



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Texel

Datum onderzoek: 12 december 2025
Datum rapport: 5 januari 2026



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	4
2. Objectkenmerken	6
3. Woningen.....	9



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt of de onderstaande onderwerpen voldoende zijn om de WOZ-waarden bekend te maken

- de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken
- het taxatieproces van woningen en niet-woningen,
- de aansluiting van de taxaties op verkoopprijzen en andere marktgegevens (of de kengetallen uit de taxatiewijzers)
- de juistheid van de onderlinge verhoudingen tussen de getaxeerde WOZ-waarden.

Hierbij gaan we uit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2025.

Eindoordeel

PROCES		BEOORDELING KWALITEIT OBJECTKENMERKEN EN TAXATIES		
	Beoordeeld is de uitvoering en kwaliteit van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Objectkenmerken		X	
2.	Woningen	X		
3.	Courante niet-woningen	Niet gecontroleerd		
4.	Incourante niet-woningen	Niet gecontroleerd		
5.	Agrarische objecten	Niet gecontroleerd		

Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden

De Waarderingskamer stemt in met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden

U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Ons onderzoek bevestigt uw oordeel, waarbij wij de volgende bevindingen afzonderlijk benoemen.

Dit rapport bevat de beoordeling van de woningen. De niet-woningen zijn niet gecontroleerd omdat de focus vooral lag op de waardebepaling van de woningen in de gemeente Leeuwarden en deels de gemeente Texel.



Gemaakte afspraken taxaties woningen

We hebben ten aanzien van de ratio's bij de verkochte woningen geconstateerd dat bijna de helft van de verkopen een ratio heeft $< 0,97$. Dit is besproken met elkaar, waarbij door de uitvoeringsorganisatie is aangegeven dat dit wordt veroorzaakt door een verschil in indexering van de verkochte recreatiewoningen tussen de uitvoeringsorganisatie en de indexering in de stufviewer. In de stufviewer wordt een ander percentage gehanteerd dan daadwerkelijk van toepassing is, is tijdens het onderzoek aangegeven. 136 van de 403 verkopen betreffen inderdaad recreatiewoningen. Echter, ook in de stufviewer wordt gerekend met een prijsdaling bij deze categorie. Hiermee lijkt ook voor de gemeente Texel hetzelfde van toepassing als voor de gemeente Leeuwarden is geconstateerd. Te weten: een te groot verschil tussen de (geïndexeerde) verkoopprijs en de WOZ-waarde.

In lijn met hetgeen is gevraagd om op te pakken voor gemeente Leeuwarden in 2026, vragen wij u deze aandachtspunten ook mee te nemen voor de gemeente Texel. De markt, de verscheidenheid in type en soort objecten is wellicht anders, de werkwijze dient echter gelijkwaardig te zijn.



1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband (hierna: gemeente) het goed of juist niet goed doet? Daarvoor hanteren wij eenduidige criteria. Deze zijn terug te vinden in de [Waarderingsinstructie](#).

Wij hebben onze controles uitgevoerd, nadat de gemeente eerst zelf de nieuwe WOZ-waarden heeft gecontroleerd en gefiatteerd. Deze door de gemeente gecontroleerde nieuwe WOZ-waarden heeft de gemeente aan de Waarderingskamer aangeleverd in een bestand met daarin ook de onderbouwende gegevens. Op het aangeleverde bestand hebben wij diverse controles uitgevoerd, die in hoofdlijnen overeenkomen met de [Standaard voor ratiocontroles](#) en de [beoordelingsprotocollen voor de taxaties](#). Na onze bestandsanalyse van alle taxaties in de gemeente, hebben we een selectie gemaakt van de objecten waarover we vragen hebben. In dit onderzoek hanteren we het systeem van 'comply or explain'.

Als uit onze bestandsanalyse kengetallen naar voren komen die afwijken van onze verwachtingen vragen wij de gemeente deze "uit te leggen". Wij besteden tijdens ons onderzoek minder of geen aandacht aan de onderdelen waarbij uit onze bestandsanalyse geen bijzonderheden naar voren komen. We nemen de (positieve) bevindingen wel mee in ons oordeel.

De gemeente heeft tijdens het onderzoek de gelegenheid gehad om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten (bestandsanalyse, toelichting door de gemeente, bespreken individuele objecten) hebben geleid tot onze uiteindelijke oordelen die zijn beschreven in deze rapportage. Een overzicht van de objecten die we hebben besproken met de betrokken medewerkers hebben we, indien daar behoefte toe was, verstrekt aan de gemeente.

**Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid aangeleverde gegevens**

Zonder gegevens is toezicht niet mogelijk. Voorafgaand aan het oordeel over de kwaliteit van de taxaties, beoordelen wij daarom of de benodigde gegevens op adequate wijze zijn aangeleverd.

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting*
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Goed	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd.

*bij een oordeel voldoende of lager geven wij een toelichting



2. Objectkenmerken

Inleiding

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Hierbij maken wij onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Wij verwachten dat er tenminste jaarlijks aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Het onderzoek wordt bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken uitgevoerd. Vervolgens verwachten we dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken en op basis van deze uitkomsten conclusies trekken en eventuele maatregelen nemen. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen

Ook verwachten we dat alle objecten (woningen én niet-woningen) elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium".

