



Toezichtplan Waarderingskamer 2026 - 2027

25-6-2026

Maartje Hooijmans &
Ivo Lechner



Programma

- Het toezicht van de Waarderingskamer
- Het toezichtplan per WOZ-organisatie
- Onderzoeksinstrumenten
 - Onderzoek kwaliteit WOZ-processen
 - Onderzoek kwaliteit taxaties
 - Onderzoek kwaliteit objectkenmerken
 - Onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in de LV WOZ
 - Vragenlijsten
- Vragen en antwoorden



Het toezicht van de Waarderingskamer

Algemene uitgangspunten inzet toezichtinstrumenten

- Ons toezicht is **risicogericht** en **proportioneel**, maar ook **preventief** en **repressief**
- Dat betekent:
 - Slecht scorende organisaties krijgen meer aandacht dan goed scorende organisaties
 - Grote organisaties en organisaties die voor meerdere gemeenten werkzaamheden verrichten krijgen meer aandacht dan kleine organisaties
- Aanvullende indicatoren:
 - Algemeen oordeel toezichthouder
 - Wijzigingen in gebruikt taxatiesysteem, personeel of organisatie
 - Signalen uit de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)
 - Signalen afkomstig uit de voortgangsinventarisatie
 - Bevindingen uit vorige onderzoeken
 - Meldingen of signalen van inwoners en/of bedrijven

Waar zijn we mee bezig?

- Nieuwe Waarderingsinstructie
- Indeling gemeenten op complexiteit
- Modulaire opbouw algemeen oordeel
- Herijking opbouw algemeen oordeel
- Uniformering soortobjectcodes en WOZ-deelobjecten
- Onderzoek objectkenmerken niet-woningen
- Verificatie objectkenmerken woningen
- Rapporten per gemeente bij de onderzoeken naar de kwaliteit van de WOZ-processen

Aandachtspunten 2026 (naast onze speerpunten)

- Optimaliseren van het contact tussen inwoners en WOZ-uitvoerders:
 - Het nieuwe WOZ-taxatieverslag
 - Implementatie verificatie objectkenmerken woningen
- Voortgang bekend maken WOZ-waarden niet-woningen
- Eigen onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen én niet-woningen
- Evaluatie bezwaarafhandeling
- Kwaliteit gegevens in de LV WOZ

Waar resulteert ons toezicht in?

Algemeen oordeel in sterren	Omschrijving
Vijf sterren	Goed, meerdere jaren
Vier sterren	Goed
Drie sterren	Voldoende
Twee sterren	Moet op onderdelen verbeterd worden
Één ster	Moet dringend verbeterd worden

 **EINDHOVEN**

Eindhoven

Oordeel gemeente Eindhoven

 **Goed**

De Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekendmaken van de WOZ-waarden voor 2026.

[Ons toezicht ↗](#)



Het toezichtplan per WOZ-organisatie



Zoals het toezichtplan 2025 – 2026 eruit zag

- een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties in het vierde kwartaal van 2025 of in het eerste kwartaal van 2026, de reden dat we dit onderzoek uitvoeren is de overgang naar een ander taxatiepakket
- een bestuurlijk overleg in de tweede helft van 2025, de reden dat dit hebben gepland is dat we jaarlijks overleg willen hebben op bestuurlijk niveau over de WOZ-uitvoering
- wij hebben voor u de komende periode geen afzonderlijke onderzoeken gepland
- een tijdige invulling van de oktobervragenlijst in 2025;
- een tijdige invulling van de vragenlijst kwaliteit taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2025;
- een tijdige invulling van de aprilvragenlijst in 2026.

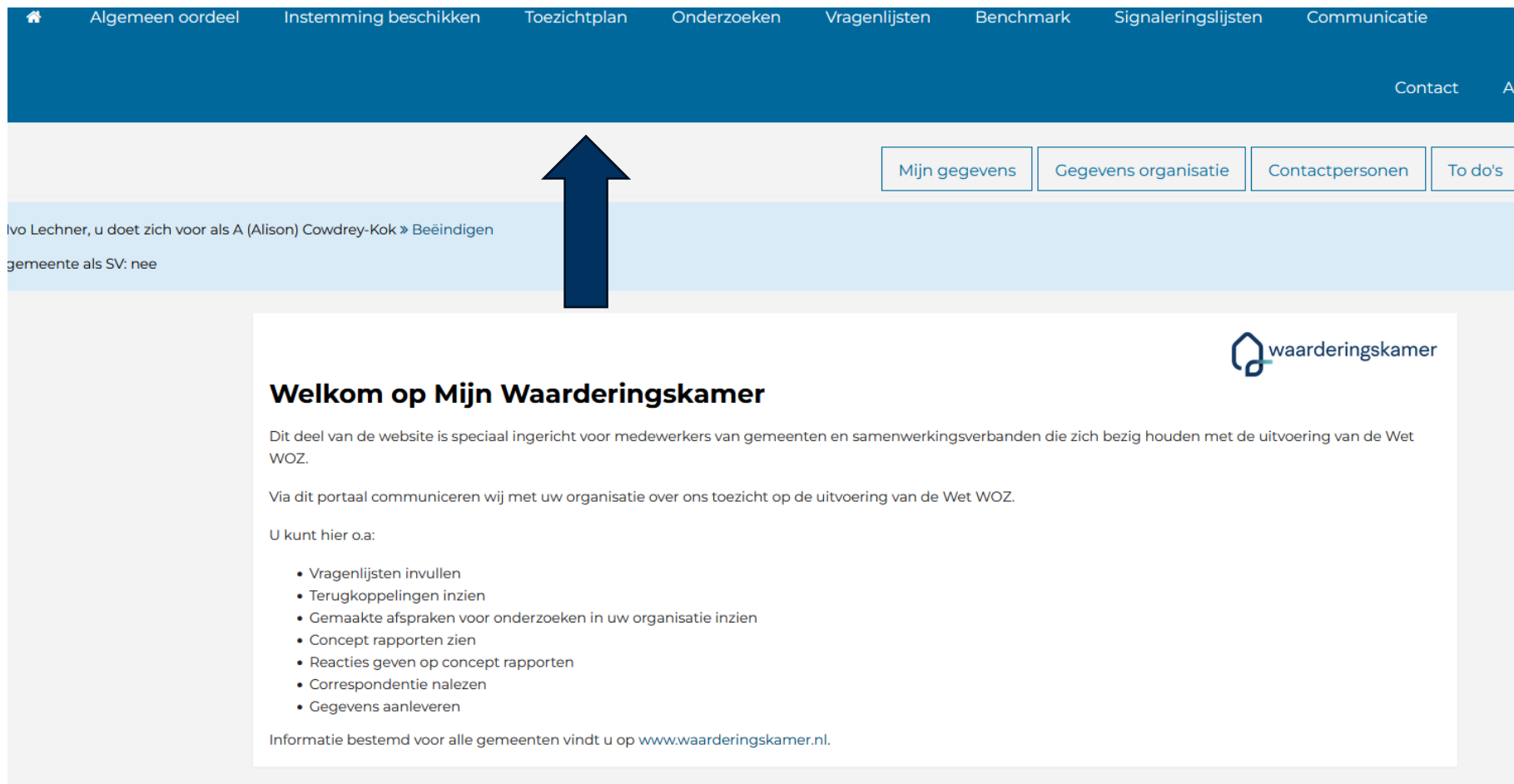
Toezichtplan 2026 - 2027

- Transparant over inzet toezichtinstrumenten
- Van 1 juli 2026 – 30 juni 2027
- Dynamisch op basis van de kennis die we in juni hebben
 - Informatie uit aprilinventarisatie 2026
 - Systeemwisseling
 - Voortgang beschikkingen
 - Voortgang bezwaarafhandeling
 - Synchroniciteit LV WOZ
 - Informatie uit LV WOZ
 - Informatie uit vorige onderzoeken
 - Informatie van burgers of bedrijven

