van de WOZ-waarde bij het toekennen van subsidies voor de verduurzaming van woningen.

Wegnemen belemmeringen voor breder gebruik WOZ-gegevens

De lopende evaluatie van het huidige stelsel van beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde richt zich met name op de informatie die momenteel wordt verstrekt via het WOZ-waardeloket en de gegevens uit de Basisregistratie WOZ, die beschikbaar zijn via de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) voor geautoriseerde afnemers binnen en buiten de overheid. In deze evaluatie worden ook verschillende verzoeken betrokken voor het gebruik van deze gegevens door overheden en andere partijen, in situaties waarin het gebruik van de WOZ-waarde niet expliciet is vastgelegd in een wettelijk voorschrift.

Naast de maatschappelijk behoefte om de WOZ-waarde en de gegevens uit de Basisregistratie WOZ en het WOZ-waardeloket breder te gebruiken, is er ook een vraag vanuit de samenleving om de gegevens te mogen benutten die WOZ-uitvoerders bijhouden voor het vaststellen van de WOZ-waarde. Deze vraag omvat het gebruik van objectkenmerken van alle woningen en andere onroerende zaken die door WOZ-uitvoerders worden bijgehouden als onderdeel van het WOZ-waarderingsproces. Het uitbreiden van de toegang tot deze gegevens sluit aan bij het streven om overheidsinformatie zoveel mogelijk te delen binnen de overheid en, waar mogelijk, met externe partijen via een Federatief Datastelsel.

Met betrokkenen bij dit Federatief Datastelsel en de informatievisie “Zicht op Nederland” zijn wij van mening dat de hoogwaardige informatie waarover gemeenten beschikken in het kader van de WOZ-taxaties van toegevoegde waarde kan zijn voor diverse

overheidsactiviteiten, zoals initiatieven gericht op de verduurzaming van gebouwen. Daarom verkennen we graag met de verantwoordelijk staatssecretaris hoe de belemmeringen weggenomen kunnen worden die gemeenten momenteel weerhouden om de gegevens die ze gebruiken voor 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 als Waarderingskamer ook nog enkele andere actuele ontwikkelingen en discussies aan de orde stellen.

Marktwaarde breed gedragen heffingsgrondslag voor vastgoedbelasting

Het is belangrijk te onderstrepen dat het systeem van uniforme waardebepaling voor belastingheffing de afgelopen vijftientig jaar stabiel en betrouwbaar heeft gefunctioneerd. Dit komt grotendeels doordat de basis van het systeem goed op orde is en internationaal als eerlijk en rechtvaardig wordt gezien. Een cruciaal aspect van deze stabiliteit is de 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 door deze jaarlijkse waardebeoordeling sneller worden 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 vanaf 1 januari 2024 en de verwachte intensivering van het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel voor de middenhuurwoningen die naar verwachting per 1 juli 2024 zijn beslag zal krijgen zijn belangrijke signalen van vertrouwen in het stelsel.

Gezien het belang dat de WOZ-waarde nauwkeurig de marktwaarde op de waardepeildatum benadert, voeren wij momenteel, naast onze reguliere controlewerkzaamheden, een aanvullend onderzoek uit in samenwerking met de Universiteit van Twente. Dit onderzoek richt zich op de aansluiting van de WOZ-waarden van woningen in Nederland op de feitelijk betaalde verkoopprijzen. We verwachten de resultaten van dit onderzoek binnen enkele maanden te publiceren.

Heroverweging vrijstellingen en waarderingsuitzonderingen binnen de WOZ

Zoals bekend, worden bij het bepalen van de WOZ-waarde volgens de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ bepaalde onroerende zaken geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing gelaten. Dat

betekent dat de WOZ-waarde voor deze “vrijgestelde” onroerende zaken niet aansluit op de marktwaarde. Hoewel de uitzonderingen historisch logisch en verklaarbaar zijn, is het belangrijk om regelmatig te evalueren of ze nog steeds relevant zijn en of ze geen afbreuk doen aan de eerlijkheid en rechtvaardigheid van de systematiek van de Wet WOZ en de vele toepassingen die op de WOZ-waarde zijn gebaseerd.

