



# Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Leeuwarden

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 .....                                               | 5  |
| 3. Woningen.....                                                       | 8  |
| 4. Courante niet-woningen.....                                         | 14 |
| 5. Incourante niet-woningen.....                                       | 17 |
| 6. Agrarische objecten.....                                            | 19 |



## 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<br>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                                    |                                                      | X         |      |
| 4.     | Incourante niet-woningen                                  |                                                      |           | X    |
| 5.     | Agrarische objecten                                       |                                                      |           | X    |

### 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.

### Gemaakte afspraken taxaties woningen

Het verschil tussen de verkochte en de niet-verkochte woningen is te groot. We hebben de betaalde marktprijs per m<sup>2</sup> voor de verkochte woningen hierbij vergeleken met de taxatieprijs per m<sup>2</sup> voor deze verkochte woningen. Binnen de groepen van vergelijkbare woningen loopt dit verschil op tot 10%. In de vergelijking zijn gelijksoortige woningen betrokken waarbij dit verschil niet aannemelijk is. Oftewel, ten opzichte van het eigen verkoopcijfer wordt te laag gewaardeerd. De helft van de gecorrigeerde ratio's ligt onder de 0,97. Waarbij het merendeel (30%) zelfs onder de 0,94 ligt.



---

Daarnaast is er onvoldoende geïndexeerd naar de waardepeildatum. Verkopen uit begin 2024 zijn slechts met een paar procent geïndexeerd, terwijl de waardestijging rond de 9% ligt. Ook lijkt bij de verkochte woningen veelal een hogere indicatie geregistreerd te staan op de KOUDV. Dit heeft vervolgens weer effect op de marktprijs van de verkochte woningen. Met deze marktprijs wordt gerekend in het modelmatige waarderen.

Tezamen levert dit een incorrecte waardebepaling op. Gezien de enorme inspanning welke geleverd moet worden om dit te herstellen, is afgesproken dat in 2026 dit wordt opgepakt.

Dit betekent dat er een **voorbehoud** ligt op de goedkeuring van de WOZ-waarden voor belastingjaar 2027. We verwachten dat de onderlinge waardeverhoudingen en de ratio's op het juiste niveau komen te liggen. Wanneer behoefte is aan een tussentijdse controle van een deel van de verbeteringen in 2026, is dit mogelijk. Zodoende kunnen we op tijd in het traject hier een indruk van krijgen en een eerste beoordeling geven.



# 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. |



## 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                                  | Gegevensbeheer maakt samen met de taxateurs de selectie van de te controleren woningen.                |
| Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden niet-woningen gecontroleerd door gegevens beheer, maar dit kan meer gestructureerd en beter. |
| De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek                                 | Goed                                  | -                                                                                                      |



|                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat". |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### Kwaliteit objectkenmerken

| Beoordeeld                                                                                                                         | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.        | Goed                                  | -                                                                                                                                          |
| Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De 'oudere' verkopen uit 2023 en 2022 worden langsgelopen en de woningen met relatief veel afwijkingen op de KOUDV worden gecontroleerd.   |
| Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is    | Voldoende                             | De uitvoeringsorganisatie geeft aan dat deze registratie meer aandacht gaat krijgen.                                                       |
| Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is. | Voldoende                             | Er wordt veel gebruik gemaakt van een afwijkende KOUDV. De taxateur geeft aan dat geleidelijk aan dit wordt weggewerkt of wordt verklaard. |

### 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    | Gegevensbeheer voert de mutatiedetectie uit. |
| Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.                                     | Goed    | Omgevingsvergunningen zijn verwerkt.         |



### Afbakening niet-woningen

Wij controleren of artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt voor de energielasting.

| Beoordeeld                                                  | Oordeel            | Toelichting |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| De toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ is naar behoren. | Niet gecontroleerd | -           |

### 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. Er is ruimte voor verbeteringen. Zie de gemaakte opmerkingen hierboven. | Voldoende |



## 3. Woningen

### Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; 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 waardebepaling. 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 waardebepaling*

De waardebepaling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling 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, maar wel afspraken gemaakt | Maak met elkaar als taxateurs afspraken over de interpretatie van de markt. Overbieden is geen uitzondering maar juist het actuele marktniveau. |
| De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.                               | Goed                                  |                                                                                                                                                 |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop. | Niet gecontroleerd                    | -                                                                                                                                               |

### Modelmatige waardebepaling

| Beoordeeld                                                                                            | Oordeel                             | Toelichting                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd. | Moet op onderdelen worden verbeterd | Er zit een te groot verschil in de waardebepaling tussen de verkochte en niet-verkochte woningen. |
| Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.                                 | Goed                                |                                                                                                   |

### 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<br>wpd* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025 | Opgave<br>gemeente | Bestands-<br>analyse |
|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling alle woningen                     | 7,3%               | 7,4%                 |
| Waardeontwikkeling verkochte woningen                | 9,0%               | 8,45%                |

\*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.