Communicatie over het toezichtplan

- Aangekondigd met mail en op **Mijn Waarderingskamer**
- Wijzigingen in toezichtplan via notificatie naar contactpersoon (als je volgende week niets hebt ontvangen laat het dan weten!)
- Wijzigingen bij nieuwe informatie over:
 - Verandering taxatiesysteem
 - Veranderingen sleutelfiguren
 - Meerdere signalen

Toezichtplan 2026 – 2027



The screenshot shows the website of the Waarderingskamer. The top navigation bar is dark blue with white text for the following menu items: Algemeen oordeel, Instemming beschikken, Toezichtplan (highlighted with a blue arrow), Onderzoeken, Vragenlijsten, Benchmark, Signaleringslijsten, and Communicatie. On the right side of the navigation bar are links for Contact and A. Below the navigation bar is a light blue horizontal bar containing buttons for Mijn gegevens, Gegevens organisatie, Contactpersonen, and To do's. Below this bar is a light blue banner with the text: 'Ivo Lechner, u doet zich voor als A (Alison) Cowdrey-Kok » Beëindigen' and 'gemeente als SV: nee'. The main content area has a light gray background. On the right side of this area is the Waarderingskamer logo. The main heading is 'Welkom op Mijn Waarderingskamer'. Below this is a paragraph: 'Dit deel van de website is speciaal ingericht voor medewerkers van gemeenten en samenwerkingsverbanden die zich bezig houden met de uitvoering van de Wet WOZ.' This is followed by another paragraph: 'Via dit portaal communiceren wij met uw organisatie over ons toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ.' Then, 'U kunt hier o.a:' is followed by a bulleted list: '• Vragenlijsten invullen', '• Terugkoppelingen inzien', '• Gemaakte afspraken voor onderzoeken in uw organisatie inzien', '• Concept rapporten zien', '• Reacties geven op concept rapporten', '• Correspondentie nalezen', and '• Gegevens aanleveren'. At the bottom of the main content area is the text: 'Informatie bestemd voor alle gemeenten vindt u op www.waarderingskamer.nl'.

Algemeen oordeel Instemming beschikken **Toezichtplan** Onderzoeken Vragenlijsten Benchmark Signaleringslijsten Communicatie

Contact A

Mijn gegevens Gegevens organisatie Contactpersonen To do's

Ivo Lechner, u doet zich voor als A (Alison) Cowdrey-Kok » Beëindigen
gemeente als SV: nee

waarderingskamer

Welkom op Mijn Waarderingskamer

Dit deel van de website is speciaal ingericht voor medewerkers van gemeenten en samenwerkingsverbanden die zich bezig houden met de uitvoering van de Wet WOZ.

Via dit portaal communiceren wij met uw organisatie over ons toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ.

U kunt hier o.a:

- Vragenlijsten invullen
- Terugkoppelingen inzien
- Gemaakte afspraken voor onderzoeken in uw organisatie inzien
- Concept rapporten zien
- Reacties geven op concept rapporten
- Correspondentie nalezen
- Gegevens aanleveren

Informatie bestemd voor alle gemeenten vindt u op www.waarderingskamer.nl.

Voorbeeld toezichtplan op Mijn Waarderingskamer

Toezihtsplan

Hieronder treft u de meest actuele versie van het toezichtplan 2024-2025 dat wij voor uw organisatie hebben opgesteld. Het toezichtplan is een dynamisch plan waaruit blijkt wanneer wij welke toezichtinstrumenten wij bij uw organisatie willen inzetten. Wij hebben dit plan ook op 16 juni 2024 per e-mail aan uw organisatie bekend gemaakt. Het kan voorkomen dat er op basis van nieuwe informatie reden bestaat om het toezichtplan tussentijds te wijzigen. Als dat het geval is dan brengen wij u daarvan op de hoogte en wordt dit ook direct zichtbaar op "Mijn Waarderingskamer".

Bij het opstellen van een toezichtplan maken wij een risicogerichte en proportionele afweging. Dat wil zeggen dat bij WOZ-organisaties met een lager algemeen oordeel naar verhouding meer toezicht door ons wordt uitgevoerd. Op dezelfde wijze houden wij ook rekening met de omvang van een WOZ-organisatie een rol. Naarmate WOZ-organisaties groter zijn, voeren wij relatief meer toezicht uit.

Actueel

Tijdslijn

Archief

Inhoud:

Te Plannen

Gepland

In Uitvoering

Afgesloten

Maand

Kwartaal

Jaar

2021

2022

2023

2024

2025

2026

	2026												2027
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan
Onderzoek		Onderz		Onderz									

Lijst weergave 2026:

Te Plannen

Onderzoek WOZ-processen Gemeente Nijmegen (te plannen)

19-02-2026

19-02-2026

Uitgangspunten wanneer doen we wat?

- Onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties: onderzoek per gemeente eens per vijf jaar
- Onderzoek kwaliteit WOZ-processen: eens per jaar bij een gemiddelde organisatie met een oordeel “voldoende”
- Risicogericht en proportioneel
 - Grotere gemeenten en SV met meerdere gemeenten: frequentie hoger
 - Kleinere gemeenten en SV: frequentie lager
 - Oordeel “moet op onderdelen worden verbeterd”, frequentie hoger
 - Oordeel “goed”, frequentie lager



— Toezichtinstrumenten

Toezichtinstrumenten

- Beoordelingsprotocollen
- Vragenlijsten
- Thematisch onderzoek
- Onderzoek kwaliteit WOZ-processen (OKW)
- Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)
- Onderzoek kwaliteit objectkenmerken (OKO)
- Onderzoek kwaliteit BR WOZ (OKB)
- Aanbeveling
- Algemeen oordeel
- Bestuurlijk overleg
- Brief aan gemeentebestuur
- Brief aan gemeentesecretaris
- Instemmen verzenden beschikkingen
- Publiceren toezichtresultaten op website

Inhoud toezichtinstrumenten

Onderwerp	OKW	OKT	OKO	OKB
Verzenden beschikkingen	✓			✓
Afhandelen bezwaarschriften	✓			✓
Synchroniciteit LV WOZ	✓			✓
Juistheid objectkenmerken	✓	✓	✓	
Kwaliteit taxaties woningen	✓	✓		
Kwaliteit taxaties niet-woningen	✓	✓		
Afstemming WOZ-BAG	✓			✓
Afstemming WOZ-BRK	✓			✓
Afstemming WOZ-HR	✓			✓
Vakbekwaamheid	✓			



