

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ Gemeente Steenwijkerland 2026



Inhoud

1. Algemeen	
1.1 Wat is een verantwoordingsdocument	4
1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument	4
1.3 Algemeen	4
1.4 Kernen gemeente Steenwijkerland	4
1.5 WOZ-objecten	5
2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert	
2.1 Organisatie	6
2.2 Permanente educatie	7
2.3 Automatiseringsomgeving	7
2.4 Kosten WOZ-uitvoering	7
2.5. Toezicht waarderingskamer	7
3. Algemene informatie over de WOZ-waarde	
3.1 Wat is de WOZ-waarde?	8
3.2 Wat is het verschil tussen de WOZ-waarde en OZB-waarde?	8
3.3 Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor?	8
3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	8
3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	8
3.6 Wat is de waardepeildatum?	9
3.7 Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?	9
4. Gebruikte gegevens	
4.1 Wat zijn objectkenmerken	10
4.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand	10
4.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten	10
4.4 Primaire objectkenmerken	11
4.5 Secundaire objectkenmerken	11
4.6 Stelsel van basisregistratie	12
4.7 Objectkenmerken niet-woningen	12
5. Het bijhouden van objectgegevens	
5.1 Hoe worden de basisregistratie bijgehouden?	13
5.1.1 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	13
5.1.2 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	14
6. Taxeren woning	
6.1 Hoe taxeren wij een woning?	14
6.2 Het gebruikte taxatiemodel	14
6.2.1 woningen	14
6.2.2 Niet-woningen	15
6.3 Inrichting en onderhoud taxatiemode	15
6.3.1. Inrichten taxatiemodel	15
6.4 Kwaliteitscontrole	15
6.4.1 Interne kwaliteitscontroles	15
6.4.2 Ratiocontroles	16
6.5 Marktontwikkeling Steenwijkerland	17

7. Bezwaren	
7.1 Bezwaren 2025	19
7.2 Bezwaren verwerkt tot 31-12-2025	19
7.3 Proceskostenvergoeding	19
7.4 No Cure No Pay bureaus? No way!	19
8. Aandachtspunten en verbeterpunten 2026-2027	20
8.1 Voorbereiding verificatieplicht objectgegevens (Uitvoeringsregeling Wet WOZ)	20
9. Begrippenlijst	21

1. Algemeen

1.1 Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze gemeente bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Steenwijkerland hebben bepaald.

Wat we u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

1. Hoe ziet het proces van een WOZ-waarde bepalen eruit?
2. Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
3. Hoe werkt modelmatig taxeren?
4. Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?

1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Steenwijkerland tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de methodiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

1.3 Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

1.4 Kernen gemeente Steenwijkerland

Steenwijkerland is een gemeente in Overijssel, gelegen de Kop van Overijssel. De gemeente Steenwijkerland heeft in totaal 45.716 inwoners en beslaat zo'n 322 km². In de gemeente Steenwijkerland liggen de volgende kernen:

Woonplaats	Inwoners 2025
Baarlo	45
Baars	185
Basse	270
Belt-Schutsloot	605
Blankenham	330
Blokzijl	1.360
De Bult	615
De Pol	275
Eesveen	605
Giethoorn	2.880
IJsselham	75
Kalenberg	245
Kallenkote	340
Kuinre	920
Marijenkamp	165
Nederland	25
Oldemarkt	2.705
Onna	310
Ossenzijl	565
Paasloo	395
Scheerwolde	625

Sint Jansklooster	2.555
Steenwijk	17.620
Steenwijkerwold	1.885
Tuk	2.165
Vollenhove	4.365
Wanneperveen	1.710
Wetering	170
Willemsoord	905
Witte Paarden	210
Zuidveen	60

Overige officiële kernen:

Barsbeek, Basserveld, Blauwe Hand, De Klosse (gedeeltelijk), Dinxterveen, Doosje, Dwarsgracht, Heetveld, Jonen, Kadoelen, De Kolk (gedeeltelijk, Leeuwte, Moespot, Molenhoek, Muggenbeet, Ronduite, Zuideinde.

1.5 WOZ-objecten

Op het grondgebied staan ruim 25.000 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ca. 21.000 woningen en ca. 3.300 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten met ca. 97 WOZ-objecten toegenomen door onder andere nieuwbouw.

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2025 was 7,7 miljard euro. De totale WOZ-waarde van niet woningen bedroeg in 2025 1,0 miljard euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Steenwijkerland jaarlijks ongeveer 8,7 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB).