**Onderstaande tabel geeft de gemiddelde ratio's weer per categorie en halfjaar. Dit zegt niets over de individuele ratio's. De bandbreedte daarin is (te) groot. Zie de analyse hiervan verderop in het rapport.**

| Kwaliteitseisen afronding<br>herwaardering wpd 2025 | Ratio<br>(vragenlijst) | Ratio (bestands-<br>analyse) | Oordeel |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|---------|
| Ratio A                                             | 0,990                  | 0,9981                       | Goed    |
| Ratio B                                             | 0,990                  | 1,0158                       | Goed    |
| Verhouding ratio A en<br>ratio B                    | 0,00                   | -0,02                        | Goed    |
| Ratio 1e helft 2024                                 | 1,020                  | 1,04                         | Goed    |
| Ratio 2e helft 2024                                 | 1,000                  | 0,996                        |         |
| Ratio 1e helft 2025                                 | 0,980                  | 0,963                        |         |
| Ratio flats,<br>appartementen                       | 99,000                 | 0,9946                       | Goed    |
| Ratio boven- en<br>benedenwoningen                  | 1,000                  | 1,0266                       | Goed    |
| Ratio eengezinswoningen                             | 1,000                  | 1,0068                       | Goed    |
| Ratio 2 onder 1 kap                                 | 1,000                  | 1,0035                       | Goed    |
| Ratio vrijstaand                                    | 1,000                  | 1,0033                       | 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 | Hier ligt voor 2026 een uitdaging en opdracht om beter aan te sluiten op het marktniveau.                                                                                                      |
| Scheefheid van de taxaties                            | Niet gecontroleerd                  | Niet gecontroleerd.                                                                                                                                                                            |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | Goed                                | -                                                                                                                                                                                              |
| Juistheid onderlinge waardeverhoudingen               | Moet op onderdelen worden verbeterd | De pijn zit niet in het doorrekenen binnen de groep, dat doet de taxatiesoftware prima. De m <sup>2</sup> prijzen waarmee wordt gerekend liggen te laag t.o.v. het marktniveau. Dat werkt door |



|                                         |                                     |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                         |                                     | in de hele groep.                               |
| Juistheid modelmatige waardebeoordeling | Moet op onderdelen worden verbeterd | Het model gaat uit van de onjuiste kengetallen. |

### 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 | In 2026 wordt gewerkt aan een waardebeoordeling, welke aansluit op marktwaardenniveau. |



## 4. Courante niet-woningen

Courante niet-woningen zijn onroerende zaken die niet als woning worden gebruikt en die op de vrije markt kunnen worden verkocht of verhuurd. Het gaat vooral om winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Ook het proces van taxeren met taxatiemodellen (modelmatige waardebepaling) van courante niet-woningen kent een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is een marktanalyse essentieel. Anders dan bij woningen wordt bij courante niet-woningen niet alleen gekeken naar verkooptransacties, maar ook naar verhuurtransacties. In de marktanalyse worden diverse aspecten van transacties onderzocht. Bijvoorbeeld of sprake is van beleggingstransacties, incentives bij aangaan van een huurcontract, eigen gebruik of langdurige huurders. Daarnaast moet de gemeente rekening houden met leegstand en of de panden kansrijk dan wel kansarm voor de verhuur zijn. Nadat de marktanalyse is afgerond, kunnen WOZ-waarden van courante niet-woningen modelmatig worden bepaald.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen of die nog zullen worden getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Tenslotte toetsen wij onze bevindingen aan de hand van enkele door ons geselecteerde objecten.

### Oordeel over marktanalyse courante niet-woningen

| Beoordeeld                             | Bevinding                            | Oordeel |
|----------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | De marktanalyse is juist uitgevoerd. | Goed    |
| Gebruik vraagprijzen                   | Ja                                   |         |
| Gebruik inlichtingenformulieren (koop) | Ja                                   |         |
| Gebruik inlichtingenformulieren (huur) | Ja                                   |         |

### Waardeontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op 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<br>wpd 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025 | Opgave<br>gemeente | Bestands-<br>analyse |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling alle courante niet-woningen      | -                  | 2,35%                |
| Waardeontwikkeling kantoren                         | -                  | 2,7%                 |
| Waardeontwikkeling bedrijfsruimten                  | -                  | 4,9%                 |
| Waardeontwikkeling winkels                          | -                  | 3,35%                |
| Waardeontwikkeling horeca                           | -                  | 5,09%                |

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.

#### Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

Op basis van het geleverde bestand hebben wij een analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

#### Oordeel kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

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

| Beoordeeld                                            | Oordeel   | Toelichting                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Aansluiting taxaties op marktniveau                   | Voldoende | Het is belangrijk de marktgegevens correct te vertalen naar de WOZ-waarden. |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | Voldoende | Kijkend naar de werkelijke prijsstijging van woningen in het algemeen       |



|                                         |           |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |           | zijn de WOZ-waarden voor 2026 te laag bepaald.                                                                                                           |
| Juistheid onderlinge waardeverhoudingen | Voldoende | Doordat de verkochte woningen te laag worden gewaardeerd (en onjuiste geïndexeerd), is de verhouding tussen de m <sup>2</sup> prijzen niet meer correct. |

## Eindoordeel

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

| Beoordeeld                                          | Oordeel                               | Toelichting                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er wordt in 2026 meer aandacht besteed aan het vertalen van de marktcijfers naar de WOZ-waarden. |



## 5. Incourante niet-woningen

Ook het proces van modelmatige waardebeoordeling van incurante niet-woningen kent een aantal stappen, maar deze zijn wezenlijk anders dan bij de woningen en de courante niet-woningen. Om de incurante niet-woningen te kunnen taxeren is de marktanalyse minder relevant dan bij de andere objectcategorieën. Voor de incurante niet-woningen wordt deze marktanalyse immers voor een belangrijk deel landelijk uitgevoerd en de resultaten van deze analyse komen tot uitdrukking in de taxatiewijzers. Met behulp van het systeem TIOX vindt op basis van deze taxatiewijzers een modelmatige waardebeoordeling plaats. Het adequaat taxeren met behulp van TIOX vergt natuurlijk goede gegevens over de taxeren objecten en taxatietechnische deskundigheid. Bij de waardebeoordeling van deze objecten is een aantal andere elementen belangrijk, zoals de inschatting van de (resterende) levensduur, de restwaarde en de functionele correctie.

Ook bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen en die nog zullen worden getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Tenslotte toetsen wij onze bevindingen aan de hand van enkele door ons geselecteerde objecten.

### Waardeontwikkeling

Om te controleren of de taxaties aansluiten op de oude waarde is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling.

| Waardeontwikkeling<br>wpd* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025       | Opgave<br>gemeente | Bestands-<br>analyse |
|------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten | -                  | 3,36%                |
| Waardeontwikkeling andere incurante objecten               | -                  |                      |

### Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door de gemeente geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;



- bepaling levensduur en restwaarde;
- bepaling functionele correctie;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

### Oordeel kwaliteitscontroles taxaties incurant

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 |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur | Goed    | -           |
| Juiste toepassing taxatiewijzers                         | Goed    | -           |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering    | Goed    | -           |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld                            | Oordeel | Toelichting |
|---------------------------------------|---------|-------------|
| Kwaliteitscontroles taxaties incurant | Goed    | -           |



## 6. Agrarische objecten

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van agrarische objecten kent een aantal stappen die vergelijkbaar zijn met de taxaties van incourante niet-woningen. Immers ook voor de taxatie van agrarische objecten geldt dat deze voor een belangrijk deel gebaseerd wordt op een landelijk uitgevoerde marktanalyse die vertaald is in taxatiewijzers.

Daarnaast is een aantal andere zaken noodzakelijk om te komen tot een goede waardebeoordeling, zoals de marktanalyse en de inventarisatie van de taxeren gebouwen, inclusief de bouwmaterialen van enkele typen gebouwen. Vervolgens wordt op basis van de juiste gegevens met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten kijken wij eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen of nog getroffen zullen worden. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld.

### Waardeontwikkeling

Om te controleren of de taxaties aansluiten op de oude waarde is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling.

| Waardeontwikkeling<br>wpd 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025 | Opgave<br>gemeente | Bestands-<br>analyse |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling agrarische objecten              | -                  | 3,77%                |

### Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door de gemeente geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.



### Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties agrarisch

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 |
|-------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Juiste toepassing taxatiewijzers                      | Goed    |             |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | Goed    |             |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld                                       | Oordeel | Toelichting |
|--------------------------------------------------|---------|-------------|
| Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten | Goed    |             |

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 555  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

