



Rapport onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen Neder-Betuwe

Datum onderzoek: 8 mei 2025
Datum rapport: 13 mei 2025



Inhoud

Samenvatting	2
1. Opzet onderzoek.....	4
2. Bevindingen gecontroleerde straten.....	4
3. Bevindingen onder- en bovengemiddelde woningen in de WOZ-administratie.....	5
4. Bevindingen vergelijking iWOZ – geregistreerde gegevens WOZ-administratie.....	5
5. Bevindingen aan de hand van een GIS-analyse	7
6. Conclusies per gecontroleerd onderdeel.....	7



Samenvatting

Juiste primaire en secundaire objectkenmerken zijn essentieel om te komen tot een goede modelmatige waardebeoordeling. Onder primaire kenmerken verstaan we het adres / de buurt, de grootte (gebruiksoppervlakte, perceel grootte, etc.), het bouwjaar, het type / soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.). Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij ten minste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). De primaire en secundaire gegevens worden aan belanghebbenden getoond op het taxatieverslag en vormen hiermee een belangrijke bouwsteen voor het vertrouwen in de WOZ-waarde. De Waarderingskamer verwacht dat deze kenmerken een goede weergave zijn van de "straatwerkelijkheid".

Dit onderzoek beoordeelt de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken van woningen.

Oordeel

Op basis van ons onderzoek concluderen we dat de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen over het algemeen goed is. Er zijn enkele aandachtspunten, die we hieronder toelichten.

Aandachtspunten

Naar aanleiding van onze controle adviseren we u het volgende:

- de secundaire kenmerken van verkochte woningen (recent én wat langer geleden) te controleren
- de secundaire kenmerken van woningen te controleren in straten waar sprake is van veel gevarieerde bouw (qua type, bouwperiode, grootte etc.)
- de soortobjectcodes aan te passen als er sprake is van een ander type vrijstaande woning, zoals een woonboerderij of bungalow. Dit maakt het ook mogelijk om dit type woningen met elkaar te vergelijken

We verwachten dat u daarnaast zelf controleert of de genoemde situatie zich vaker voordoet. Indien dit het geval is dan optimaliseert ook de objectkenmerken van deze woningen.

De door u uitgevoerde controles, conclusies, maatregelen en eventuele aanpassingen legt u vast en kunt u bij een volgende inspectie tonen.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

Ons onderzoek bevestigt uw algemeen oordeel van 5 sterren.



Reactie gemeente

Naar aanleiding van het conceptrapport heeft de gemeente de kadastrale gegevens van enkele te koop staande woningen uitgezocht (zie hoofdstuk 4) en kunnen toelichten waardoor het verschil werd veroorzaakt. Er was in die gevallen geen sprake van een foutieve registratie.

Daarnaast heeft de gemeente zelf een overzicht gemaakt van de belangrijkste aandachtspunten en deze al opgepakt en/of afgestemd met het taxatiebureau om in de procescontrole gedurende het jaar mee te nemen.



1. Opzet onderzoek

We hebben bij deze controle met name grondgebonden woningen gecontroleerd. We hebben hierbij een risico-gerichte steekproef gedaan voor deze categorie, waarbij we hebben gelet op een goede spreiding binnen de gemeente. Bij de controle hebben we naast de bevindingen ter plaatse ook gebruik gemaakt van gemeentelijke gegevens uit de WOZ-administratie (naar waardepeildatum 1-1-2024), gegevens uit iWOZ tot en met de uitvoeringsdatum van het onderzoek, de geometrie van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), een geografisch informatiesysteem (GIS) en een 3D-tool.

