



Rapport onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen Baarn

Datum onderzoek: 15 april 2025

Datum rapport: 23 juni 2025 (concept)

21 augustus 2025 (definitief)



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 | 8 |
| 7. 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 (bij een park of aan water waardoor er vrij uitzicht is, bij een drukke weg, 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

Met name de registratie van de objectkenmerken van de heterogene bouw moet verbeterd worden.



Aandachtspunten

Tijdens onze controle hebben we de onderstaande punten geconstateerd:

- De secundaire objectkenmerken zijn onvoldoende een goede weergave van de straatwerkelijkheid
- De registratie van de ligging is niet consistent
- De registratie van de soortobjectcodes is niet consistent

We verwachten dat u daarnaast zelf controleert of de genoemde situatie zich vaker voordoet. Indien dit het geval is dan optimaliseert u 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 strijdig met het ons laatst bekende oordeel over de kwaliteit van de objectkenmerken van woningen.



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:

- Bachlaan
- Bernard Zweerslaan
- Chopinlaan
- da Costalaan
- Drakenburgerweg
- Eemnesserweg
- J.F. Kennedylaan
- Javalaan
- Johannes Verhulstlaan
- Laanstraat
- Nieuw Baarnstraat
- Prof. Krabbelaan
- Prof. Struijckenlaan
- Teding van Berkhoutstr
- Torenlaan
- Vondellaan
- Wagenaarlaan
- Willem Pijperlaan
- Zandvoortweg

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

- Het kenmerk ligging is niet consistent geregistreerd. Dat hebben we voor het kenmerk ligging gezien in de Bernard Zweerslaan en de Bachlaan. In de straten Drakenburgerweg en de Vondellaan zijn we van mening dat het onderdeel ligging te vaak afwijkt van de straatwerkelijkheid.



- Bij de heterogene bouw hebben we geconstateerd dat het onderdeel uitstraling niet consistent is toegepast.
- De heterogene bouw heeft in zijn algemeenheid aandacht omdat we ook zien dat de soortobjectcode niet consistent is toegepast.
- Op de Torenlaan en de Zandvoorteweg hebben we vastgesteld dat in deze straten de kenmerken in zijn algemeen een onvoldoende weergave zijn van de straatwerkelijkheid.
- Ten slotte hebben we geconstateerd dat de secundaire kenmerken van verkochte woningen waarschijnlijk een weergave zijn van de situatie ten tijde van de verkoop, maar dat deze te vaak geen goede weergave zijn van de actuele situatie (door verbouwingen en verbeteringen na aankoop).

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 onvoldoende 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 circa 18% is het verschil tussen de gebruiksoppervlakte in de WOZ-administratie en de oppervlakte op iWOZ groter dan 10% | Voldoende |



| | | | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| Oppervlakte perceel | We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven | - | Niet gecontroleerd |
| Totaalbeeld secundaire kenmerken bij woningen | De secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie en die op iWOZ komen onvoldoende overeen. We hebben vastgesteld dat de gegevens op iWOZ beter waren dan de gegevens in de WOZ-administratie | Bij circa 26% is er een tussen de registratie in de WOZ-administratie en onze beoordeling van de secundaire objectkenmerken | Moet op onderdelen verbeterd worden |

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:

- De registratie van de ligging is niet consistent



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 geregistreeerde 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 410 van de 11.982 geselecteerde woningen is er sprake van een verschil in bouwjaar tussen de BAG en de WOZ | Goed |
| Gebruiksoppervlakte | De gebruiksoppervlakten in de BAG en de WOZ zijn goed op elkaar afgestemd | Bij 390 van de 11.982 geselecteerde woningen is er sprake van een verschil in gebruiksoppervlakte tussen de BAG en de WOZ | 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 | Met name bij de woningen in het hogere prijssegment kan de consistentie verbeterd worden. | Voldoende |
| Bouwjaar | Het bouwjaar is een goede weergave van de straatwerkelijkheid | - | Goed |
| Gebruiksoppervlakte | We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven | - | Niet gecontroleerd |
| Bijgebouwen | De bijgebouwen zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid | | Goed |
| Oppervlakte perceel | De perceelsoppervlakte is een goede weergave van de straatwerkelijkheid | | Goed |
| Afbakening | We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven | | Niet gecontroleerd |
| Ligging | De ligging is een voldoende weergave van de | In sommige straten in de registratie van | Voldoende |



| | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
| | feitelijke situatie, er is ruimte voor verbetering mogelijk | het onderdeel ligging niet consistent | |
| Secundaire kenmerken bij verkochte woningen | De secundaire kenmerken van verkochte woningen zijn een onvoldoende weergave van de straatwerkelijkheid | Veel secundaire kenmerken van verkochte woningen geven de situatie van de woning aan ten tijde van de verkoop. Verbeteringen of wijzigingen na aankoop zijn in onvoldoende mate verwerkt in de WOZ-administratie | Moet op onderdelen verbeterd worden |
| Secundaire kenmerken algemeen | De secundaire kenmerken van niet verkochte woningen zijn een onvoldoende weergave van de straatwerkelijkheid | Dit geldt met name voor de heterogene bouw | Moet op onderdelen verbeterd worden |
| Onderlinge waardeverhoudingen | We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven | - | Niet gecontroleerd |
| Afstemming BAG-WOZ | Er is sprake van weinig verschillen in de bouwjaren en de gebruiksoppervlakte tussen de BAG en de WOZ. De afstemming moet verbeterd worden | | 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