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1. Organisatie

Bij de gemeente Steenwijkerland werken ongeveer 450 mensen. De gemeentelijke organisatie bestaat uit een concerndirectie (de gemeentesecretaris/algemeen directeur en twee concerndirecteuren) en 12 teams. De uitvoering van de Wet WOZ is belegd bij de afdeling Belastingen. Binnen deze uitvoering wordt nauw samengewerkt met de BAG- en BGT-medewerkers. De afdeling maakt onderdeel uit van het Team Interne Dienstverlening en Belastingen.

Medewerker	Taken/werkzaamheden	Opleiding/Diploma
WOZ - Medewerker 1 (1 fte)	- Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens - Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ - Gegevensbeheer primaire objectkenmerken - Informeel contact - Applicatiebeheer, beheer LVWOZ	MBO/ HBO opleiding Diploma WOZ-medewerker Diploma WOZ-taxateur woningen
WOZ - Medewerker 2 (1 fte)	- Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten - Gegevensbeheer primaire objectkenmerken - Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken - Informeel contact - Gegevensbeheer objectafbakening	MBO/ HBO opleiding Diploma WOZ-medewerker
WOZ - Medewerker 3 (1 fte)	- Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten - Gegevensbeheer objectafbakening - Opleggen aanslagen - Communicatie - Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens	MBO/ HBO opleiding Cursus WOZ-medewerker
WOZ - Medewerker 4 (1 fte)	- Coördinatie, - Interne beheersing en kwaliteit - Communicatie	HBO/ WO opleiding Cursus WOZ-medewerker Cursus WOZ-taxateur woningen Cursus WOZ-coördinator
WOZ- Medewerker 5 (1 fte)	- Juridische analyse en beroepen - Bezwaarafhandeling - Informeel contact	WO-niveau Recht/Fiscaal recht
Functioneel beheerder	Beheren geautomatiseerde systemen en koppelingen	Hbo-opleiding ICT

(0,6 fte)		
Medewerker invordering gemeentelijke belastingen (1 fte)	• Administratieve verwerking van invorderingen • Bewaken openstaande belastingsschulden • Contact onderhouden met externe bureaus zoals incassobureaus • Invorderingsmaatregelen nemen	MBO/ HBO opleiding Cursus invorderingsmedewerker
Medewerker invordering gemeentelijke belastingen (0,8 fte)	• Administratieve verwerking van invorderingen • Bewaken openstaande belastingsschulden • Contact onderhouden met externe bureaus zoals incassobureaus • Invorderingsmaatregelen nemen	MBO/ HBO opleiding Involon invorderingsmedewerker

In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kunnen worden.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

- het bijhouden van objectgegevens
- het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen
- het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep)
- het heffen en invorderen van de aanslagen voor de gemeentelijke belastingen

2.2. Permanente educatie

Wij hechten groot belang aan de vakbekwaamheid van onze WOZ-medewerkers. Medewerkers die belast zijn met de uitvoering van de Wet WOZ nemen jaarlijks deel aan relevante cursussen, trainingen en webinars, waaronder bijeenkomsten die worden aangeboden door de Waarderingskamer. Indien nodig worden aanvullende opleidingen ingezet om kennis en vaardigheden op peil te houden

2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Steenwijkerland is Xxlnc Belastingen. Xxlnc Waarderen wordt gebruikt als waarderingsapplicatie. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals, iWOZ en Vastgoeddata

2.4. Kosten WOZ-uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. Uit deze benchmark blijkt dat de totale landelijke kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ enkele honderden miljoenen euro's per jaar bedragen. Deze kosten worden gedragen door gemeenten, waterschappen en het Rijk.

2.5. Toezicht waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder en voert deze taak uit in opdracht van de Rijksoverheid.

De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat deze werkzaamheden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten worden uitgevoerd. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een juiste uitvoering van de Wet WOZ.

Ook bij de gemeente Steenwijkerland voert de Waarderingskamer jaarlijks toezicht uit op de uitvoering van de Wet WOZ. Pas nadat de Waarderingskamer haar goedkeuring heeft gegeven, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen.

De Waarderingskamer heeft de uitvoering van de Wet WOZ in Steenwijkerland beoordeeld met 5 sterren (het maximaal haalbare oordeel). Dit betekent dat de gemeente gedurende langere tijd WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en dat op alle onderdelen van het WOZ-werkproces wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen.