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de door de organisatie zelf opgegeven kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Goed	De afdeling gegevensbeheer is hier druk doende mee. Op aangeven van de taxateurs worden controles uitgevoerd.
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Voldoende	De verschillen tussen onze waarneming op basis van



		externe bronnen en de registratie is substantieel.
--	--	--

Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Het verschil in de deelwaarneming is fors (meer dan 30%). Onbekend wat de oorzaak is. Gevraagd hier aandacht voor te hebben. In lijn met gemeente Leeuwarden lijkt het proces correct te zijn ingericht. Opvallend is het grote verschil in percentage uitval tussen beide gemeenten.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	Logische differentiatie.

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Goed	-
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Goed	-



Eindoordeel

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de bijhouding en registratie van de objectkenmerken hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende. Wel vragen we aandacht voor een analyse van verschillen ten opzichte van externe bronnen.	Voldoende



3. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen. In dit onderzoek toetsen wij de wijze van analyseren en de voortgang van de verwerking van de PMA.

Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In dit onderzoek toetsen wij deze borging.

Eindcontrole van de woningtaxaties

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. In dit onderzoek doen we geen inhoudelijke beoordeling van de kwaliteitscontroles, maar beoordelen we het proces rondom de kwaliteitscontroles. Inhoudelijke controles voeren we uit bij een "onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties".



Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Voldoende	Om meer inzicht te krijgen in actuele markt is het opvragen van meer inlichtingen aan te bevelen.
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Het opvragen van inlichtingen geeft meer inzicht. Aangegeven is dat dit weer opgepakt gaat worden.

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Let hierbij op correcte indexeringen van de verkoopprijzen en een goede aansluiting op de WOZ-waarden.
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Niet gevraagd	-



Waardeontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling. Inzicht in de waardeontwikkeling is ook van groot belang voor zorgvuldige communicatie in de richting van belanghebbenden en voor het correct aanpassen van de belastingtarieven door gemeente, waterschap en Belastingdienst.

Waardeontwikkeling wpd* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle woningen	3,0%	3,09%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	4,3%	3,38%

*wpd = waardepeildatum

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en uw kwaliteitsbeoordeling, gaan we uit van de kengetallen die de gemeente heeft opgegeven in de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2025. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering wpd 2025	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestands- analyse)	Oordeel
Ratio A	0,990	0,9879	Goed
Ratio B	0,980	0,9789	Goed
Verhouding ratio A en ratio B	0,01	0,01	Goed
Ratio 1e helft 2024	1,010	1,0089	Goed
Ratio 2e helft 2024	0,990	0,9841	
Ratio 1e helft 2025	0,980	0,9718	
Ratio flats, appartementen	1,000	0,975	Goed
Ratio boven- en benedenwoningen	0,990	0,99	Goed
Ratio eengezinswoningen	1,000	1,0062	Goed
Ratio 2 onder 1 kap	1,000	0,9992	Goed
Ratio vrijstaand	1,010	0,9958	Goed



Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. Bij dit onderzoek hebben we gekeken naar:

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum (rekening houdend met de lokale waardeontwikkeling);
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie in de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Wij willen benadrukken dat de controle door de Waarderingskamer niet in de plaats kan komen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren.

Tevens beoordelen we hoe het taxatiemodel is ingericht en geoptimaliseerd (gekalibreerd), hoe de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen op basis van dit model, hoe deze waarden zijn gecontroleerd en bij hoeveel objecten de met het taxatiemodel bepaalde waarde op een handmatige wijze is aangepast.



Oordeel kwaliteitscontroles taxaties woningen

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerkers komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Aansluiting taxaties op marktniveau	Moet op onderdelen worden verbeterd	Teveel ratio's < 0,97, er is rekening gehouden met de dalende trend bij de recreatiewoningen.
Scheefheid van de taxaties	Voldoende	-
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Voldoende	-
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Voldoende	-
Juistheid modelmatige waardebepaling	Moet op onderdelen worden verbeterd	De taxatiesoftware doet haar werk wel, zorg ervoor dat de juiste kengetallen worden toegepast en volg hierin de markt en niet de interpretatie van de markt door taxateurs.

Kwaliteitscontroles selectie onderbouwende verkopen op taxatieverslag

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor het vermelden van relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de vergelijkbare verkochte woningen op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de vergelijkbare verkochte woningen op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de vergelijkbare verkochte woningen op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de op het taxatieverslag vermelde vergelijkbare verkochte woningen hebben een verkoopdatum tussen één jaar voor de waardepeildatum en één jaar na de waardepeildatum.

Juiste vergelijkbare verkochte woningen op het taxatieverslag zijn essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het kiezen van de



verkochte woningen die worden vermeld, gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde selectie zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot onbegrip. Een niet-vergelijkbare woning op het taxatieverslag doet afbreuk aan hun vertrouwen in de juistheid van de waarde. De op het taxatieverslag vermelde woningen voldoen doorgaans aan de vooraf ingestelde parameters, maar er kunnen ook woningen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters. Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

Oordeel onderbouwingen

Op basis van de kengetallen, de deelwaarneming en de toelichting van de gemeente, komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles onderbouwingen	Goed	-

Eindoordeel

Op basis van onze bevindingen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s), hebben wij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen als volgt beoordeeld:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles taxaties woningen	Moet op onderdelen worden verbeterd	De waardebepaling in het algemeen verdient aandacht.

Waarderingskamer

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