Onderzoek kwaliteit WOZ- processen

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen

- Voeren we uit bij ongeveer 72 organisaties per jaar (187 gemeenten)
- Periode: april t/m november
- Selectie gemeenten: op basis van een individuele beoordeling en op basis van datum laatste onderzoek
- Doel: inzicht krijgen in de borging van het gehele WOZ-proces en ons algemeen oordeel actualiseren

* Aantal gebaseerd op toezichtplan 2025-2026

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen

- Vooral gericht op borging van de 9 belangrijkste processen
 - Beschikkingen
 - Bezwaren
 - LV WOZ
 - Objectkenmerken
 - Taxaties woningen
 - Taxaties niet-woningen
 - Afstemming BAG-WOZ
 - Afstemming BRK-WOZ
 - Afstemming HR-WOZ

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen (OKW)

- Invloed op het algemene oordeel
 - Hoofregel: oordeel OKW = algemeen oordeel
- Oordeel OKW volgt uit deeloordelen
 - Sommige onderdelen tellen zwaarder

Eindoordeel				
PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beschikkingen			X
2.	Afhandeling bezwaarschriften		X	
3.	Synchronisatie LV WOZ			X
4.	Objectkenmerken	Geen oordeel, vanwege optimalisatieslag		
5.	Woningen	X		
6.	Niet-woningen	X		
7.	Aansluiting op de BAG			X
8.	Aansluiting op de BRK			X
9.	Aansluiting op het Handelsregister		X	
10.	Vakbekwaamheid*			
Eindoordeel			voldoende	

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



Onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen

Onderzoek kwaliteit objectkenmerken

- Voeren we uit bij 25 gemeenten per jaar
- Periode: april t/m september
- Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
- Bij zorgen over de uitvoering van de Wet WOZ en bij twijfel over de bij de taxaties gebruikte gegevens
- Doel: inzicht krijgen in de gebruikte taxatiegegevens

- Aantal gebaseerd op toezichtplan 2025-2026

Onderzoek kwaliteit objectkenmerken (OKO)

- Periode: april t/m september
- Op basis van XML-gegevens controle van Objectkenmerken:
 - Uitgebreide vergelijking met iWOZ-gegevens
 - Vergelijking met BAG-gegevens
 - Veldcontrole
- Veldcontrole uitgevoerd door twee personen
 - Werkinstructie WOZ-organisatie is het uitgangspunt

Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens dit onderzoek beoordelen wij:
 - De objectkenmerken op:
 - Type woning
 - Bouwjaar woning
 - Oppervlakte woning
 - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
 - Ligging van de woning
 - Perceelsoppervlakte woning
 - Vergelijking met de BAG-gegevens

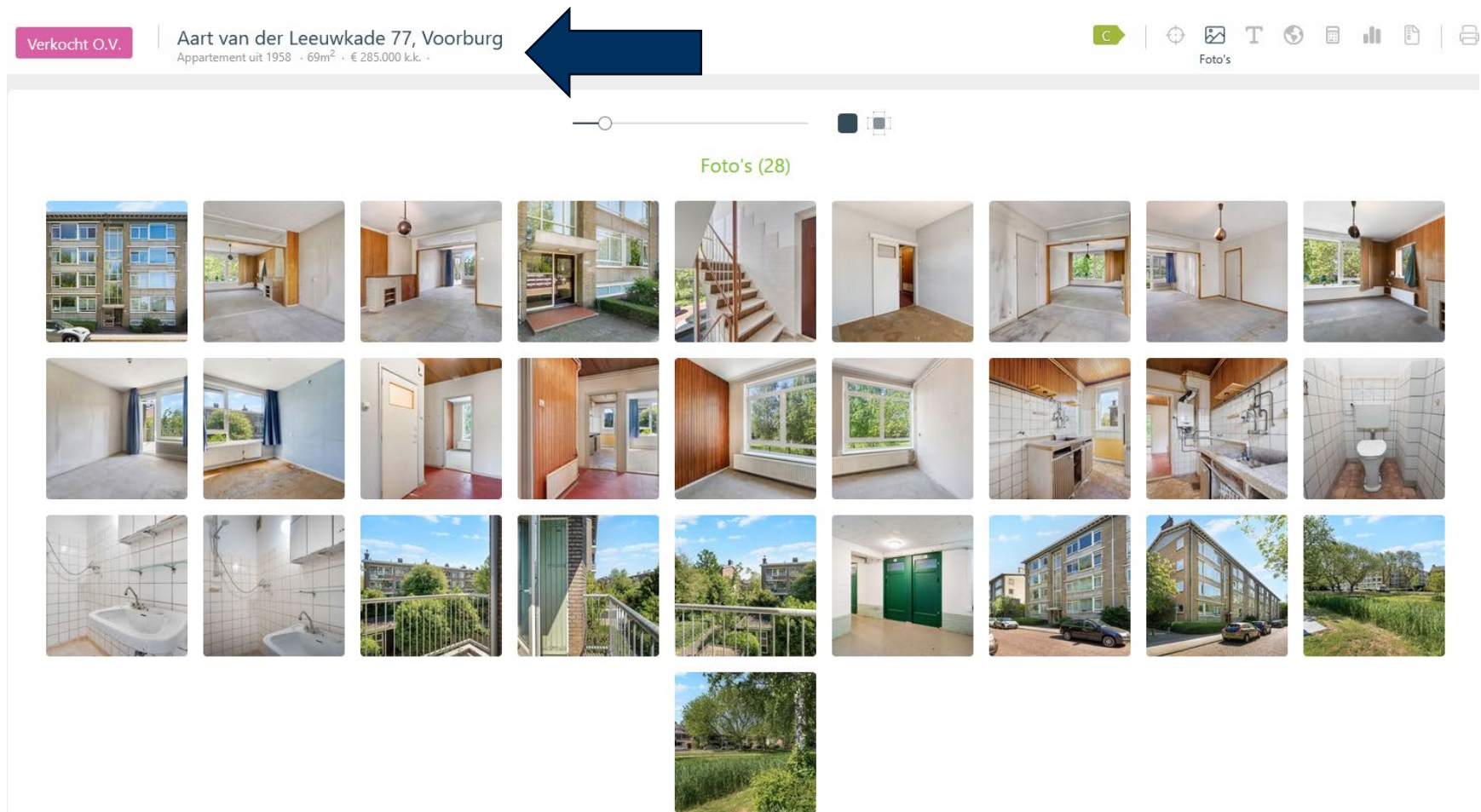
Vergelijking met gegevens Funda (1)

- Tijdens beoordelen wij:
 - De objectkenmerken op:
 - Type woning
 - Bouwjaar woning
 - Oppervlakte woning
 - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
 - Perceelsoppervlakte woning
 - Vergelijking met de BAG-gegevens

Vergelijking met gegevens Funda (2)



Vergelijking met gegevens Funda (3)



Vergelijking met gegevens Funda (5)

Object

Soort aanbod	appartement
Woning soort	portiekwoning
Woning type	appartement
Type adresseerbaar	Verblijfsobject
Recreatie	Nee

Bouw

Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Bouwperiode	1945 - 1959

Buiten

Ligging	in woonwijk
Tuin	
Balkon / Dakterras	balkon

Eigendom

Eigendomssituatie	Volle eigendom
VvE actief	nee
Erfpacht	Geen erfpacht

Afmetingen

Woonfunctie	69 m ²
Totaal gebruiksoppervlakte	69 m ²
BAG oppervlakte	69 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

Indeling

Aantal woonlagen	1
Gelegen op woonlaag	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1

Vergelijking met gegevens Funda (6)



Vergelijking met gegevens Funda (7)

Te Koop

Aart van der Leeuwkade 81, Voorburg
Appartement uit 1958 · 69m² · € 399.000 k.k.

←

E

Foto's

Foto's (22)



Vergelijking met gegevens Funda (9)

Object

Soort aanbod	appartement
Woning soort	bovenwoning
Woning type	appartement
Type adresseerbaar	Verblijfsobject
Recreatie	Nee

Buiten

Ligging	vrij uitzicht
Tuin	
Balkon / Dakterras	

Afmetingen

Woonfunctie	69 m ²
Totaal gebruiksoppervlakte	69 m ²
BAG oppervlakte	69 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

Bouw

Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Bouwperiode	1945 - 1959

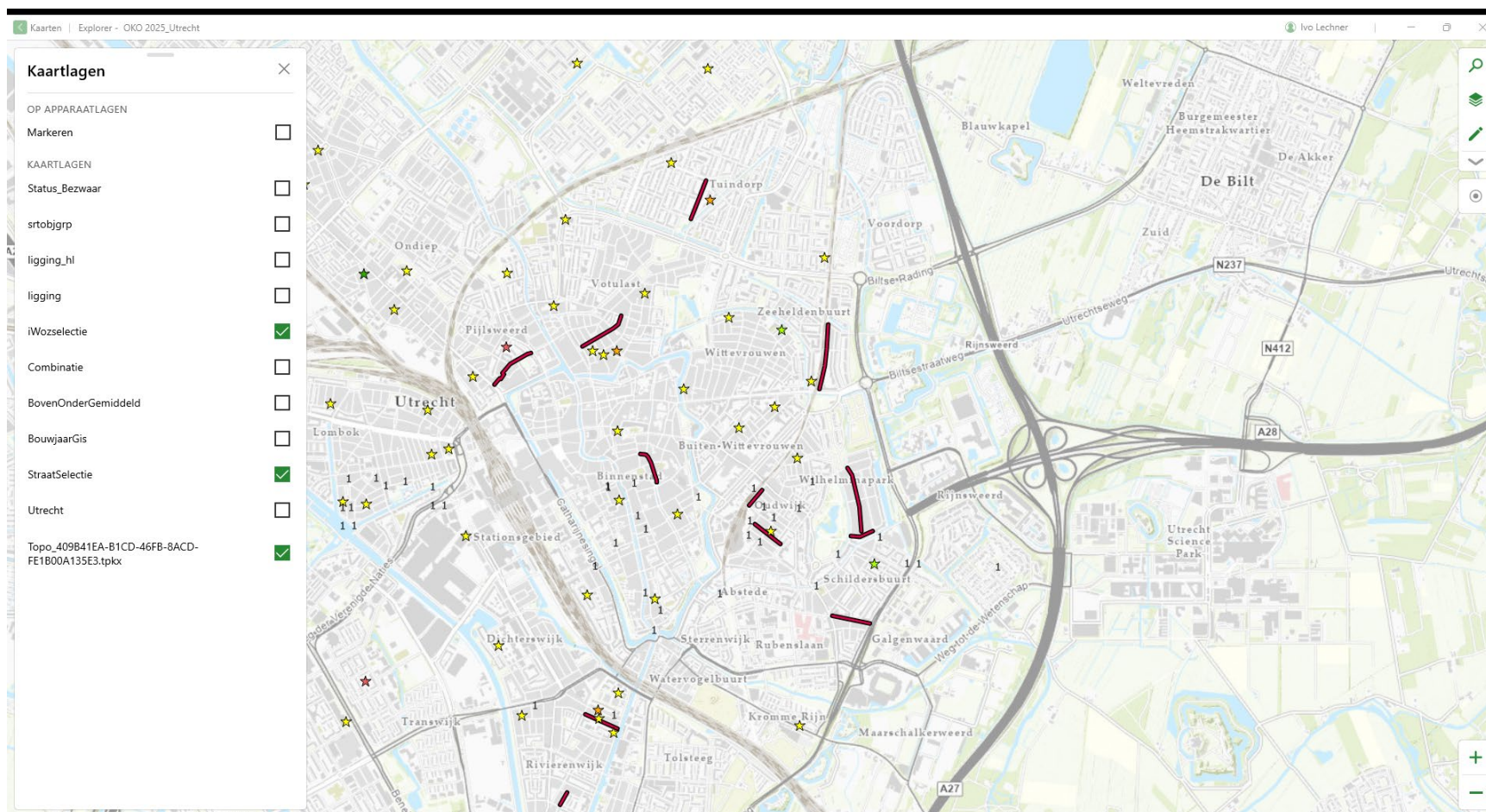
Eigendom

Eigendomssituatie	Volle eigendom
VvE actief	nee
Erfpacht	Geen erfpacht

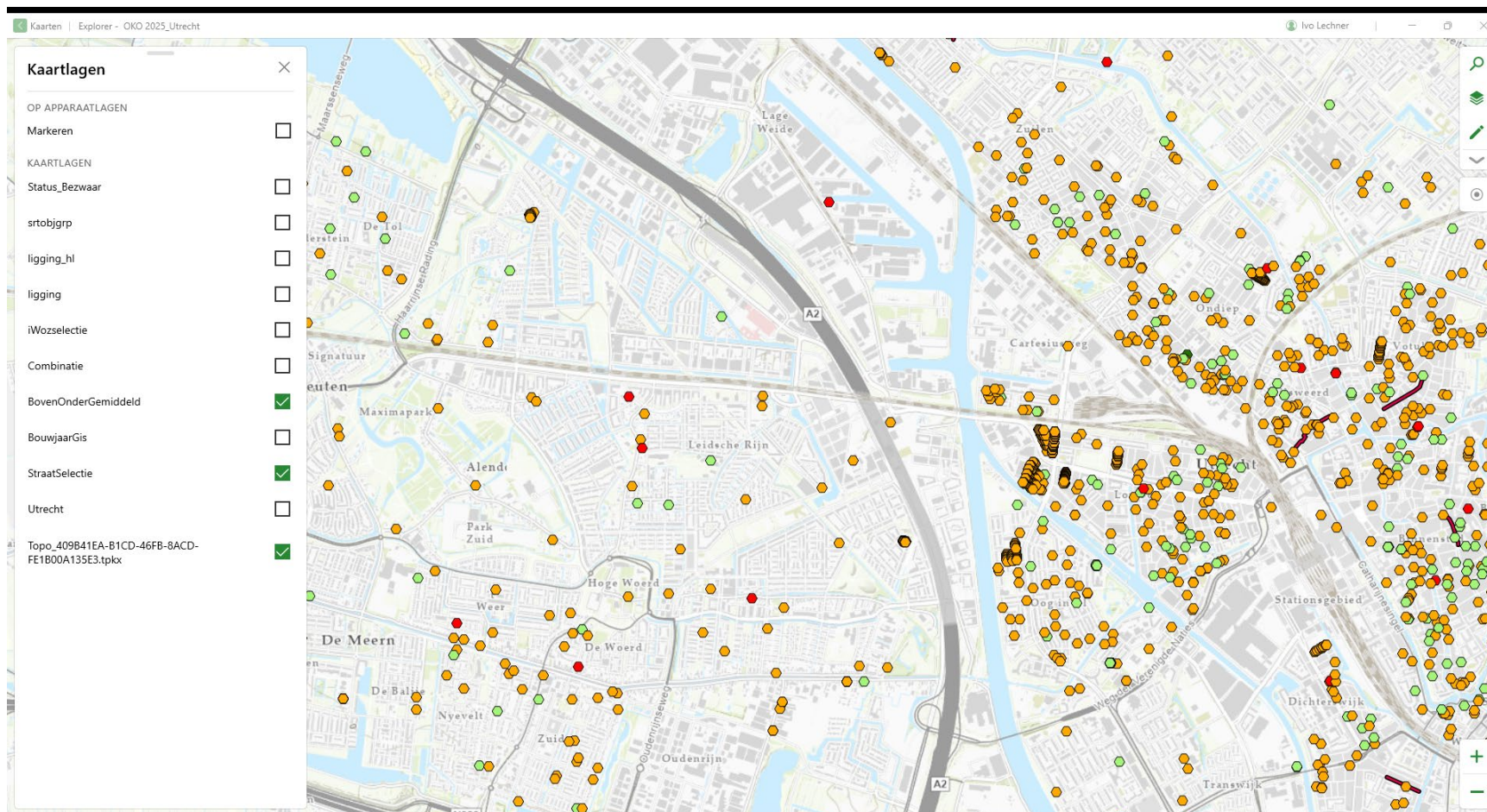
Indeling

Aantal woonlagen	1
Gelegen op woonlaag	4
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1

Controle aan de hand van GIS-kaarten (1)



Controle aan de hand van GIS-kaarten (2)



Veldcontrole

- Tijdens beoordelen wij door geveltaxaties:
 - De objectkenmerken op:
 - Type woning
 - Bouwjaar woning
 - Oppervlakte woning
 - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
 - Ligging van de woning
 - Onderlinge consistentie van de registratie
(worden gelijke gevallen gelijk geregistreerd)

Vergelijking gegevens Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Gemeent	Straat	Hu	Tc	Grond	Bouw jaar	Bouw jaar BAG	Verschi l	S	Oppv 1	VBO Op	Verschi
Voorburg	Laan van Nieuw	1 A			1923	1923	0	1183	119	119	0
Voorburg	Laan van Nieuw	1 B			1923	1923	0	1183	65	65	0
Voorburg	Laan van Nieuw	1 C			1923	1923	0	1183	57	57	0
Voorburg	Laan van Nieuw	1 D			1923	1923	0	1183	93	93	0
Voorburg	Laan van Nieuw	5		208	1924	1924	0	1146	150	168	0
Voorburg	Laan van Nieuw	7		155	1924	1924	0	1156	172	185	0
Voorburg	Laan van Nieuw	9		226	1924	1924	0	1146	150	151	0
Voorburg	Prins Bernhardl	2		159	1936	1936	0	1156	170	184	0
Voorburg	Prins Bernhardl	4		120	1936	1936	0	1156	150	156	0
Voorburg	Prins Bernhardl	6		134	1936	1936	0	1156	154	160	0
Voorburg	Prins Bernhardl	8		125	1936	1936	0	1156	155	161	0
Voorburg	Prins Bernhardl	10		174	1936	1936	0	1156	214	254	0
Voorburg	Parkweg	5		627	1916	1916	0	1114	211	211	0
Voorburg	Parkweg	15 A			1915	1915	0	1188	203	203	0
Voorburg	Parkweg	17 A			1915	1915	0	1188	91	91	0
Voorburg	Parkweg	17			1915	1915	0	1188	60	60	0
Voorburg	Parkweg	19		117	1968	1968	0	1156	173	207	0
Voorburg	Parkweg	21		110	1915	1915	0	1131	95	95	0
Voorburg	Parkweg	27			1933	1933	0	1188	97	97	0
Voorburg	Parkweg	29			1933	1933	0	1188	115	115	0
Voorburg	Parkweg	31			1933	1933	0	1188	150	150	0
Voorburg	Parkweg	37		162	1903	1903	0	1156	146	162	0
Voorburg	Parkweg	39		173	1905	1905	0	1156	166	166	0
Voorburg	Parkweg	41		173	1905	1905	0	1156	171	171	0
Voorburg	Parkweg	43		206	1905	1905	0	1166	171	171	0
Voorburg	Parkweg	45		213	1909	1909	0	1166	160	171	0
Voorburg	Parkweg	51			1909	1909	0	1188	112	112	0
Voorburg	Parkweg	55 A			1923	1923	0	1188	111	111	0
Voorburg	Parkweg	59			1909	1909	0	1188	63	63	0
Voorburg	Parkweg	61			1909	1909	0	1188	130	130	0

Vergelijking gegevens Basisregistratie adressen en gebouwen (1)

- Wij vergelijken
 - De gegevens die geregistreerd zijn in de
 - Bouwjaar woning
 - Oppervlakte woning

Bijvoorbeeld Amsterdam:

- 501.383 woningen in de WOZ met een bouwjaar en oppervlakte in BAG en WOZ
 - Bouwjaar woning: 31.782 verschillen (6%)
 - Oppervlakte woning: 184.852 verschillen (37%)

Brunssum is dit jaar van de 72 onderzochte gemeenten, de gemeente met de meeste verschillen in bouwjaar (52%), Landsmeer voor de oppervlakte van de woning (94%)

Vergelijking gegevens Basisregistratie adressen en gebouwen (2)

Bijvoorbeeld Leidschendam – Voorburg (objecten in veldcontrole):

- 2.712 woningen in de WOZ met een bouwjaar en oppervlakte in BAG en WOZ
 - Bouwjaar woning: 24 verschillen (1%), 1 complex
 - Oppervlakte woning: 48 verschillen (2%)

→ Leidschendam – Voorburg heeft de BAG en de WOZ goed op elkaar afgestemd



Onderzoek kwaliteit taxaties

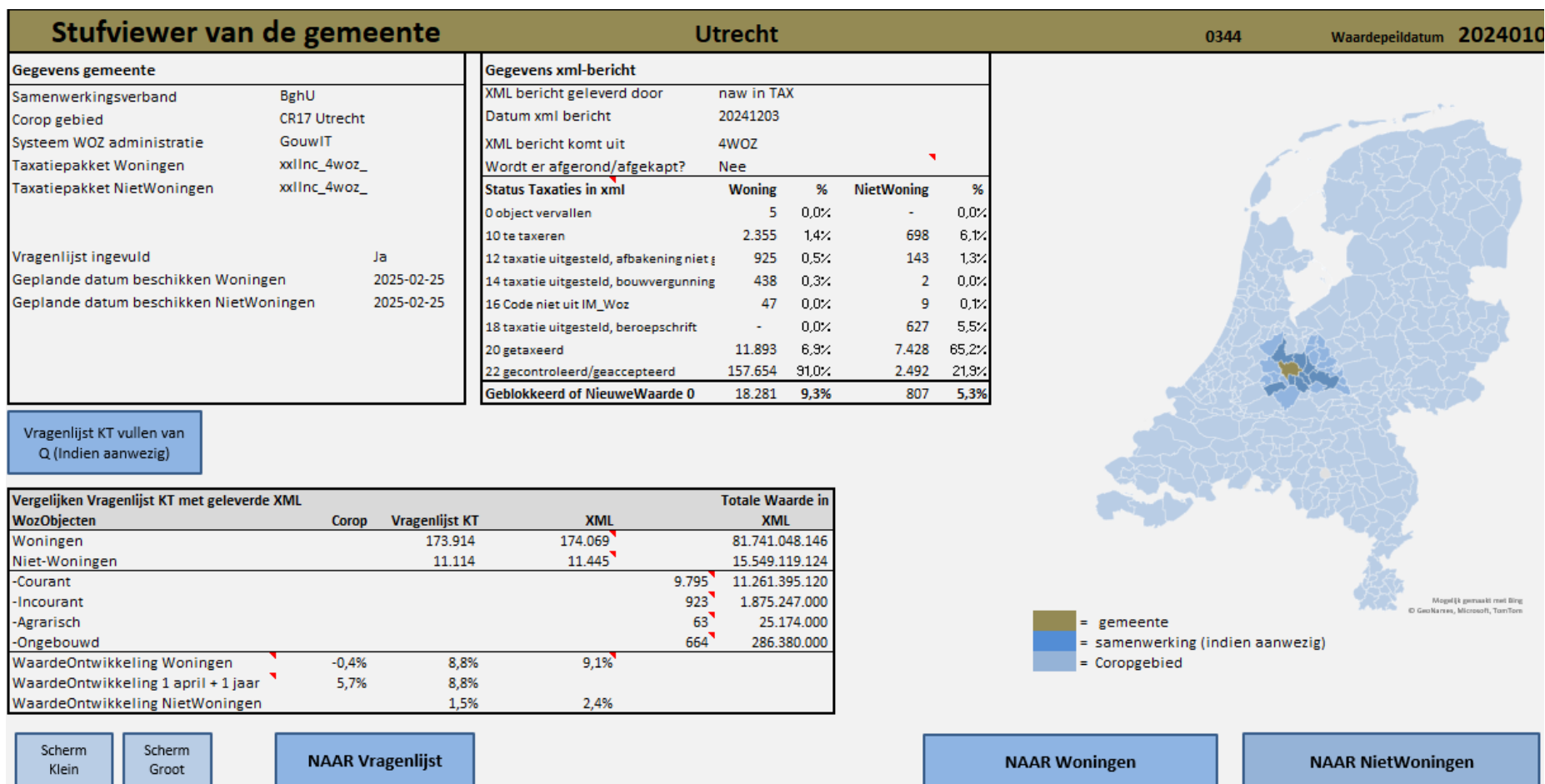
Onderzoek kwaliteit taxaties

- Onderzoek kwaliteit taxaties doen we bij 80 gemeenten per jaar
 - Periode: december t/m februari
 - Voor het verzenden van de beschikkingen
 - Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
 - Iedere gemeente is één keer in de vijf jaar aan de beurt
 - Doel: al-dan-niet instemmen met bekend maken van de WOZ-waarden door gemeenten aan inwoners
-
- Aantal gebaseerd op toezichtplan 2025-2026
 - We doen de aanname dat als we bij een SV een aantal gemeenten hebben gecontroleerd dat we dan alle gemeenten van het SV hebben gecontroleerd

Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens beoordelen wij:
 - De objectkenmerken
 - De aansluiting van de taxaties op het marktniveau (o.a. ratio-controles)
 - De onderlinge waardeverhoudingen tussen de taxaties
 - De relatie tussen de oude en de nieuwe WOZ-taxaties
 - De taxatieverslagen

Analyse van de gegevens



Beoordeling objectkenmerken

DASHBOARD OBJECTKENMERKEN WoningenUtrecht

Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten

Woningen = soortObjectcode < 2000+5100

Algemeen

Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80') waarvan Woningen185.700174.255

Aantal Controles Laatste jaar32.09118,4%

Aantal Controles 5 Laatste jaar98.71656,7%

KENGETALLENsoortobjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800 Zonder HuurwoningenBASISFILTER