2. Bevindingen gecontroleerde straten

Tijdens onze veldcontrole hebben we de volgende straten in Kesteren gecontroleerd:

- Achterdorp
- Jan Steenstraat
- Mesdagstraat
- Adriaan van Ostadestraat
- Dorpsplein
- Kerkstraat
- Hoofdstraat
- Nedereindsestraat
- Biesbongerd
- Groenendaal
- Leuvenstein
- Westeinde

Tijdens onze veldcontrole hebben we de volgende straten in Opheusden gecontroleerd:

- Tielsestraat
- Rijnbandijk
- Acaciastraat
- Esdoornstraat
- Kastanjelaan
- Rozenstraat

In deze straten hebben we een aantal bevindingen gedaan. Hieronder treft u de belangrijkste aan:

- de registratie van secundaire kenmerken is goed, zeker bij homogene bouw. Veel woningen staan terecht op gemiddeld
- de secundaire kenmerken van verkochte woningen (recent én wat langer geleden) sluiten onvoldoende aan op de straatwerkelijkheid, met name als er sprake is van bovengemiddelde woningen.



3. Bevindingen onder- en bovengemiddelde woningen in de WOZ-administratie

Naast hele straten hebben we ook een aantal onder- en bovengemiddelde woningen gecontroleerd. Hierbij hebben we gecontroleerd of deze woningen terecht als dusdanig zijn geregistreerd in de WOZ-administratie. Dit hebben we gedaan aan de hand van een aantal deelwaarneming. Onze conclusie op basis van deze controle is:

- de secundaire kenmerken van recent verkochte woningen sluiten onvoldoende aan op de straatwerkelijkheid, m.n. als er op meerdere kenmerken (positief) is gecorrigeerd. Hierdoor krijgen we de indruk dat de kenmerken gebruikt zijn om aan te sluiten bij het (hogere) verkoopcijfer, maar ontstaan soms grote verschillen met vergelijkbare buurwoningen.

4. Bevindingen vergelijking iWOZ – geregistreerde gegevens WOZ-administratie

Om een goede vergelijking te maken van de gegevens uit iWOZ en de gegevens zoals die in de WOZ-administratie zijn geregistreerd, gebruiken we de verkoopgegevens van circa 100 te koop aangeboden woningen, in de afgelopen periode. Op deze manier worden er meer gegevens vergeleken en voorkomen we dat één uitschieter zorgt voor een vertekend beeld. Bij deze vergelijking hebben we de onderstaande kenmerken gecontroleerd:

- soortobjectcode
- bouwjaar
- perceel
- secundaire kenmerken

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- bouwjaren: het verschil is tenminste 3 jaar, bij woningen die gebouwd zijn vanaf 1985. Bij oudere bouw hanteren we een groter verschil, tot maximaal 20 jaar bij woningen die gebouwd zijn vóór 1900
- grondoppervlakte: er is sprake van een verschil, ongeacht met aantal m²
- secundaire kenmerken: we maken een onderscheid tussen ondergemiddelde, gemiddelde en bovengemiddelde woningen en dit vergelijken we met de gegevens in de gemeentelijke WOZ-administratie, rekening houdend met de bouwperiode.



We hebben bij onze controle de objectkenmerken van 90 woningen in de gemeente Neder-Betuwe, die onlangs te koop zijn gezet, gecontroleerd. Hierbij hebben we de gegevens in de WOZ-administratie vergeleken met de objectgegevens zoals die op iWOZ staan.

Als laatste heeft een medewerker van de Waarderingskamer alle foto's op iWOZ beoordeeld en op basis van deze beoordeling het totaalbeeld van de secundaire kenmerken van deze woningen ingedeeld in de categorie "ondergemiddeld", "gemiddeld" of "bovengemiddeld", rekening houdend met de bouwperiode.

Beoordeeld	Bevinding	Percentage afwijkingen
Soortobjectcode	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. In de gevallen waar de soortobjectcode afwijkt, betreft het bijv. een bungalow of woonboerderij	16,7%
Bouwjaar	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid	2,4%
Grondoppervlakte*	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Er zijn wel enkele afwijkingen geconstateerd. Hierbij adviseren we om de afbakening te controleren	8,0%
Totaalbeeld secundaire kenmerken bij verkochte woningen	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid	6,7%

*Bij gestapelde bouw is het niet mogelijk om de grondoppervlakte te vergelijken. Het percentage afwijkingen op grondoppervlakte is daarom gebaseerd op een kleiner aantal woningen.



