



Rapport onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen Woerden

Datum onderzoek: 15 mei 2025

Datum rapport: 13 juli 2025



waarderingskamer



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. Afstemming BAG-WOZ	7
7. Conclusies per gecontroleerd onderdeel	8



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

In de onderstaande tabel treft u onze beoordeling van de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen

		BEOORDELING KWALITEIT OBJECTKENMERKEN		
	Primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Objectkenmerken			X

Toelichting op dit oordeel

Bij de meeste gecontroleerde straten waren de primaire en secundaire kenmerken een goede weergave van de straatwerkelijkheid. Dit was naar onze mening niet het geval bij de Leidsestraatweg en de Rijnkade.



Aandachtspunten

Tijdens onze controle hebben we een aantal zaken geconstateerd. We verwachten dat u de onderstaande punten oppakt:

- Binnen één blok van woningen komen verschillende bouwjaren voor
- We adviseren u om de Leidsestraatweg en de Rijnkade opnieuw te inventariseren.
- Daarnaast adviseren we u om bij de huurwoningen niet meer te corrigeren op het onderdeel kwaliteit en bij de nieuwere huurwoningen niet meer te corrigeren op het onderdeel voorzieningen.

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 volgend onderzoek tonen.

Eindoordeel over de objectkenmerken versus het laatst bekende oordeel over de kenmerken

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het ons laatst bekende oordeel over de kwaliteit van de objectkenmerken.



1. Opzet onderzoek

Bij deze controle hebben we ons met name grondgebonden woningen. We hebben hiervoor een risicogerichte steekproef uitgevoerd binnen deze categorie, waarbij we hebben gelet op een goede spreiding binnen de gemeente.

Bij de controle is gebruik gemaakt van zowel bevindingen ter plaatse als van diverse gegevensbronnen waaronder:

- gemeentelijke gegevens uit de WOZ-administratie (naar waardepeildatum 1-1-2024);
- gegevens uit iWOZ tot en met de uitvoeringsdatum van het onderzoek;
- een geometrie uit 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:

- De Brauwstraat
- Frederik Hendriklaan
- Geestdorp
- Groenendaal
- Julianastraat
- Koekoeklaan
- Leidsestraatweg
- Meidoornstraat
- Nieuwendijk
- Oostdam
- Oudelandseweg
- Prunuslaan
- Reigerstraat
- Rembrandtlaan
- Rijnkade
- Utrechtsestraatweg
- Van der Valk Boumanlaan
- Willem de Zwartstraat
- Zandwijk singel

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

- De gebruiksoppervlakte is goed



- De primaire en secundaire kenmerken in de Leidsestraatweg en aan de Rijnkade zijn onvoldoende een weergave van de straatwerkelijkheid
- In het algemeen zijn de secundaire kenmerken van de van de niet-verkochte woningen een goede weergave van de straatwerkelijkheid, voor de verkochte woningen is dit voldoende en is er ruimte voor verbetering.
- De huurwoningen worden ten onrechte ook gecorrigeerd op het onderdeel kwaliteit en bij de nieuwere huurwoningen wordt er naar onze mening ten onrechte gecorrigeerd op het onderdeel voorzieningen.

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 onder- en bovengemiddelde woningen zijn goed in beeld in deze gemeente.

4. Bevindingen vergelijking iWOZ – geregistreerde gegevens WOZ-administratie

We hebben bij onze controle de objectkenmerken van circa 100 woningen 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. Daarnaast hebben we de gebruiksoppervlakte zoals die in de WOZ-administratie staat vergeleken met de meting met een 3D-tool. Dit is een hulpmiddel waarmee we geautomatiseerd de gebruiksoppervlakte kunnen meten vanuit openbare data.

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.

We hebben de onderstaande kenmerken vergeleken.

- soortobjectcode
- bouwjaar
- gebruiksoppervlakte
- oppervlakte 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
- gebruiksoppervlakte: het verschil is tenminste 10% van de gebruiksoppervlakte in de gemeentelijke WOZ-administratie
- 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.

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Soortobjectcode	We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven	-	Niet gecontroleerd
Bouwjaar	Het bouwjaar in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt goed overeen	-	Goed
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt voldoende overeen, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Bij 48 van de 229 geselecteerde woningen is er sprake van een verschil groter dan 10%.	Voldoende
Oppervlakte perceel	De perceelsoppervlakte in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt goed overeen	-	Goed
Totaalbeeld secundaire kenmerken bij	De secundaire objectkenmerken in de WOZ-	-	Goed



woningen	administratie en die op iWOZ komen goed overeen		
----------	---	--	--

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:

- Binnen één blok van woningen komen verschillende bouwjaren voor
- De soortobjectcodes worden niet (overal) juist toegepast.

6. Afstemming BAG-WOZ

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BAG goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie en de Landelijke voorziening BAG. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het bouwjaar in de WOZ-administratie moet in beginsel gelijk zijn aan het bouwjaar in de BAG. Bij uitzonderingen zoals volledige renovaties kan er een verschil zijn;



- De gebruiksoppervlakte in de WOZ-administratie moet in beginsel gelijk zijn aan de gebruiksoppervlakte in de BAG. Bij uitzonderingen kan er natuurlijk sprake zijn van een verschil.

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Bouwjaar	De bouwjaren in de BAG en de WOZ zijn goed op elkaar afgestemd	Bij 14 van de 782 woningen in de door ons geselecteerde straten is er sprake van een verschil	Goed
Gebruiksoppervlakte	De bouwjaren in de BAG en de WOZ zijn goed op elkaar afgestemd	Bij 28 van de 782 woningen in de door ons geselecteerde straten is er sprake van een verschil	Goed

7. Conclusies per gecontroleerd onderdeel

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Soortobjectcode	De soortobjectcode is een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Zie hoofdstuk 2	Voldoende
Bouwjaar	Het bouwjaar is een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Zie hoofdstuk 2	Voldoende
Gebruiksoppervlakte	De	-	Goed



	gebruiksoppervlakte is een goede weergave van de straatwerkelijkheid		
Bijgebouwen	De bijgebouwen zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Oppervlakte perceel	De perceelsoppervlakte is een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Afbakening	De afbakening is een goede weergave van de feitelijke situatie	-	Goed
Ligging	De ligging is een voldoende weergave van de feitelijke situatie, er is ruimte voor verbetering mogelijk	In een aantal straten zoals de Oudelandseweg kan de ligging worden geoptimaliseerd	Voldoende
Secundaire kenmerken bij verkochte woningen	De secundaire kenmerken van verkochte woningen zijn een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	-	Voldoende
Secundaire kenmerken algemeen	De secundaire kenmerken van niet verkochte woningen zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Onderlinge waardeverhoudingen	We hebben dit onderdeel niet specifiek of	-	Niet gecontroleerd



	onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven		
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ en de BAG zijn goed op elkaar afgestemd	-	Goed

* 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