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

3.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? Steenwijkerland bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig. De Waarderingskamer heeft een animatiefilm beschikbaar gesteld over de WOZ-waarde :

<https://vimeo.com/790462728>

3.2 Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

Vroeger (voor 1994) werd de OZB-waarde gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belasting. De OZB-waarde was altijd lager de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ- waarde is gelijk aan de marktwaarde.

3.3 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat we de WOZ-waarde ook gebruiken voor de reclamebelasting of rioolheffing.

3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van belastingen te bepalen. Voor het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingssysteem wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn. Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat grofweg uit drie stappen: een marktanalyse, het taxatiemodel inrichten, de modelwaarde controleren.

Stap 1: de marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoosiers van de

gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we 'permanente marktanalyse' en we besteden er per jaar ongeveer 5.000 uur aan.

Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 24.360 objecten de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Ook aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 1.000 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 24.360 objecten een WOZ- waarde voor het nieuwe belastingjaar.

3.6 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een 'waardepeildatum'. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' op de waardepeildatum 1 januari 2025.

We gaan wel uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

3.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet ontvangt u per post of wanneer u zich daarvoor heeft aangemeld via de Berichtenbox van MijnOverheid. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind januari.

4. Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde

4.1 Wat zijn objectkenmerken

In het voorgaande hoofdstuk is in hoofdlijnen toegelicht hoe de WOZ-waarde tot stand komt, onder andere door het uitvoeren van een marktanalyse, het inrichten van een taxatiemodel en het controleren van de modelwaarden. In dit hoofdstuk gaan wij hier dieper op in.

Binnen de Wet WOZ spreken wij over objecten. Hiermee bedoelen wij woningen en niet-woningen waarvoor een WOZ-waarde wordt vastgesteld. De kenmerken van een object vormen de basis voor deze waardebeoordeling. Binnen de WOZ maken wij onderscheid tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

4.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Om een WOZ-object te kunnen taxeren moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen bij de taxatie. De Wet WOZ geeft regels voor 'de afbakening' van het te taxeren object. Ieder WOZ-object dat getaxeerd wordt ligt vast in de administratie door een relatie naar de Basisregistratie Kadaster waarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is. In de basisregistratie adressen en personen is vastgelegd wie de gebruiker van een woning is. Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat de gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld een woning is.

4.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk waardegebied ze zijn gelegen. In Steenwijkerland worden de volgende waardegebieden onderscheiden:

Nummer Waardegebied	Naam Waardegebied
W 010	Steenwijk, Tuk, Zuidveen
W 020	Steenwijkerwold
W 030	Oldemarkt
W 040	Giethoorn
W 050	Wanneperveen
W 060	Sint Jansklooster
W 070	Vollenhoven
W 080	Blokzijl, Ossenzijl, Kuinre
W 090	Overig Buitengebied Steenwijkerland
W 095	Buitengebied Kalenberg, Weerribben
W096	Recreatie De Bult

2. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk postcodegebied ze zijn gelegen. Het postcodegebied van de gemeente Steenwijkerland is 7946, 8066, 8325, 8326, 8330 t/m 8347, 8355, 8356, 8361 t/m 8378.
3. De gemeente alle woningen heeft ingedeeld in 821 groepen van woningen die qua ligging en type vergelijkbaar zijn.
4. Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (vraag- en verkoopprijzen) rekening houden met de afstand tot het verkochte object. Ook kan rekening worden gehouden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

4.4 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een onroerende zaak. Hieronder vallen onder andere:

- de grootte van het object (zoals de gebruiksoppervlakte en perceelgrootte);
- het bouwjaar;
- het adres en de ligging (bijvoorbeeld buurt of wijk);
- het type object (zoals een vrijstaande woning, appartement of rijwoning);
- de aanwezigheid en aard van bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon)

De primaire objectkenmerken worden voor een groot deel ontleend aan verschillende basisregistraties.

Basisregistraties bevatten gegevens die door de overheid verplicht worden gebruikt bij de uitvoering van wettelijke taken. Voor de WOZ maken wij onder meer gebruik van de volgende registraties:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
Bevat gegevens over adressen, gebouwen, bouwjaren en gebruiksoppervlakten.
- Basisregistratie Kadaster (BRK)
Bevat informatie over percelen, perceelgrootte, eigendom, hypotheeken en andere zakelijke rechten.
- Basisregistratie Personen (BRP) (voorheen GBA)
Bevat gegevens over inwoners en gebruikers van onroerende zaken

De Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ) is zelf ook een basisregistratie. Hierin worden niet alleen de vastgestelde WOZ-waarden vastgelegd, maar ook de object- en relatiegegevens die nodig zijn om deze waarden te koppelen aan een onroerende zaak en aan belanghebbenden. Andere overheidsorganisaties maken gebruik van deze gegevens.