De Waarderingskamer verwacht dat de maatschappelijke vraag naar een breder gebruik van WOZ-waarden (en de bijbehorende gegevens) in de toekomst zal toenemen. Vanuit dit perspectief lijkt het logisch 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 over de internationale benchmark die wij hebben laten uitvoeren, is naar voren gekomen dat in het Nederlandse systeem van geschilbeslechting bij WOZ-waardegeschillen verbeteringen mogelijk zijn. De onderzoekers van het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL) pleiten voor een herbezinning op de rol van de rechter in deze kwesties. Een optie die zij naar voren brengen is het introduceren van een keuzemogelijkheid voor





belanghebbenden, waarbij zij kunnen kiezen voor geschilbeslechting door een onafhankelijke mediator. Gezien de toenemende druk op de rechterlijke macht, adviseren wij de Staatssecretaris nader onderzoek te doen naar deze conclusies. Indien gewenst, staan wij klaar om het ministerie van Financiën te ondersteunen met onze kennis en expertise.

Overige onderwerpen

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

De afgelopen jaren heeft vooral de WOZ-waarde van woningen veel aandacht gekregen, voornamelijk vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt en de grote maatschappelijke aandacht voor de woningmarkt. Deze grote belangstelling voor de WOZ-waarde van woningen wordt mede veroorzaakt door het grote aantal bezwaren tegen de WOZ-waarde van woningen, evenals door de activiteiten van bureaus die op basis van no cure no pay werken binnen het domein van de WOZ.

Vanwege deze maatschappelijke aandacht heeft de Waarderingskamer haar toezicht meer dan gemiddeld gericht op de juistheid van de WOZ-waarden van woningen en de gebruikte gegevens voor deze taxaties en op de processen met betrekking tot de interactie met belanghebbenden. In 2024 zal een groter deel van onze toezichtscapaciteit worden ingezet voor de brede categorie niet-woningen. Vooral kantoren en agrarische objecten verdienen hierbij onze aandacht vanwege de ontwikkelingen rondom deze 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, hebben we op basis van de opgaven van gemeenten ook graag een inschatting van de verwachte gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarden voor niet-woningen. De landelijk gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarden van niet-woningen zal naar verwachting tussen de 0 % en 2,5 % liggen.

Bijlage 1: Feiten over de WOZ

Onderwerp	2024	2023	2022	2021
Waardepeildatum	1 jan 2023	1 jan 2022	1 jan 2021	1 jan 2020
Aantal onroerende zaken (WOZ-objekten) 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

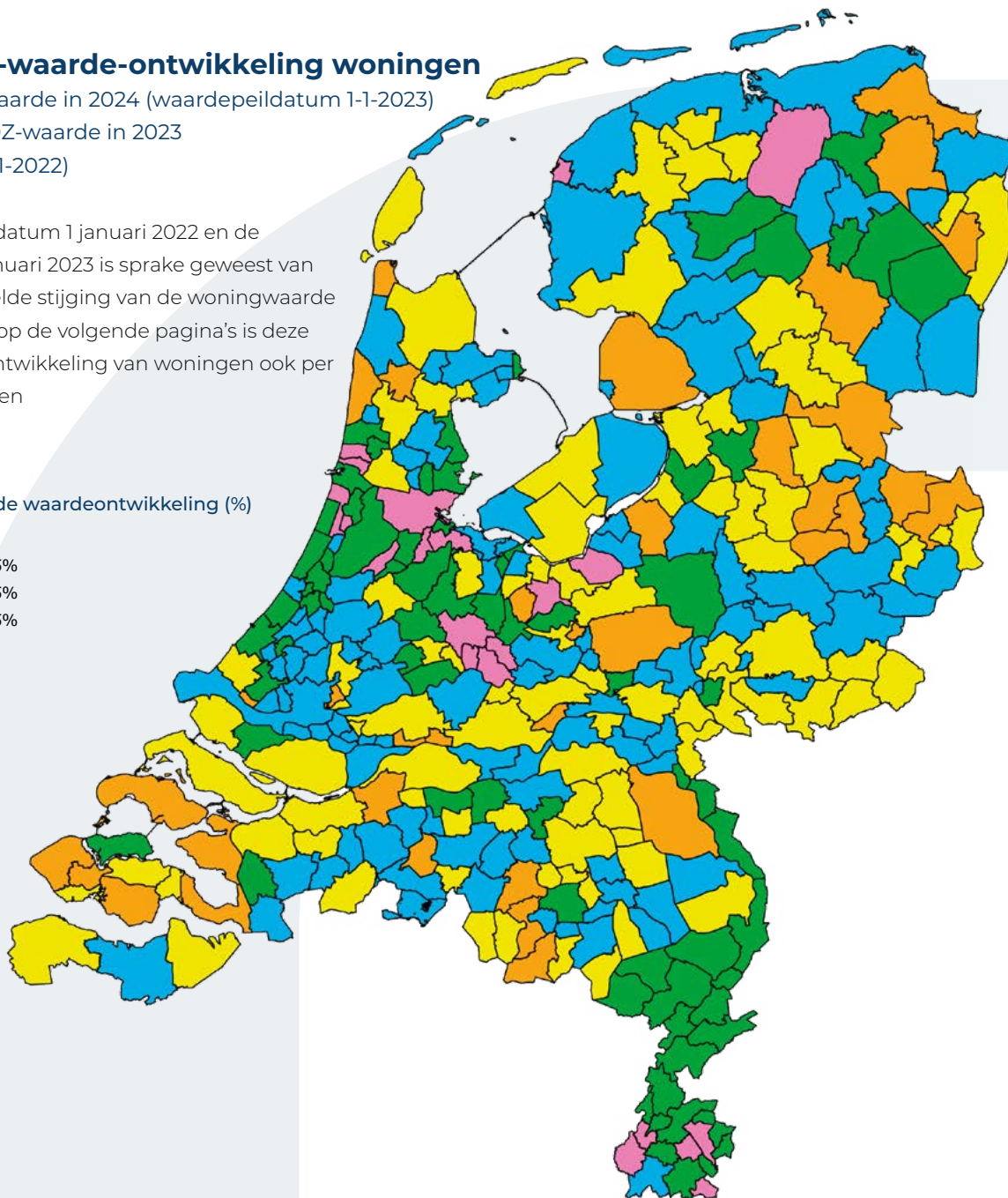
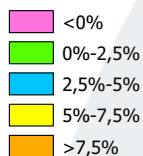