Differentiatie Kwaliteit van _gemiddeld_31,0%78.856820

Differentiatie Onderhoud van _gemiddeld_311,3%78.8568.888

Differentiatie Uitstraling van _gemiddeld_30,8%78.856657

Differentiatie Doelmatigheid van _gemiddeld_30,4%78.856280

Differentiatie Voorzieningen van _gemiddeld_319,2%78.85615.116

Differentiatie Ligging van _gemiddeld_30,9%78.856715

Langwonenden (70-80jaar) KOUDV Ondergemiddeld26,7%5.5561.481

Afwijkende KOUDV woningen23,9%78.85618.846

Kengetallen n.a.v. woningtypen/Grond%BASISFILTER

Grond code 2030 met afwijkende KOUDV0,4%73.450275

Eengezinswoningen Grondoppervlakte <> Toegekende oppervlak7,9%45.9513.633

Eengezinswoningen: aanbouwen (1200)27,7%45.95112.744

Eengezinswoningen met alleen 11000,1%69.11392

Meergezinswoningen: tuin bij meergezinswoning (2010)8,8%32.9052.885

Meergezinswoningen: dakterras/balkon/loggia (1340)16,9%32.9055.550

Meergezinswoningen: liggingswaarde 20200,0%32.9051

Meergezinswoningen met alleen code 110060,2%97.69458.813

Onbekende DeelobjectcodeAantal uniek284,2%427.63618.048

Woningen zonder huurwoningen

Analyse verschil in KOUDVTotaalPercAantalPercAantal

Homogene Bouw21.5611.43220.129

Afwijkingen zonder KOUDV7986,2%893,5%709

Afwijkingen met KOUDV = 37425,2%743,3%668

Afwijkingen KOUDV <> 3561,0%150,2%41

Gemiddelde score Kwaliteit/luxe-0,2%2,9932,999

Gemiddelde score Onderhoud1,2%3,0342,997

Gemiddelde score Uitstraling-0,1%2,9182,922

Gemiddelde score Doelmatigheid-0,1%2,9922,996

Gemiddelde score Voorzieningen-0,2%2,9943,001

Kwaliteit/Luxe geen 31,50,9%130,6%123

Onderhoud geen 32,414,9%2146,3%1.273

Uitstraling geen 33,41,7%250,5%103

Doelmatigheid geen 32,70,8%120,3%67

Voorzieningen geen 31,928,8%41314,9%3.001

Verkopen en KOUDV%BASISFILTER

Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV < GE12,0%7.665919

Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV > GE16,5%7.6651.266

Verschillen met IWOZBASISFILTER

Bouwjaar13,3%8.1971.089

Oppervlakte perceel0,1%8.1977

Gebruiksoppervlakte11,0%8.197898

Secundaire kenmerken0,2%8.19714

Woningen

SOC < 2000 en 5100

Utrecht

Dashboard

Waarderen

Detail Analyse

Woningen

Woz

Deel

Objecten

HOOFDSCHERM

Woningen

Beoordeling aansluiting op marktniveau

Type (meterprijs > 0 zonder Woningbouw)	Taxatiemethodiek aantal '1		Aantal objecten in steekproef		Ratio '2 en '3				Gemiddelde grootte (in m2)		Waarde m2		Waarde stijging		Vraagprijzen	
	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSample	aantal	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	OutOfSample	aantal
Eengezins etc.	2.233	29.901	2.235	29.904	1,031	1,036	0,92	476	107	117	€ 3.764	€ 3.650	8,7%	7,9%	0,96	206
2 ^{de} 1-kap etc.	151	2.940	151	2.940	1,029	1,032	0,96	41	145	144	€ 3.094	€ 3.263	7,4%	7,0%	0,92	6
Vrijstaand etc.	45	930	46	930	1,003	1,009	0,99	12	166	185	€ 3.425	€ 3.689	3,9%	5,0%	0,91	9
Flats etc.	1.784	14.073	1.784	14.073	1,018	1,025	0,91	413	73	77	€ 5.407	€ 5.555	9,3%	9,4%	0,95	213
Etages etc.	815	7.530	815	7.530	1,021	1,025	0,90	88	77	86	€ 5.642	€ 5.671	8,5%	7,3%	0,99	36
Overige	0	0	0	1	0,000	0,000	0,00	0	0	0	€ -	€ -	0,0%	5,6%	0,00	0
Alle Objecten	5.028	55.374	5.031	55.378	1,026	1,030	0,919	1030	92	105	€ 4.628	€ -	8,7%	7,9%	0,956	470

*1 Taxatiemethodiek "Overig" wordt niet getoond. Aantal Objecten in de steekproef kan hoger zijn.

*2 Ratio A en B zijn gebaseerd op aantallen genoemd bij "Taxatiemethodiek". OutOfSample is gebaseerd op aantallen in periode IV (kolom M).

*3 Filter op 00- Bruikbaar en 99-Nog niet gescreend + Soortobjectcode < 1500 (en niet 1188, 1191) + Transactieprijs > 40000 + Oude en Nieuwe waarde gevuld

Type	Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + Oppervlakte (zonder geblokkeerd))											
	Huur Particulier						Verkocht/Niet Verkocht (m2) zonder huur					
	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	Verschil PPE	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	Verschil PPE	Verkocht/ Niet Verkocht
Eengezins etc.	2.222	3.129,9	2.902	3.349,9	-220,0	93,4%	1310	3595,8	6.265	3.452,3	143,5	104,2%
2 ^{de} 1-kap etc.	28	3.461,3	49	3.690,6	-229,4	93,8%	92	3179,9	390	3.184,9	-5,0	99,8%
Vrijstaand etc.	1	2.925,3	15	2.913,7	11,6	100,4%	8	3812,5	35	3.697,2	115,3	103,1%
Flats etc.	2.876	5.250,9	5.530	5.130,1	120,8	102,4%	1437	5177,7	7.762	5.158,4	19,4	100,4%
Etages etc.	612	5.111,9	755	5.376,9	-265,1	95,1%	300	5459,0	919	5.288,4	170,6	103,2%
Overige	6	339,7	5	286,0	53,7	118,8%	0	0,0	0	-	0,0	0,0%
Totaal	5.745	4.401,5	9.256	4.578,3	-176,8	96,1%	3147	4484,2	15.371	4.417,4	66,8	101,5%

COD
5,62%

Kengetallen Verkooprijzen	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 491.841
Modus verkoopprijs	€ 440.000
Mediaan verkoopprijs	€ 451.000
Spreadingsbreedte	€ 3.180.100
Variantie (€)	€ 50.695.246.815
Standaarddeviatie (€)	€ 225.156
Standaarddeviatie (tov gemid COV)	€ 0,457783
Dispersion	0,057494
Coëfficiënt of Dispersion (COD)	0,056159
PRB	-
MedianeRatio	1,023777

DASHBOARD
Objectkenmerken

DASHBOARD
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

HOOFDSCHERM
Woningen

Berekeningen op basis van de cijfers van de gemeente

b - Marktgegevens voor periode halfjaar I II III per bruikbaarheidscode (65.05)	Aantal	Ratio_A	Ratio_A_Ge corrigeerd	Ratio_A_Ge corrigeerd en geïndexeerd	Ratio_B	Ratio_B_Ge corrigeerd	Ratio_B_Ge corrigeerd en geïndexeerd	Aantal_L_2_Oude Waarde
00 - Bruikbaar	5.335	1,025	1,025	1,025	1,029	1,029	1,029	79
62 - Meer WOZ-objecten	350	0,047	0,047	0,047	0,047	0,047	0,047	2
64 - Niet reële transactie	1.060	0,470	0,470	0,470	3,593	3,593	3,596	9
65 - Grondtransactie	17	3,267	3,267	3,320	19,086	19,086	18,884	0
99 - (nog) niet gescreend	70	1,010	1,010	1,052	1,862	1,862	1,864	1
Overig (ongeldige) codes	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0

b - Bruikbare transactiegegevens binnen periode, per half jaar	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
I - 20230101 - 20230630	1.711	1,071	1,075
II - 20230630 - 20231231	1.918	1,033	1,034
III - 20240101 - 20240630	1.706		
IV - 20240630 - 20241231	992		

b - Bruikbare per I-III per type woning	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
Eengezins etc.	2.294	1,032	1,037
2 ^{de} 1-kap etc.	155	1,029	1,033
Vrijstaand etc.	48	1,006	1,007
Flats etc.	1.868	1,017	1,021
Etages etc.	845	1,021	1,025
Overige	125	0,985	0,994

Ratio Grafieken

TRIMMEN COD

Relatie tussen oude en nieuwe WOZ-waarde

WAARDERING Woningen Utrecht										Woningen SOC < 2000 en 5100 Utrecht		
Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten										Dashboard Object- kenmerken		
CBS indexcijfers (vanuit 2024)		1-1-2023	1-apr	1-jul	1-okt	1-jan						
Coropgebied Utrecht voor 20240101		0,4%	-2,0%	-4,2%	-2,4%							
Coropgebied Utrecht na 20240101			3,6%	7,3%	11,6%							
Waardeontwikke		zaartabjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800				Perc	BASIS FILTER					
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud		9,1%				151.818	151.818					
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Particulier		8,3%				151.818	78.848					
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Huur		10,4%				151.818	72.970					
WaardeOntwikkeling verkochte		Halfjaar I-II		8,3%		Halfjaar I-III		8,6%		Halfjaar I-IV		9,1%
Extra cijfers waardeontwikkeling zonder Woning		zaartabjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800				BASIS FILTER						
Waarde woningen Nieuw en Oud = gelijk						0,4%	78.856	332				
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling		(zonder nieuwbouw)				18,7%	151.818	28.422				
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling		(zonder nieuwbouw)				20,0%	151.818	30.379				
Ratio's etc.		zaartabjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800 Zonder WoningBouw				BASIS FILTER						
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,9						5.000	155					
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,1						5.000	600					
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,97						5.000	596					
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,03						5.000	2.128					
Bruikbare verkopen met een geïndexeerde ratio < 0,94						5.000	225					
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,06						5.000	1.148					
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,9						5.000	77					
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,1						5.000	515					
Vraagprijzen + wozwaarde en vraagprijs > 0												
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio < 0,9						5,8%	2.242	129				
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio > 1,1						12,7%	2.242	285				
Vraagprijzen in gem. administratie reeds Historisch in WOZ						57,5%	2.440	1.402				
Verhouding Totaal		Let op!! Transacties max < 1 jaar voor Wpd en Vraagprijzen max 2 jaar voor Wpd. Verschil Vraagprijzdatum en Transactiedatum max 1 jaar.										
vraagprijzen		Verhouding		Aantal Transacties		Totale Vraagprijs		Totale Verkoopprijs				
Alle transacties		5,0%		6.827		3.301.721.497		3.467.268.663				
Transactieprijs lager dan Vraagprijs		-3,8%		2.091		1.092.074.902		1.050.113.141				
Transactieprijs hoger dan Vraagprijs		9,4%		4.736		2.209.646.595		2.417.155.522				
Per soort Woning												
Eengezins etc.		5,2%		2.768		1.577.850.750		1.659.492.806				
Z1-kap etc.		4,2%		199		152.903.500		159.343.217				
Vrijstaand etc.		-1,9%		92		108.685.000		106.600.239				
Flats etc.		6,0%		2.246		822.551.396		871.929.289				
Etages etc.		6,6%		1.095		460.212.466		490.616.405				
Overige		-1,2%		47		2.190.485		2.163.672				
Taxatiemethoden		Leeg		Ongeldig		O		A		H S G I		
Onderdelen		0		326		#####		0		3 12.471 14.393 0		
Algemeen										aantal		
Aantal homogene bouw										75.109		
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2)										F		
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2)										1,5%		
Idem maar zonder negatieve waarde										1,5%		
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2) zonder Secundaire kenmerken										Totaal groep		
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2) (ALL)										4,9%		
Idem maar zonder negatieve waarde										4,9%		
Correctiewaarden										Perc.		
WDO met negatieve waarde										0,1%		
WDO met correctiewaarde										0,1%		
- negatieve correctiewaarde										95,4%		
- positieve correctiewaarde										4,6%		
M2prijs 1 gezinwoningen										Perc.		
1 gezinruimte m2prijs < 250										0,1%		
Meer gezinruimte m2prijs < 750										0,0%		
M2prijs meergezinwoningen										Aantal huur		
m2Prijs huurwoningen en particuliere woningen										-		
Omgekeerd vergelijking Meterprijs en Seundaire kenmerken										Perc.		
Gelijke Meterprijs andere Secundaire kenmerken										0,2%		
Aangeleverd vergeleken met berekend										Perc.		
Verschil tussen geleverde en berekende Meterprijs										0,2%		
Afname Grensnut										Perc.		
Afname Grensnut onjuist Grond/Perceeloppervlak										2,2%		
Afname Grensnut onjuist Woning meter										3,9%		
Overige kengetallen										Perc.		
Som van alle onderdelen is ongelijk eindwaarde										0,1%		
Grond (2030) met waarde 0										7,3%		
Onderdelen met waarde 0										2,5%		
Woningen: extra grond (2120)										0,0%		
Onbekende Onderbouwing										Aantal X in Detail		
Dakkapel										Totaal		
Methode										Aantal		
1										O		
2										S		
3										G		
4												
5												
Garag										Totaal		
Methode										Aantal		
1										O		
2										G		
3												
4												
5												
Berg										Totaal		
Methode										Aantal		
1										O		
2										G		
3												
4												
5												

Inspecteur geeft een oordeel

- Mogelijke scenario's:
 - Waarderingskamer **stemt in** met het bekend maken van de WOZ-waarden
 - Waarderingskamer **stemt niet in** met het bekend maken van de WOZ-waarden
 - Gemeente moet herstelacties uitvoeren
 - Nieuw onderzoek volgt
 - Waarderingskamer stemt in met het bekend maken van de WOZ-waarden, met voorbehoud
 - Verscherpt toezicht komend jaar
 - Oordeel twee sterren
 - Voorwaarde:
 - Taxaties sluiten aan op marktniveau
 - Nieuwe waarde is in lijn met oude waarde (rekening houdend met marktontwikkeling)



Onderzoek kwaliteit Basisregistratie WOZ

Onderzoek kwaliteit BR WOZ

- Voeren we uit bij 6 organisaties per jaar
- Periode: april t/m september
- Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
- Bij zorgen over de kwaliteit van de gegevens in de Landelijke voorziening WOZ
- Doel: inzicht krijgen in de kwaliteit van de geregistreerde gegevens in de LV WOZ
- Dit is ons jongste onderzoek en naast deze onderzoeken houden toezicht middels het monitoren van de aantallen in de LV WOZ

* Aantal gebaseerd op toezichtplan 2025-2026

Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens dit onderzoek beoordelen wij in de LV WOZ:
 - Volledigheid WOZ-objecten
 - Juistheid registratie belanghebbenden
 - Volledigheid WOZ-waarden
 - Status bezwaar/beroep
 - Onjuiste status objecten
 - Juistheid registratie waterschap
 - Oppervlakte vergelijking LV WOZ, BRK en GKS, BAG en HR



Vragenlijsten

Vragenlijsten

- Drie keer per jaar
 - Aprilinventarisatie
 - Oktoberinventarisatie
 - Vragenlijst kwaliteit taxaties
- We proberen het aantal vragen te beperken
- Vergelijking oordeel vragenlijst met algemeen oordeel
- Kan nooit leiden tot een aanpassing van het algemeen oordeel, wel tot een versneld onderzoek
- Vragenlijst en terugkoppeling via Mijn Waarderingskamer
- Veel vragen kunnen worden geupload met een csv-file!!!!



Vragen en antwoorden



Maartje Hooijmans &
Ivo Lechner

- info@waarderingskamer.nl
- 070 311 05 55