Daarnaast wordt voor niet-natuurlijke personen gebruikgemaakt van het Nieuw Handelsregister (NHR), waarin gegevens van rechtspersonen en ondernemingen zijn opgenomen.

4.5 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- Onderhoud; algehele indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde)
- Voorzieningenniveau; in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxezaken)
- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult (bij woningen bijv. bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, "hokkerig").
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen).
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; tuin t.o.v. zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etc.).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een vijf-punten-schaal waarbij 3 staat voor "gemiddeld", 1 voor "slecht" en 5 voor "top". Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar die worden gevolgd tijdens de periodieke controles die worden uitgevoerd.

Alle basisregistraties samen vormen één samenhangend stelsel van basisregistraties. Dit betekent dat de verschillende registraties aan elkaar zijn gekoppeld en gegevens met elkaar uitwisselen. Wanneer in één basisregistratie een wijziging wordt doorgevoerd, wordt hiervan een signaal afgegeven aan andere betrokken registraties.

Dit stelselmatig werken is van groot belang voor de uitvoering van de Wet WOZ. De WOZ-administratie van de gemeente maakt onderdeel uit van dit stelsel en is afhankelijk van betrouwbare gegevens uit andere basisregistraties. Daarom besteden wij voortdurend aandacht aan de actualiteit en juistheid van de vastgelegde objectkenmerken.

The diagram illustrates the Dutch Basic Registration (Basisregistratie) system, showing the flow of data between various registers. The registers are represented as boxes, and the arrows indicate the direction of data flow.

Basisregistratie Voertuigen (Vehicle Registration) and **Basisregistratie Inkomens** (Income Registration) are at the top left. **Basisregistratie Personen** (Population Register) is at the bottom left, containing **Niet Ingezetene** (Non-resident) and **Ingezetene** (Resident) categories. **Handelsregister** (Trade Register) is in the bottom center, containing **Niet natuurlijk persoon** (Not a natural person), **Onderneming** (Enterprise), **maatschappelijke activiteit** (Societal activity), and **Vestiging** (Establishment). **Basisregistratie Kadaster** (Cadastral Register) is at the top center, containing **Zakelijk Recht** (Mortgage), **Onroerende zaak** (Immovable property), **Appartementsrecht** (Apartment right), **Perceel** (Plot), and **Leiding netwerk** (Leading network). **Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken** (Value of Immovable Property Register) is in the center, containing **WOZ waarde** (WOZ value), **WOZ object** (WOZ object), and **Belang** (Interest). **Basisregistratie Topografie** (Topographic Register) is at the top right, containing **Kleinschalig geo-object** (Small-scale geo-object). **Basisregistratie Grootschalige Topografie** (Large-scale Topographic Register) is in the middle right, containing **Grootschalig topografisch object** (Large-scale topographic object) and **Lijnelement** (Line element). **Basisregistratie Ondergrond** (Underground Register) is at the bottom right, containing **Ondergrond** (Underground). **Basisregistratie Adressen en Gebouwen** (Addresses and Buildings Register) is at the bottom right, containing **Woonplaats** (Place of residence), **Openbare ruimte** (Public space), **Nummeraanduiding** (Number designation), **Pand** (Building), **Adresseerbaar object** (Addressable object), **Verblyfsobject** (Residence object), **Standplaats** (Standplace), and **Ligplaats** (Location).

The flow of data is as follows:

- Basisregistratie Personen** feeds into **Basisregistratie Voertuigen**, **Basisregistratie Inkomens**, and **Handelsregister**.
- Handelsregister** feeds into **Basisregistratie Kadaster**, **Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken**, and **Basisregistratie Adressen en Gebouwen**.
- Basisregistratie Kadaster** feeds into **Basisregistratie Topografie**, **Basisregistratie Grootschalige Topografie**, and **Basisregistratie Ondergrond**.
- Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken** feeds into **Basisregistratie Topografie**, **Basisregistratie Grootschalige Topografie**, and **Basisregistratie Ondergrond**.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen** feeds into **Basisregistratie Topografie**, **Basisregistratie Grootschalige Topografie**, and **Basisregistratie Ondergrond**.

