



# Rapport onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen Zeewolde

Datum onderzoek: 7 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.....	6
5. Bijzonderheden aan de hand van een GIS-analyse .....	8
6. Conclusies per gecontroleerd onderdeel.....	9



---

## 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 voldoende is, maar op onderdelen wel verbeterd dient te worden.

### Toelichting op dit oordeel

Onze bevindingen lichten we graag aan u toe, als hier behoefte aan is. U kunt hiervoor contact met ons opnemen, voor het maken van een afspraak.

### Aandachtspunten

Naar aanleiding van onze controle adviseren we u het volgende:

- de secundaire kenmerken (inclusief de ligging) van bedrijfswoningen te controleren en consistent te registreren
- de secundaire kenmerken van huurwoningen te controleren
- de secundaire kenmerken van verkochte woningen (recent én wat langer geleden) te controleren
- uitschieters in secundaire kenmerken (inclusief de ligging) te controleren en consistent te registreren

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 over de objectkenmerken versus het laatst bekende over de kenmerken**

Ons onderzoek bevestigt het eindoordeel van “voldoende” over de objectkenmerken.



---

## 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 gecontroleerd:

- Appelvinkweg
- Lepelaarpad
- Ooievaarsweg
- Reigerweg
- Almereweg
- Muiderweg
- Schoener
- Aak
- Schokker
- Gildenweg
- Patroonsweg
- Takeling
- Rede
- Noordereiland
- Eilandgracht
- Havenkade
- Vlietstroom



---

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

- de secundaire kenmerken en ligging van bedrijfswoningen in het buitengebied is niet consistent geregistreerd. Soortgelijke woningen hebben andere, veelal ondergemiddelde secundaire kenmerken die niet direct verklaarbaar zijn en/of een andere ligging;
- huurwoningen worden op meerdere secundaire kenmerken gecorrigeerd, waarbij m.n. een correctie op onderhoud niet terecht lijkt;
- de secundaire kenmerken van verkochte woningen (recent én wat langer geleden) sluiten onvoldoende aan op de straatwerkelijkheid.

### **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 deelwaarnemingen. Onze conclusie op basis van deze controle is:

- afwijkingen in m.n. ligging zijn niet altijd terecht en consistent;
- de secundaire kenmerken van recent verkochte woningen sluiten onvoldoende aan op de straatwerkelijkheid, m.n. als er op meerdere kenmerken is gecorrigeerd. Hierdoor krijgen we de indruk dat de kenmerken gebruikt zijn om aan te sluiten bij het verkoopcijfer, maar ontstaan soms grote verschillen met vergelijkbare buurwoningen.



## 4. Bevindingen vergelijking iWOZ – geregistreeerde 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
- grondoppervlakte
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 132 woningen in de gemeente Zeewolde 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	1,5%
Bouwjaar	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid	4,5%
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	2,6%
Totaalbeeld secundaire kenmerken bij verkochte woningen	registratie komt in het merendeel van de gevallen overeen met de straatwerkelijkheid	6,3%

\*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. Bijzonderheden 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. Dit beeld wordt tijdens het onderzoek bevestigd
- in diverse straten lijkt een blok woningen alleen uit rijwoningen te bestaan of één hoekwoning te hebben (i.p.v. twee hoekwoningen). Tijdens het onderzoek hebben we geconstateerd dat op diverse locaties in de kern Zeewolde een rij van woningen tegen een appartementencomplex is gebouwd. De registratie van de soortobjectcode is hier juist



## 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	de woningen aan Takeling staan als rij- en hoekwoningen geregistreerd. De dakconstructie van deze woningen loopt niet door en de woningen zijn verspringend tegen elkaar gebouwd. Wellicht is de omschrijving "geschakelde woning" hier beter geschikt. Verder is de typering van bedrijfswoningen aan Gildenveld en Patroonsweg verwarrend, doordat een aantal woningen met bedrijfsactiviteit als een bedrijfswoning zijn geregistreerd en een aantal als courante niet-woning. Met name door de dubbele huisnummering is het zoeken of het bedrijfs-gedeelte wel of niet in de taxatie is meegenomen. Wellicht is het mogelijk om het tweede huisnummer ook te vermelden. Daarnaast zien we bij bedrijfswoningen deze soms als vrijstaand geregistreerd zijn, terwijl ze vanaf de straat geschakeld lijken.	Voldoende
Bouwjaar	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed



Gebruiks-oppervlakte	Registratie komt naar ons idee overeen met de straatwerkelijkheid	de gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoningen aan Lepelaarpad lijkt op het eerste gezicht vergelijkbaar, maar in de registratie zit hier een groot verschil tussen	Goed
Bijgebouwen	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Grond-oppervlakte	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Afbakening	Registratie komt overeen met de straatwerkelijkheid	-	Goed
Ligging	De onderlinge verhoudingen van de geregistreerde objectkenmerken zijn (te vaak) niet aannemelijk	de ligging van bedrijfswoningen in het buitengebied (o.a. Appelvinkweg, Lepelaarpad, Ooievaarsweg en Reigerweg) is niet consistent. Ligging van woningen aan Takeling - met uitzicht op het water - is niet consistent en onderlinge verschillen zijn erg groot.	Voldoende, afspraken gemaakt
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, zeker bij wat oudere verkoopcijfers die in gedateerde staat zijn verkocht. 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 worden verbeterd



Gebruik secundaire kenmerken algemeen	De onderlinge verhoudingen van de geregistreeerde objectkenmerken zijn (te vaak) niet aannemelijk	de secundaire kenmerken zijn niet altijd voldoende actueel. We zien (bijv.) te vaak dat ondergemiddelde onderhoud nog als gemiddeld staat of juist andersom. Daarnaast zien we dat huurwoningen op de kenmerken onderhoud én voorzieningen als onder- gemiddeld zijn geregistreerd. Een correctie op onderhoud is niet aannemelijk.	Voldoende, afspraken gemaakt
Onderlinge waarde- verhoudingen	De onderlinge verhoudingen van de geregistreeerde objectkenmerken zijn (te vaak) niet aannemelijk	doordat de secundaire kenmerken bij verkopen gebruikt worden om aan te sluiten bij het verkoopcijfer, worden de verschillen in waarde met vergelijkbare buurwoningen te groot.	Voldoende, afspraken gemaakt
Overig	Registratie is voor ons niet (altijd) begrijpelijk	m.n. bij bedrijfswoningen zien we regelmatig een dubbele huisnummering. In de taxatie is deze dubbele nummering niet meegenomen, waardoor het niet direct duidelijk is of het bedrijfsgedeelte wel of niet is meegenomen in de taxatie	Voldoende

\* 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](http://www.waarderingskamer.nl)