Bijlage 2: WOZ-waarde-ontwikkeling woningen

Verandering WOZ-waarde in 2024 (waardepeildatum 1-1-2023)
ten opzichte van WOZ-waarde in 2023
(waardepeildatum 1-1-2022)

Tussen de waardepeildatum 1 januari 2022 en de
waardepeildatum 1 januari 2023 is sprake geweest van
een landelijk gemiddelde stijging van de woningwaarde
met 2,8 %. In de tabel op de volgende pagina's is deze
gemiddelde waardeontwikkeling van woningen ook per
gemeente weergegeven

Gemiddelde waardeontwikkeling (%)



Gemeente	Waarde-ontwikkeling
Aa en Hunze	1,6 %
Aalsmeer	-0,5 %
Aalten	5,6 %
Achtkarspelen	6,2 %
Alblasserdam	6,0 %
Albrandswaard	3,9 %
Alkmaar	6,3 %
Almelo	4,8 %
Almere	2,8 %
Alphen aan den Rijn	3,9 %
Alphen-Chaam	4,6 %
Altena	5,1 %
Ameland	3,9 %
Amersfoort	-2,9 %
Amstelveen	1,9 %
Amsterdam	-3,0 %
Apeldoorn	2,3 %
Arnhem	4,3 %
Assen	1,6 %
Asten	4,2 %
Baarle-Nassau	5,0 %
Baarn	5,5 %
Barendrecht	3,4 %
Barneveld	5,3 %
Beek	1,0 %
Beekdaelen	0,7 %
Beesel	2,0 %
Berg en Dal	6,0 %
Bergeijk	10,2 %
Bergen (L)	1,9 %
Bergen (NH)	8,7 %
Bergen op Zoom	1,9 %

Berkelland	4,5 %
Bernheze	7,4 %
Best	7,0 %
Beuningen	4,2 %
Beverwijk	-1,3 %
Bladel	7,5 %
Blaricum	1,8 %
Bloemendaal	-1,0 %
Bodegraven-Reeuwijk	3,7 %
Boekel	6,0 %
Borger-Odoorn	2,1 %
Borne	6,8 %
Borsele	8,7 %
Boxtel	2,7 %
Breda	2,8 %
Bronckhorst	5,8 %
Brummen	3,5 %
Brunssum	0,5 %
Bunnik	-0,9 %
Bunschoten	5,1 %
Buren	7,3 %
Capelle aan den IJssel	15,9 %
Castricum	2,1 %
Coevorden	4,0 %
Cranendonck	6,3 %
Culemborg	6,4 %
Dalfsen	8,5 %
Dantumadiel	6,2 %
De Bilt	0,8 %
De Fryske Marren	5,5 %
De Ronde Venen	1,5 %
De Wolden	5,4 %
Delft	4,6 %
Den Haag	2,0 %

Den Helder	9,3 %
Deurne	3,4 %
Deventer	5,5 %
Diemen	0,5 %
Dijk en Waard	8,5 %
Dinkelland	10,3 %
Doesburg	3,2 %
Doetinchem	2,8 %
Dongen	2,9 %
Dordrecht	4,6 %
Drechterland	4,2 %
Drimmelen	11,2 %
Dronten	3,7 %
Druten	7,0 %
Duiven	2,3 %
Echt-Susteren	0,6 %
Edam-Volendam	2,1 %
Ede	7,9 %
Eemnes	4,7 %
Eemsdelta	7,8 %
Eersel	9,4 %
Eijsden-Margraten	2,6 %
Eindhoven	1,9 %
Elburg	6,3 %
Emmen	4,7 %
Enkhuizen	0,7 %
Enschede	4,3 %
Epe	4,0 %
Ermelo	4,6 %
Etten-Leur	4,3 %
Geertruidenberg	5,1 %
Geldrop-Mierlo	2,9 %
Gemert-Bakel	6,6 %
Gennep	1,4 %

Gilze en Rijen	8,8 %
Goeree-Overflakkee	5,7 %
Goes	6,3 %
Goirle	5,9 %
Gooise Meren	3,6 %
Gorinchem	12,7 %
Gouda	3,6 %
Groningen	1,7 %
Gulpen-Wittem	0,7 %
Haaksbergen	3,8 %
Haarlem	1,8 %
Haarlemmermeer	2,1 %
Halderberge	5,3 %
Hardenberg	8,4 %
Harderwijk	3,8 %
Hardinxveld-Giessendam	7,8 %
Harlingen	-0,1 %
Hatterij	5,2 %
Heemskerck	-0,3 %
Heemstede	-2,2 %
Heerde	6,7 %
Heerenveen	2,9 %
Heerlen	-0,3 %
Heeze-Leende	4,2 %
Heiloo	4,8 %
Hellendoorn	9,8 %
Helmond	3,5 %
Hendrik Ido Ambacht	4,4 %
Hengelo	5,6 %
Het Hogeland	4,9 %
Heumen	4,9 %
Heusden	2,0 %
Hillegom	3,2 %
Hilvarenbeek	4,8 %

Hilversum	4,1 %
Hoeksche Waard	5,7 %
Hof van Twente	4,0 %
Hollands Kroon	7,5 %
Hoogeveen	6,7 %
Hoorn	5,1 %
Horst aan de Maas	5,3 %
Houten	-0,2 %
Huizen	2,7 %
Hulst	6,6 %
IJsselstein	5,4 %
Kaag en Braassem	4,4 %
Kampen	7,5 %
Kapelle	6,9 %
Katwijk	4,2 %
Kerkrade	0,3 %
Koggenland	6,6 %
Krimpen aan den IJssel	6,6 %
Krimpenerwaard	4,1 %
Laarbeek	4,8 %
Land van Cuijk	8,7 %
Landgraaf	0,5 %
Landsmeer	0,3 %
Lansingerland	4,1 %
Laren	0,8 %
Leeuwarden	7,1 %
Leiden	1,9 %
Leiderdorp	2,4 %
Leidschendam-Voorburg	2,6 %
Lelystad	5,4 %
Leudal	1,3 %
Leusden	2,2 %
Lingewaard	6,2 %
Lisse	1,1 %

Lochem	3,0 %
Loon op Zand	6,8 %
Lopik	1,4 %
Losser	5,4 %
Maasdriel	4,0 %
Maasgouw	2,2 %
Maashorst	5,3 %
Maassluis	7,6 %
Maastricht	-0,1 %
Medemblik	3,1 %
Meerssen	-1,9 %
Meerijst	5,2 %
Meppel	3,1 %
Middelburg	11,1 %
Midden-Delfland	2,4 %
Midden-Drenthe	8,9 %
Midden-Groningen	15,8 %
Moerdijk	6,1 %
Molenlanden	6,8 %
Montferland	6,1 %
Montfoort	7,3 %
Mook en Middelaar	2,0 %
Neder-Betuwe	3,7 %
Nederweert	1,8 %
Nieuwegein	-0,4 %
Nieuwkoop	6,6 %
Nijkerk	5,9 %
Nijmegen	4,7 %
Nissewaard	2,5 %
Noardeast-Fryslân	4,8 %
Noord-Beveland	1,9 %
Noordenveld	4,2 %
Noordoostpolder	7,9 %
Noordwijk	1,6 %

Nueneen c.a.	5,5 %	Ridderkerk	3,6 %	Texel	5,5 %
Nunspeet	8,0 %	Rijssen-Holten	8,7 %	Teylingen	1,3 %
Oegstgeest	0,7 %	Rijswijk	3,4 %	Tholen	11,1 %
Oirschot	8,9 %	Roerdalen	0,2 %	Tiel	9,7 %
Oisterwijk	9,3 %	Roermond	1,6 %	Tilburg	5,0 %
Oldambt	3,7 %	Roosendaal	3,0 %	Tubbergen	7,7 %
Oldebroek	2,0 %	Rotterdam	4,5 %	Twenterand	4,0 %
Oldenzaal	5,9 %	Rozendaal	3,1 %	Tynaarlo	4,1 %
Olst-Wijhe	6,4 %	Rucphen	4,6 %	Tytsjerksteradiel	5,2 %
Ommen	6,1 %	Schagen	3,7 %	Uitgeest	1,4 %
Oost Gelre	6,5 %	Scherpenzeel	7,8 %	Uithoorn	0,7 %
Oosterhout	3,7 %	Schiedam	4,1 %	Urk	4,5 %
Ooststellingwerf	2,4 %	Schiermonnikoog	2,7 %	Utrecht	-1,8 %
Oostzaan	4,4 %	Schouwen-Duiveland	10,8 %	Utrechtse Heuvelrug	2,8 %
Opmeer	3,6 %	's-Hertogenbosch	2,9 %	Vaals	-0,2 %
Opsterland	1,9 %	Simpelveld	0,6 %	Valkenburg aan de Geul	0,7 %
Oss	6,1 %	Sint-Michiëlsgestel	1,4 %	Valkenswaard	5,2 %
Oude IJsselstreek	7,1 %	Sittard-Geleen	0,2 %	Veendam	2,8 %
Ouder-Amstel	-0,2 %	Sliedrecht	3,9 %	Veenendaal	5,0 %
Oudewater	2,4 %	Sluis	6,1 %	Veere	13,2 %
Overbetuwe	6,7 %	Smallingerland	3,9 %	Veldhoven	3,5 %
Papendrecht	3,8 %	Soest	8,1 %	Velsen	1,1 %
Peel en Maas	1,0 %	Someren	5,6 %	Venlo	1,2 %
Pekela	5,1 %	Son en Breugel	7,2 %	Venray	4,8 %
Pijnacker-Nootdorp	5,0 %	Stadskanaal	9,6 %	Vijfheerenlanden	4,1 %
Purmerend	2,8 %	Staphorst	3,0 %	Vlaardingen	4,7 %
Putten	-1,5 %	Stede Broec	2,8 %	Vlieland	5,0 %
Raalte	5,8 %	Steenbergen	5,9 %	Vlissingen	7,0 %
Reimerswaal	8,5 %	Steenwijkerland	4,1 %	Voerendaal	-0,6 %
Renkum	3,2 %	Stein	1,0 %	Voorne aan Zee	5,5 %
Renswoude	3,5 %	Stichtse Vecht	0,3 %	Voorschoten	2,9 %
Reusel-De Mierden	6,5 %	Súdwest Fryslân	4,4 %	Voorst	4,5 %
Rheden	5,2 %	Terneuzen	3,0 %	Vught	6,4 %
Rhenen	6,4 %	Terschelling	5,7 %	Waadhoeke	3,5 %

Waalre	5,0 %
Waalwijk	2,2 %
Waddinxveen	3,4 %
Wageningen	2,1 %
Wassenaar	0,2 %
Waterland	2,3 %
Weert	2,0 %
West Betuwe	5,5 %
West Maas en Waal	3,7 %
Westerkwartier	-0,8 %
Westerveld	6,4 %
Westervoort	2,8 %
Westerwolde	6,5 %
Westland	6,0 %
Weststellingwerf	2,6 %
Wierden	10,8 %
Wijchen	4,8 %
Wijdmeren	5,2 %
Wijk bij Duurstede	4,0 %
Winterswijk	5,6 %
Woensdrecht	4,2 %
Woerden	2,4 %
Wormerland	2,9 %
Woudenberg	5,9 %
Zaanstad	6,3 %
Zaltbommel	4,4 %
Zandvoort	0,3 %
Zeewolde	7,3 %
Zeist	2,1 %
Zevenaar	6,1 %
Zoetermeer	3,8 %
Zoeterwoude	4,8 %
Zuidplas	6,1 %
Zundert	7,0 %

Zutphen	4,0 %
Zwartewaterland	5,5 %
Zwijndrecht	4,4 %
Zwolle	1,9 %

De meest recente cijfers over de WOZ-uitvoering van uw gemeente vindt u op onze website onder **Beoordelingen Gemeenten**







waarderingskamer

Muzenstraat 73, 2511 WB Den Haag

070 311 05 55

info@waarderingskamer.nl | www.waarderingskamer.nl

Publicatiedatum 24 juni 2024