De geregistreerde kenmerken bij niet-woningen zijn afhankelijk van het type object. De objectkenmerken worden enerzijds actueel gehouden via de reguliere werkprocessen (vergunningen, bezwaren, beroep en marktanalyse). Anderzijds is de insteek om projectmatig elk jaar 20% van de objectkenmerken van de niet-woningen op nieuw te inventariseren.



5. Het bijhouden van objectgegevens

5.1. Hoe worden de basisregistratie bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in onze WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het gehele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

Binnen het team belastingen kijken de medewerkers of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Worden er afwijkingen geconstateerd? Dan zoeken we uit waardoor deze ontstaan en passen we aan waar nodig, zodat we de juiste en volledige gegevens in onze WOZ-administratie hebben geregistreerd.

Zijn er gegevens die niet kloppen, dan geven we dit door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie. Wij noemen dit een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door Riee onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente, die ook bronhouder is van de BAG aan de afdeling belastingen doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning. Doordat de BAG-medewerker binnen ons team zit, kan de BAG-medewerker direct de wijzigingen in de WOZ-administratie doorvoeren en zo zorgen dat de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.1.1. Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Er zijn meerdere mogelijkheden objectgegevens bij te houden zoals:

- Advertenties op Funda: we controleren de kenmerken en gebruiken de foto's van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'
- Informatie van de koper: bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Wij vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier
- Mutatiesignalering: elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt. Deze foto's vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt
- Gebruiksoppervlakte: Vanaf 2020 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. In 2019 zijn alle woningen gecontroleerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen, bouwtekeningen en opname ter plaatse
- Voormelding Woningbouwverenigingen: omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van een groot aantal objecten, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt
- Inlichtingenformulieren: om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.
- Opname ter plaatse: er worden afspraken gemaakt om de kenmerken van de woning te controleren

5.1.2 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

Wij volgen de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht verder dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces.

6. Taxeren woningen

6.1. Hoe taxeren wij een woning?

We gebruiken een taxatiemodel om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we taxeren. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

6.2 Het gebruikte taxatiemodel

6.2.1 woningen

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen wordt waarderingsapplicatie Xxlnc Waarderen. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd web based modelmatig waardebeoordelingssysteem. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

De taxateurs hebben handmatig de basis groepsindeling gemaakt met behulp van Excel. De groepsindeling is op basis van onderstaande gegevens gemaakt:

- Soort-objectcode (rijwoning, of vrijstaande woning etc.);
- Waardegebied;
- Bouwjaar klasse;
- Oppervlakte klasse;
- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer; plat dak, aantal verdiepingen etc.)

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen wordt gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte;
- Stijlletter;
- Waardegebied;
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten);
- Postcode;
- Prijs per eenheid;
- Bouwjaar;
- Koopdatum;
- Woonplaats;
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels en worden de bijgebouwen gewaardeerd op basis van een zogeheten bijgebouwenmodel.

Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is. Het bijgebouwenmodel wordt ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. Wanneer blijkt dat de waarde van een deelobject te hoog of te laag is (dit blijkt uit een te hoge of te lage vierkante meterprijs van het woningonderdeel), wordt de prijs per vierkante meter bij dat onderdeel in het bijgebouwenmodel aangepast.

6.2.2 Niet-woningen

Bij de niet-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten. Incurante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen e.d.) en agrarische objecten worden via een landelijk taxatiemodel (TIOX) gewaardeerd.

De courante niet-woningen worden, net als de woningen, gewaardeerd op basis van groepen. De groepen worden samengesteld op basis van locatie en het type courante niet-woning. We onderscheiden daarbij de volgende typen:

- Kantoren;
- Winkels;
- Horeca;
- Overige bedrijfsruimten (opslag, garagebedrijven e.d.)

In de groepen wordt op basis van een analyse van de gerealiseerde huurgegevens en verkoopgegevens de kapitalisatiefactoren en de huurwaarden voor die groep bepaald en worden op basis daarvan de groepen doorberekend.

6.3 Het gebruikte taxatiemodel

6.3.1 Inrichten taxatiemodel

De bedragen van de grondstaffels en bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op:

- Het in het voorgaande jaar gebruikte model;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs;
- De toetsingsresultaten van het model aan de verkoopprijzen in de tweede helft van 2024 en de eerste helft van 2025.

6.4 Kwaliteitscontroles

6.4.1 Interne kwaliteitscontroles

In 2021 is een nieuwe groepsindeling gemaakt, omdat de gemeente Steenwijkerland gebruik is gaan maken van een andere waarderingsapplicatie. De groepsindeling van 2021 was (mede) gebaseerd op de inhoud van de woningen en niet op de gebruiksoppervlakte. Vanaf belastingjaar 2021 worden de WOZ-waarden bepaald op basis van gebruiksoppervlakte en hierop zijn de groepsnamen aangepast.