5. Bevindingen aan de hand van een GIS-analyse

Met behulp van een GIS-analyse kunnen we snel en overzichtelijk zien of er sprake is van het consequent gebruiken van de objectkenmerken. Hierbij kunt u denken aan het gebruik van de typering hoek- en rijwoningen en zelfde bouwjaren in een blok met woningen, maar ook secundaire kenmerken als ligging. Het kan zijn dat één woning in de straat een ondergemiddelde ligging heeft, maar naast elkaar gelegen woningen met een onder- of bovengemiddelde ligging is niet waarschijnlijk. Daarnaast hebben we goed in beeld of er in bepaalde wijken of buurten sprake is van veel gegronde bezwaarschriften.

Bij de GIS-analyse hebben we de onderstaande bijzonderheden geconstateerd:

- ligging lijkt niet consistent geregistreerd. Tijdens het onderzoek hebben we geconstateerd dat op diverse locaties – zoals aan de Tielsestraat - de registratie van de ligging juist is. De gemeente heeft op deze locaties terecht de ligging gecorrigeerd. Op enkele andere locaties werd niet consistent gecorrigeerd op de ligging, zoals in de buurt van de N233 en aan de Hoofdstraat / Nedereindsestraat in de buurt van winkels.

6. Conclusies per gecontroleerd onderdeel

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Soortobjectcode	Registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele fouten geconstateerd	in sommige gevallen was een soortobjectcode fout zoals woonboerderij (1115) of herenhuis (1116) i.p.v. vrijstaande woning (1111), in sommige gevallen is verfijning mogelijk	Goed
Bouwjaar	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Gebruiksoppervlakte	Registratie komt naar ons idee overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed



Bijgebouwen	Registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele fouten geconstateerd	we zien dat een dakopbouw niet consistent wordt geregistreerd en daardoor ook niet consistent wordt getaxeerd	Goed
Grond-oppervlakte	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Afbakening	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Ligging	Registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele fouten geconstateerd	we zien dat een mindere ligging niet consistent wordt geregistreerd, zoals in de buurt van de N233 of bij woningen rondom winkels aan de Hoofdstraat / Nedereindsestraat	Goed
Gebruik secundaire kenmerken bij verkoopcijfers	De straatwerkelijkheid komt onvoldoende tot uitdrukking in de registratie van dit kenmerk	de secundaire kenmerken bij verkochte woningen zijn niet altijd meer actueel. Daarnaast zien we dat woningen die recent verkocht zijn, op meerdere secundaire kenmerken bovengemiddeld worden beoordeeld, waardoor het verschil met vergelijkbare buurwoningen erg groot wordt	Moet op onderdelen verbeterd worden
Gebruik secundaire kenmerken algemeen	Registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele fouten geconstateerd	bij homogene bouw zijn de secundaire kenmerken goed. Bij heterogene bouw, met name oudere bouw (zoals bijv. Achterdorp) zijn de secundaire kenmerken voldoende. We adviseren om m.n. dit soort bebouwing te controleren	Voldoende



Onderlinge waarde-verhoudingen	Registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele fouten geconstateerd	doordat de secundaire kenmerken bij verkopen (ook) gebruikt worden om aan te sluiten bij het verkoopcijfer, worden de verschillen in waarde met vergelijkbare buurwoningen soms te groot	Voldoende, afspraken gemaakt
--------------------------------	---	--	------------------------------

* Als wij straatnamen of adressen noemen in de kolom "Bijzonderheden", is dit bedoeld als voorbeeld ter verduidelijking van onze bevinding. U controleert zelf of de genoemde situatie zich vaker voordoet en optimaliseert, indien nodig, ook de objectkenmerken van deze woningen.

Waarderingskamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 31 10 555
www.waarderingskamer.nl

