



Rapport onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen Gulpen-Witterm

Datum onderzoek: 3 juni 2025

Datum rapport: 13 juli 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. Afstemming BAG-WOZ	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

In de onderstaande tabel vindt 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

De objectkenmerken geven over het algemeen een voldoende weergave van de situatie in de straat. Wel is er op een aantal punten verbetering nodig.



Aandachtspunten

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

- Voeg soort objectcodes toe voor bungalows, villa's en herenhuizen, zodat deze woningcategorieën beter onderbouwd en gewaardeerd kunnen worden.
- Beoordeel bij de boven- en ondergemiddelde woningen of correcties op meerdere secundaire kenmerken gerechtvaardigd zijn.
- Doe hetzelfde bij huurwoningen: beoordelen of correcties op meerdere secundaire kenmerken nodig zijn.

We verwachten daarnaast dat u zelf onderzoekt of deze situaties zich ook bij andere woningen voordoen. Indien dat het geval is, optimaliseert u ook daar de objectkenmerken.

Leg uw uitgevoerde controles, conclusies, maatregelen en eventuele aanpassingen vast, zodat u deze bij een volgend onderzoek kunt 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:

- Ringweg Gulpen
- Nieuwstraat Gulpen
- Kiebeukel Gulpen
- Wesselderstraat Gulpen
- Koningin Julianastraat Gulpen
- Prins Bernhardstraat Gulpen
- Ingbergrachtweg Gulpen
- Rijckerveld Gulpen
- Oude Maastrichterweg Gulpen
- Bolderik Gulpen
- Burggraverhof Gulpen
- Prinses Ireneweg Gulpen
- Schoolstraat Gulpen
- Burgemeester Teheuxweg Gulpen
- Oude Akerweg Gulpen
- Landsraderweg Gulpen
- Rodeweg Gulpen
- Looierstraat Gulpen
- Prof Cobbenhagenstraat Gulpen
- Kieuwegracht Gulpen
- Rosstraat Gulpen
- Ds de Beaufortstraat Gulpen
- Eynattenweg Gulpen
- Dr Ackensstraat Gulpen



- Wesselderstraat Gulpen
- Van Pallantstraat Gulpen
- Vrijthof Gulpen
- Oude Baan Gulpen
- Van Plettenbergweg Gulpen
- Wittemer Allee Wittem
- Rijksweg Wittem
- Kard van Rossumstraat Wittem
- Schulsbergweg Wittem
- Sint Dyonisiusweg Wittem

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

- De secundaire kenmerken zijn een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid. Er is wel ruimte voor verbetering. In de Rodestraat staan teveel woningen ten onrechte op onder gemiddeld.
- Voor de huurwoningen merken we op dat er naar onze mening teveel wordt gecorrigeerd. Veelal worden huurwoningen op meerdere secundaire kenmerken gecorrigeerd daar waar naar onze mening een correctie op slechts op 1 kenmerk logischer is.
- In de Van Pallantstraat zijn naar onze mening alle woningen gemiddeld, terwijl we in de WOZ-administratie toch de nodige afwijkingen zien.
- In de Oude Maastrichterweg zagen we een aantal bungalows en villa's staan, terwijl deze als vrijstaande woningen waren geregistreerd. Door deze typering was de waarde van de woningen naar onze mening te laag. Dit hebben we meer gezien.

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 voldoende in beeld in deze gemeente, maar verbetering is mogelijk. Hierbij merken we op dat er naar onze mening teveel wordt gecorrigeerd. Veelal worden onder- en bovengemiddelde woningen op meerdere secundaire kenmerken gecorrigeerd daar waar naar onze mening een correctie op slechts op 1 kenmerk logischer is.