Bij de eerste herwaardering op gebruiksoppervlakte voor belastingjaar 2024 en naar waardepeildatum 1 januari 2023 is bij een aantal woningen gebleken dat de inhoud en de gebruiksoppervlakte niet in

verhouding tot elkaar stonden en het wenselijk was om een woning op basis van de gebruiksoppervlakte in een andere groep in te delen.

Vanaf belastingjaar 2025 worden de WOZ-waarden van agrarische objecten niet langer bepaald op basis van inhoud maar op basis van gebruikersoppervlakte. Dit is een wettelijk vereiste. Om zeker te weten dat wij de waarde bepalen op juiste gegevens. Is hiervoor een voormelding verstuurd aan alle eigenaren van alle agrarische objecten.

Uit de zelfevaluaties (beoordelingsprotocollen) zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Grote verschillen in de verkoopcijfers van recreatiewoningen;
- Stijgingspercentage verkopen woningen in het buitengebied zijn bovengemiddeld;
- Aanvullend onderzoek nodig naar agrarische objecten;
- Controle op onderdelen is noodzakelijk

Voorts streven wij er in komende jaren naar om:

- Zorg te dragen voor een adequaat WOZ-proces waarin de kwaliteit, de continuïteit en de efficiency voortdurend worden aangepast aan de maatschappelijke verwachtingen.
- Een WOZ-proces na te streven waarbij belanghebbenden op laagdrempelige wijze signalen aan gemeenten kunnen afgeven over de juistheid van de taxaties en over de juistheid van alle gegevens die daaraan ten grondslag liggen.

6.4.2 Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn in elk geval de Coëfficiënt of Dispersion, de Price Related Differential en de Price Related Bias.

1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding is een signaal dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld. Voor waardepeildatum 01-01-2025 bedroeg de COD 4,88

2. Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen. Voor waardepeildatum 01-01-2025 bedroeg de PRD 1,00.

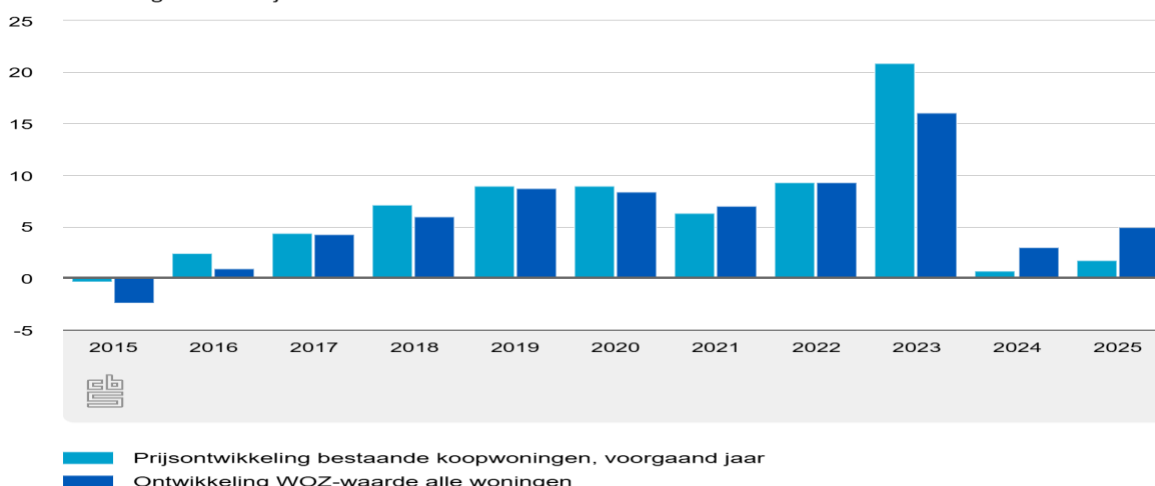
3. Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprij. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.

Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's. Voor waardepeildatum 01-01-2025 bedroeg de PRB – 0,01.

WOZ-waarde van woningen en verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het voorgaand jaar

% verandering t.o.v. een jaar eerder



6.5. Marktontwikkeling in de gemeente Steenwijkerland

In 2026 is geanalyseerd wat er in 2025 in de woningmarkt van de gemeente Steenwijkerland is gebeurd. Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 10,4 % en de niet woningen 4,6% duurder zijn geworden in 2025.

