

Aan de gemeenteraad van Heemstede

Datum : 10 november 2025
Uw brief van : -
Uw kenmerk : -
Zaaknummer : -
Behandeld door :
Telefoonnummer :
Onderwerp : Pilot Check uw woning

Geachte leden van de raad,

Inleiding

De Landelijke Vereniging Lokale Belastingen (LVLB¹) heeft een nieuwe methodiek ontwikkeld om inwoners actief te betrekken bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Met deze werkwijze krijgen woningeigenaren een directe rol bij het beoordelen van de *secundaire objectkenmerken* van hun woning, zoals de staat van onderhoud van daken, gevels, keukens en badkamers.

De LVLB heeft aan GBKZ gevraagd om in het najaar van 2025 als één van de pilotgemeenten deel te nemen wegens het specifieke karakter. Andere gemeenten en samenwerkingsverbanden hebben deze methode al getest met positieve resultaten en een hoge betrokkenheid van inwoners.

Door eigenaren meer regie te geven over de waardering van hun woning, willen de LVLB en GBKZ bijdragen aan een groter vertrouwen in het WOZ-stelsel. De Waarderingskamer (als toezichthouder op de uitvoering van de Wet WOZ) ondersteunt dit initiatief, en er vindt regelmatig overleg plaats met het ministerie van Financiën. Na afronding van de pilotfase kan deze aanpak mogelijk uitgroeien tot een landelijke standaardmethode.

Waarom deze aanpak?

De WOZ-waarde wordt bepaald op basis van *primaire* en *secundaire* objectkenmerken. Primaire kenmerken, zoals oppervlakte en woningtype, hebben de grootste invloed, maar ook secundaire kenmerken — bijvoorbeeld onderhoudstoestand en ligging — spelen een belangrijke rol.

Aangezien de woningeigenaar zijn woning het beste kent, krijgt hij de mogelijkheid om online de staat van deze secundaire kenmerken zelf aan te geven. Dit gebeurt aan de hand

¹ De LVLB (Landelijke Vereniging Lokale Belastingen) is de belangenvereniging van gemeenten en samenwerkingsverbanden op het gebied van waarderen, heffen en innen. De vereniging richt zich op versterking van de uitvoeringspraktijk en verbetering van de dienstverlening aan burgers.

van een aantal standaardfoto's en omschrijvingen, waarmee eigenaren kunnen aangeven welke situatie het beste aansluit bij hun woning.

In de meeste gevallen wordt deze zelfbeoordeling direct overgenomen bij de waardering; alleen bij afwijkende of onwaarschijnlijke invoer beoordeelt een taxateur de gegevens. Hierdoor worden verouderde of onjuiste gegevens automatisch aangepast, wat bijdraagt aan een transparantere WOZ-waarde.

Daarnaast kan deze aanpak leiden tot minder bezwaarschriften. Wanneer een woningeigenaar tweemaal is gevraagd om informatie aan te leveren maar dat niet doet, kan bij een eventueel bezwaar de bewijslast worden omgekeerd. In dat geval kan een aanpassing van de objectkenmerken nog wel gebeuren, maar is er mogelijk geen recht meer op proceskostenvergoeding.

Uitvoering

GBKZ start met een kleine proef. Ongeveer 300 woningeigenaren per gemeente ontvangen een brief met een QR-code en een link naar een persoonlijke webpagina. Via deze pagina vullen zij een digitale vragenlijst in op computer of smartphone. Voor inwoners die niet digitaal vaardig zijn, kan de vragenlijst ook per post gestuurd worden.

Er hoeven geen foto's gemaakt te worden; eigenaren kiezen alleen uit algemene voorbeeldfoto's. De ingevulde lijsten worden digitaal verwerkt. Alleen bij opvallende of onwaarschijnlijke antwoorden volgt een handmatige controle.

Planning

De software die nodig is voor deze proef is nog in ontwikkeling. GBKZ stuurt de eerste vragenlijsten medio november 2025 aan de eerste groep particuliere eigenaren van grondgebonden woningen. Een herinnering volgt half december 2025.

De ontvangen formulieren van deze eerste groep worden handmatig in het systeem gezet. Wanneer de software volledig operationeel is, volgt in mei/juni 2026 de verzending naar de rest van de particuliere eigenaren van grondgebonden woningen. De verwerking gebeurt dan automatisch.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het hoofd Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid,

V.J.D. Portanger