4. Bevindingen vergelijking iWOZ – geregistreeerde 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.

- soort objectcode
- 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	De soortobjectcode in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt voldoende overeen, er is ruimte voor verbetering	Bij de vrijstaande woningen is er sprake van onvoldoende variatie. Zo wordt er onvoldoende onderscheid	Voldoende



	mogelijk	gemaakt tussen "normale" vrijstaande woningen, villa's of woonboerderijen	
Bouwjaar	Het bouwjaar in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt voldoende overeen, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Als het bouwjaar niet bekend is dan wordt deze ten onrechte op 1900 gezet	Voldoende
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt onvoldoende overeen. We hebben vastgesteld dat de gegevens op iWOZ beter waren dan de gegevens in de WOZ-administratie	Bij 18 van de 53 woningen was er sprake van een verschil groter dan 10% tussen de oppervlakte op iWOZ en die in de WOZ-administratie	Moet op onderdelen verbeterd worden
Oppervlakte perceel	De perceelsoppervlakte in de WOZ-administratie en die op iWOZ komt voldoende overeen, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Bij een aantal woningen was er sprake van een verschil	Voldoende
Totaalbeeld secundaire kenmerken bij woningen	De secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie en die op iWOZ komen onvoldoende overeen. We	Bij 30 van de 53 woningen was er sprake van een verschil tussen onze waarneming en de gegevens in	Moet op onderdelen verbeterd worden



	hebben vastgesteld dat de gegevens op iWOZ beter waren dan de gegevens in de WOZ-administratie	de WOZ-administratie	
--	--	----------------------	--

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. Afstemming BAG-WOZ

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is bedoeld om de dienstverlening van de overheid aan burgers sneller en beter te maken. Door gegevens slechts een keer te verzamelen en vervolgens meervoudig te gebruiken, wordt de dienstverlening efficiënter.

Een goede afstemming tussen de WOZ en de BAG is hiervoor belangrijk. Bovendien draagt een goede aansluiting bij aan de volledigheid en betrouwbaarheid van de WOZ-administratie.

Voor deze beoordeling hebben wij zelf vergelijkingen uitgevoerd 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 daarbij de volgende uitgangspunten:

- Het bouwjaar in de WOZ-administratie moet in beginsel overeen komen met 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. Ook hier kunnen uitzonderingen voorkomen.

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Bouwjaar	De bouwjaren in de BAG en de WOZ zijn goed op elkaar afgestemd	Bij 36 van de 670 geselecteerde woningen was er sprake van een verschil in bouwjaar	Goed



Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakten in de BAG en de WOZ zijn onvoldoende op elkaar afgestemd	Bij 318 van de 670 geselecteerde woningen was er sprake van een verschil in gebruiksoppervlakte	Moet op onderdelen verbeterd worden
---------------------	--	---	-------------------------------------

6. Conclusies per gecontroleerd onderdeel

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Soortobjectcode	De soortobjectcode is een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Er is sprake van onvoldoende variatie bij de vrijstaande woningen	Voldoende
Bouwjaar	Het bouwjaar is een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Het bouwjaar 1900 wordt teveel gebruikt	Voldoende
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte is een onvoldoende weergave van de straatwerkelijkheid	Dit oordeel is gebaseerd op onze vergelijking met iWOZ	Moet op onderdelen verbeterd worden
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	-	Goed



	weergave van de feitelijke situatie		
Ligging	De ligging is een goede weergave van de feitelijke situatie	-	Goed
Secundaire kenmerken bij verkochte woningen	De secundaire kenmerken van verkochte woningen zijn een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Er is ruimte voor verbetering	Voldoende
Secundaire kenmerken algemeen	De secundaire kenmerken van niet verkochte woningen zijn een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Er is ruimte voor verbetering	Voldoende
Onderlinge waardeverhoudingen	We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven	-	Niet gecontroleerd
Afstemming BAG-WOZ	De afstemming tussen de BAG en de WOZ moet voor de gebruiksoppervlakte worden verbeterd	Er zijn teveel verschillen	Moet op onderdelen verbeterd worden

* 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