In 2024 en de eerste helft 2025 zijn in de gemeente Steenwijkerland 916 woningen verkocht. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers wordt eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die staan geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. De verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

	Aantal verkooptransacties woningen	Ratio A
Verkopen woningen januari vorig jaar t/m juni vorig jaar	300	1,05
Verkopen woningen juli vorig jaar t/m december vorig jaar	334	1,00
Verkopen woningen januari huidig jaar t/m juni huidig jaar	282	0,97

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactieprizen. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum voor de waardepeildatum ligt is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1 (in een stijgende markt). Ligt de transactiedatum na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1 (in een dalende markt). Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen deze bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde;
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten;
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie;
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties zijn bijvoorbeeld:

- Transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is;
- Familietransacties;
- Executieverkopen;
- Transactiecijfers met een erfpachtconstructie (veelal bij woningcorporaties).

Tijdens de marktanalyse hebben we niet kunnen vaststellen of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de betaalde verkoopprijs. De zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar hier wordt geen waarde aan toegekend. Wanneer uit de marktanalyse blijkt dat de aanwezigheid van zonnepanelen een waardevermeerdering is, dan worden deze meegenomen in de waardebepaling.

Binnen de gemeente zijn geen verkoopcijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde.

Ook in de gemeente Steenwijkerland speelt de stikstofproblematiek. Activiteiten die een onherroepelijke omgevingsvergunning hebben gaan door. Dat betekent dat als een omgevingsvergunning voor het bouwen definitief is afgegeven, die niet wordt ingetrokken. Bij nieuwe projecten wordt meer rekening gehouden met of er stikstof vrijkomt en hoeveel. De gemeente Steenwijkerland wil proberen de bouwprojecten zo veel mogelijk door te laten gaan. Voorwaarde is dat extra wordt ingezet op haalbaar en betaalbaar klimaatneutraal en natuur inclusief ontwerpen en bouwen.

7. Bezwaarschriften

Als u de WOZ-waarde van uw woning wilt opvragen dan kunt u dit doen via de website www.wozwaardeloket.nl (externe link). Zo kunt u bijvoorbeeld de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met de burens of een vergelijkbare woning in de omgeving. Ook notarissen, makelaars en andere gemeenten kunnen via deze website WOZ-waarden opvragen.

De afgelopen jaren is het aantal bezwaren aanzienlijk gestegen. Met name door de stijging van de marktwaarde van woningen en zeker ook de stijging van het aantal No Cure No Pay bureaus heeft deze stijging veroorzaakt.

7.1 Bezwaren 2025

Per 31 december 2025 bedroeg het totaal percentage van de ingediende bezwaarschriften 1,58 % op ca. 25.000 beschikkingen. **

7.2 Bezwaren verwerkt tot 31-12-2025

Er werden 396 bezwaarschriften ingediend, (waarvan 291 no cure no pay). Per 1 januari 2026 zijn er nog 3 bezwaarschriften waar inmiddels een beroep tegen loopt.

7.3 Proceskostenvergoeding

In 2025 is er ruim € 13.000 (2024 € 18.000,- | 2023: € 45.000,-) betaald aan proceskostenvergoeding.

7.4 No Cure No Pay Bureaus, gratis? No way!

Sinds 2010 zijn er bedrijven actief die voor de burgers tegen de vastgestelde WOZ-waarde bezwaar aan tekenen. Standaard bezwaarschriften, zonder gespecificeerde motivering worden door deze bureaus massaal naar de gemeente verstuurd, soms zelfs zonder enige ruggenspraak met de belanghebbenden.

Sinds 1 januari 2025 zijn de regels rondom no-cure-no-pay (NCNP) en de uitbetaling van de proceskostenvergoeding aangepast. De proceskostenvergoeding wordt primair aan de belanghebbende uitbetaald. Alleen wanneer er een geldige schriftelijke machtiging is, mag de vergoeding rechtstreeks aan een NCNP-bureau worden verstrekt. Gemeenten toetsen voortaan expliciet of deze machtiging aanwezig en rechtsgeldig is.

8. Aandachtspunten en verbeterpunten 2026–2027

8.1 Voorbereiding verificatieplicht objectgegevens (Uitvoeringsregeling Wet WOZ)

Op 22 november 2025 is de *Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken* gewijzigd. Deze wijziging is op 17 december 2025 gepubliceerd in de Staatscourant.

Met deze wijziging wordt per 1 januari 2027 een expliciete verificatieplicht voor waarderelevante objectgegevens van woningen geïntroduceerd. Dit betekent dat gemeenten en belastingssamenwerkingen niet alleen verantwoordelijk zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde, maar ook aantoonbaar moeten maken dat de objectkenmerken die aan deze waardering ten grondslag liggen, op zorgvuldige wijze zijn geverifieerd.

Hoewel deze verplichting formeel pas vanaf 2027 geldt, wordt 2026 benut als voorbereidingsjaar om deze verificatieplicht beheersbaar, uitvoerbaar en controleerbaar in te richten.

De gemeente Steenwijkerland voert reeds diverse activiteiten uit die bijdragen aan het actualiseren en controleren van objectkenmerken, zoals:

- permanente marktanalyse
- mutatiesignalering op basis van luchtfoto's
- controles van verkoopadvertenties
- inlichtingenformulieren bij transacties
- fysieke opnames ter plaatse
- voormeldingen bij specifieke objectcategorieën

In 2026 ligt de nadruk op het verder structureren en expliciteren van deze werkzaamheden, zodat de verificatie van objectgegevens:

- planmatig plaatsvindt
- uniform wordt uitgevoerd
- vastgelegd is in werkprocessen en systemen
- en aantoonbaar kan worden verantwoord richting toezicht

Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan:

- het vastleggen van keuzes rondom benadering van belanghebbenden;
- het omgaan met non-respons en opvolgacties;
- het borgen van kwaliteit en consistentie in vastlegging;
- het inzichtelijk maken van controles en verificatiemomenten in de WOZ-administratie.

Door deze stappen in 2026 te zetten, bereidt de gemeente Steenwijkerland zich tijdig voor op de invoering van de verificatieplicht per 1 januari 2027 en wordt voortgebouwd op de bestaande werkwijze binnen de uitvoering van de Wet WOZ.

9. Begrippenlijst

BAG:	Basisregistratie Adressen en Gebouwen: bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
BRK:	Basisregistratie Kadaster: bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheken, beperkte rechten (zoals recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik) en leidingnetwerken.
BRP:	Basisregistratie Personen: bevat persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen) en van personen die Nederland hebben verlaten (niet- ingezetenen).
Doelmatigheid:	De vorm van het perceel en de indeling van woning ten op zichte van het perceel.
GBA:	Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens: was van 1 oktober 1994 tot 6 januari 2014 de benaming voor de registratie van personen in Nederland. Voor 1 oktober 1994 was dit het bevolkingsregister.
Gecombineerde aanslag:	Ieder jaar krijgt u een belastingaanslag waar uw gemeentelijke belastingen (voor uw roerende en onroerende zaken) op staan.
Gegevensbeheerders:	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het controleren en, verwerken van (alle) kenmerken.
Juridische zaken:	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het verwerken van bezwaarschriften en het toetsen op juridische juistheid.
Kwaliteit:	De mate waarin een woning al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, bouwstijl en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk. Belangrijke elementen hierbij zijn de uitvoering van het dak, de muren, de fundering, plafonds.
Ligging:	De ligging van de woning in de wijk in vergelijking met omliggende woningen.
Marktwaarde:	De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt.
Niet-woningen:	Panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels.
Object:	Ander woord voor WOZ-object.
Onderhoud:	Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van de woning.
Onroerende zaak:	Kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine.

OZB:	Onroerendezaakbelasting: een gemeentelijke belasting, de opbrengst hiervan wordt door de gemeente gebruikt voor de Algemene Uitgaven. Voorzieningen zoals onderhoud aan wegen en plantsoenen, openbare verlichting, brandweer, onderwijs en cultuur worden betaald vanuit de Algemene Uitgaven. Woningbezitters, maar ook eigenaren en huurders van bedrijfspanden en winkels betalen deze OZB.
Verordening:	In een verordening staan de lokale regels die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Elke gemeentelijke belasting staat omschreven in een verordening.
Voorzieningen:	De voorzieningen in de woning, een bepalende rol hierbij zijn de keuken, de badkamer, aan-/afwezigheid van zonnepanelen, warmtepomp, duurzaamheidsmaatregelen. Alles in vergelijking met vergelijkbare objecten in dezelfde wijk.
Waarderingskamer:	De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ).
Waardebepalen:	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het waarderen. Wet waardering onroerende zaken.
WOZ-object:	Een woning of niet-woning die een WOZ-beschikking krijgt.
WOZ-waarde:	De WOZ-waarde moet jaarlijks een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn.