

Gemeente De Fryske Marren

Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen (Wet WOZ)

tijdvak 2025



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Doelgroep	4
1.2	Aanleiding.....	4
1.3	Omvang van de opdracht	4
1.4	Woningprijzen	4
1.5	Kosten.....	5
2	Onafhankelijke waardebeoordeling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur	6
2.1	Marktwaarde.....	6
2.2	Vereisten taxatierapporten	6
2.3	Kwaliteit.....	6
2.4	Verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatierapport	6
2.5	Beleving van een taxatie	7
2.6	WOZ+	7
2.7	Toezicht	7
2.8	De WOZ-taxatie onder een vergrootglas	7
2.9	Krachtenmechanisme.....	7
2.10	Hoogte belastingaanslag	8
3	WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen.....	9
3.1	Wettelijke basis	9
3.2	Marktwaarde.....	9
3.3	Bandbreedte.....	10
3.4	Vergelijkingsmethode.....	10
3.5	Verblijfsruimte.....	11
3.6	Overige ruimte	11
3.7	Grond.....	11
3.8	Weging.....	11
3.9	Uitzonderingen	12
3.10	Externe ruimte.....	12
3.11	Woningklassen	12
3.12	Staat van het object (luxue / onderhoud)	13
3.13	Hoe WOZ-waarde beoordelen	14
4	Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet	15
4.1	Indicatoren	15
4.2	Objectkenmerken.....	15
4.3	Ratio's	15
4.4	Evaluatie	16
4.5	Out of Sample.....	16

4.6	Bezwaar en beroep.....	16
4.7	Proceskostenvergoedingen	17
4.8	Toezicht	17
4.9	Vakbekwaamheid	18
5	Financiën: De kosten van de wet WOZ.....	19
Bijlage 1	Waarde-invloeden	20
Bijlage 2	Grondstaffel(s).....	21
Bijlage 3	Taxatiemethode overige en externe ruimten	22
Bijlage 4	Staffel kengetallen.....	24
Bijlage 5	Kengetallen enkele voorbeelden.....	26
Bijlage 6	Waarde-ontwikkeling	27
Bijlage 7	Taxatiematrix.....	28
Bijlage 8	Publicaties	30

1 Inleiding

1.1 Doelgroep

Het verantwoordingsdocument¹ geeft een gedetailleerde uitleg van de waardebepaling in het kader van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor de gemeente De Fryske Marren. De uitleg is opgesteld voor belanghebbenden, dienstverleners, de rechterlijke macht, het toezichthoudend orgaan De Waarderingskamer en anderen die belang hechten aan inzicht in de uitvoering van deze wet.

1.2 Aanleiding

Ieder jaar wordt de WOZ-waarde in Nederland bestreden. De aanleiding hiervoor volgt logischerwijs uit het feit dat de WOZ-waarde ten grondslag ligt aan het betalen van allerlei belastingen. De WOZ-waarde en alle aan de waarde ten grondslag liggende detailgegevens worden jaarlijks met een *vergrootglas* door diverse partijen getoetst!

De WOZ-waarde is in principe de marktwaarde op de waardepeildatum tenzij er een wettelijke uitzondering van toepassing is. Niet alle aspecten aangaande het onderhoud, inrichting of luxe van iedere afzonderlijke woning kunnen niet iedere jaar worden geactualiseerd. Een woningverbetering is niet in alle gevallen (tijdig) bekend. Daardoor kunnen er tussen twee tijdvakken schokeffecten optreden waardoor de waarde ten opzichte van de voorlaatste taxatie(waarde) procentueel sterk stijgt. De ervaring leert dat deze effecten het vertrouwen in de overheid geen goed doen.

Met een verantwoordingsdocument proberen we meer inzage te geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde en de beeldvorming over de WOZ te verbeteren.

1.3 Omvang van de opdracht

De gemeente taxeert ieder jaar circa 26.000 woonobjecten. De totale grondslag (alle WOZ-waardes bij elkaar opgeteld) van alle onroerende zaken bedraagt voor belastingtijdvak 2025 circa 10,3 miljard euro. Het grootste deel van 8,9 miljard euro heeft betrekking op woon- of recreatieobjecten die geschikt zijn voor verblijf door personen. Aan de waardebepaling van de woonobjecten liggen ongeveer 1.100 transactiepreisen ten grondslag.

Door met een vast team uitvoering te geven aan de waardebepaling verbetert de kwaliteit van de taxaties jaarlijks. De WOZ-waarde is zodoende een betrouwbare maatstaf geworden voor vele doeleinden.

1.4 Woningprijzen

Alle woningen zijn voor het jaar 2025 getaxeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2024. Als de woningprijzen in 2023 zijn gestegen, stijgt ook de WOZ-waarde. Er zijn meerdere instanties die jaarlijks rapporteren over de waarde-ontwikkeling van de woningprijzen. Het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) rapporteerde dat een bestaande woning in 2023 2,8% goedkoper is dan in 2022. De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) berichtte een prijsstijging per kwartaal over 2023.

Ook de gemeente berekent een gemiddelde waarde-ontwikkeling. Deze wordt bepaald door alle WOZ-waardes 2025 bij elkaar op te tellen en te delen door een som van alle WOZ-waardes 2024. De WOZ-waarde stijgt in 2023 met gemiddeld 5,5%. In bijlage 5 vindt u een overzicht van de gemiddelde waarde-ontwikkeling per categorie woningen en enkele gepubliceerde berichten over de woningmarkt van derden.

¹ De "internationale beroepsvereniging van waardebeoordelaars en belastingheffers" op onroerend goed, de International Association of Assessing Officers (IAAO), vindt dat de belastingheffer zich moet inspannen om aan belastingbetalers te laten zien dat de (modelmatige) waardebepaling op een deugdelijke manier is uitgevoerd. Hiervoor moeten belastingheffers, volgens de IAAO, jaarlijks een "verantwoordingsdocument" opstellen waarin ze uitleggen hoe de waardebepaling is uitgevoerd, welke keuzes daarbij zijn gemaakt en wat de resultaten zijn. Dit document moet bijvoorbeeld op internet worden gepubliceerd. Het doel is natuurlijk dat de belastingbetalers hierdoor meer vertrouwen krijgen in het waarderingsproces

1.5 Kosten

De uitvoeringskosten in Nederland bedragen jaarlijks circa 233 miljoen euro per jaar (2023). Deze totale kosten komen overeen met een gemiddelde van ongeveer €25 per WOZ-object. De werkelijke kosten voor een taxatie liggen beduidend lager in verband met ook andere uitvoeringskosten voor bijvoorbeeld het behandelen van bezwaarschriften. Terwijl de kosten in Nederland fors toenamen daalde de uitvoeringskosten in de gemeente De Fryske Marren naar gemiddeld € 15 per object.

Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld tussen de € 600 – € 800 voor een taxatie voor de aankoop van een woning. In hoofdstuk 2 leest u enkele essentiële verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur.

In hoofdstuk 3 leest u de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt en hoe deze waarde het beste op juistheid kan worden getoetst.

In hoofdstuk 4 beschrijven we op welke wijze de kwaliteit van een WOZ-taxatie wordt getoetst. Enkele kwaliteitsaspecten zijn zeer technisch van aard en om de juistheid van de uitleg niet aan te tasten zijn enkele paragrafen mogelijk wat lastig leesbaar.

Tot slot presenteren we in hoofdstuk 5 de kosten van de uitvoering.

2 Onafhankelijke waardebeoordeling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur

De onafhankelijkheid van een taxateur in dienst van de gemeente of die in opdracht van een gemeente werkzaamheden verricht, wordt nog wel eens betwist. In dat geval wordt gesteld dat een taxateur een belang zou hebben bij een hogere waarde omdat dan de belastingopbrengst ten gunste van de gemeente hoger uitpakt. In dit hoofdstuk volgt een nadere beschouwing op dit fenomeen.

2.1 Marktwaarde

De WOZ-waarde is een fiscaal gegeven voor de heffing van diverse belastingen in Nederland. In meeste gevallen is de WOZ-waarde de marktwaarde die een makelaar-taxateur ook bepaalt maar niet in alle gevallen. De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is namelijk van toepassing bij het bepalen van een WOZ-waarde.

De juistheid van een WOZ-waarde wordt regelmatig getoetst aan de hand van een taxatierapport van een makelaar-taxateur. Om die reden leggen we een relatie met de totstandkoming van een taxatierapport. Een rapport kan voor diverse doeleinden zijn opgemaakt. Enkele voorbeelden zijn:

1. Indicatie van de waarde bij verkoop
2. Het verkrijgen van een geldlening
3. Een verdeling tussen erfgenamen bij een erfenis

2.2 Vereisten taxatierapporten

Als het rapport dezelfde uitgangspunten heeft als in de wet vastgelegd dan kan het rapport worden gebruikt om de juistheid van de WOZ-waarde te beoordelen. Een belangrijke vereiste is wel dat de taxatie door een makelaar-taxateur is uitgevoerd op een tijdstip die niet te ver van de waardepeildatum ligt.

De belangrijkste graadmeter voor het beoordelen of de WOZ-waarde juist is bepaald, zijn de vergelijkingsobjecten die de makelaar-taxateur in het rapport opvoert.

2.3 Kwaliteit

Er bestaat een groot prijsverschil tussen een WOZ-taxatie en een taxatie door een makelaar-taxateur. Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld tussen de € 600 – € 800 voor een taxatie van een makelaar-taxateur terwijl de prijs per eenheid voor het uitvoeren van een WOZ-taxatie in Nederland uitkomt op € 25,-. Een belanghebbende kan daardoor het idee hebben dat een 'duurdere' dienst beter zou zijn dan de 'goedkopere' waardebeoordeling in het kader van de wet WOZ. In de psychologie staat dit fenomeen bekend als het Halo-effect. Om die reden beschouwen wij beide type taxaties nader.

2.4 Verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatierapport

We bekijken enkele verschillen tussen een WOZ-taxatie ten opzichte van een taxatie(rapport) van een makelaar-taxateur:

- De taxatieprijs van een makelaar-taxateur komt tot stand door marktwerking terwijl de gemeenteraad het budget beschikbaar stelt voor de uitvoering van de Wet WOZ;
- De makelaar-taxateur doet een bezichtiging terwijl de gemeente niet alle woningen iedere jaar ter plaatse bezichtigd;
- De makelaar-taxateur stelt een uitgebreid taxatierapport op voorzien van een fotoreview;
- De gemeente taxeert naar één waardemoment (waardepeildatum) circa 32.000 objecten en bereikt daarmee een grote efficiency;
- De gemeente gebruikt geavanceerde computermodellen en de (investerings)kosten worden verspreid over meerdere jaren;
- De benodigde data is via het stelsel van Basisregistraties goed ontsloten met de WOZ-registratie en de kwaliteit van deze data verbetert ieder jaar.

2.5 Beleving van een taxatie

De kwaliteit van een WOZ-taxatie is door een lagere kostprijs kwalitatief niet minder dan een taxatie van een makelaar-taxateur. Een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur is meestal een hulpmiddel om een woning te kopen en daarmee voor de opdrachtgever een positieve ervaring. De woningeigenaar (opdrachtgever voor de taxaties) zal de hoogte van een taxatie niet bestrijden als deze nodig is voor het verkrijgen van een lening voor de aankoop van een woning.

Een woningeigenaar betaalt liever geen belasting en zeker niet te veel. Ieder jaar ontvangen woningeigenaren een WOZ-kennisgeving van de waarde die als grondslag dient voor het betalen van belastingen. Bij stijgende woningprijzen stijgt ook ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde. Een stijgende WOZ-waarde wordt vaak geassocieerd met meer belasting betalen. Echter, een (deel van de) waardestijging wordt teniet gedaan door een verlaging van de OZB-tarieven door de gemeenteraad.

2.6 WOZ+

Aan een WOZ-waardering liggen meer verkoopcijfers ten grondslag dan bij een makelaar-taxateur. In het volgende hoofdstuk leggen we het systeem van het modelmatig taxeren uit.

De WOZ-waardes worden jaarlijks door meerdere taxateurs beoordeeld. De kwaliteit van de WOZ-taxatie is als gevolg van het hierna beschreven mechanisme goed geborgd. Als uitgangspunt gelden de ficties genoemd op pagina 10 die de bandbreedte bepalen voor een *juiste* (WOZ)-waarde: namelijk de onder- en bovengrens.

Via de taxatieMatrix (bijlage 7) krijgen woningeigenaren inzage in een rekenkundige onderbouwing van de WOZ-waarde. Een matrix bevat de waardes per onderdeel (verblijfsruimte, grond en bijgebouwen) van een woning en de beste voorhanden zijnde vergelijkingsobjecten die bij voorkeur dicht bij de waardepeildatum liggen. Daarmee verkrijgt een eigenaar extra informatie die gebruikt kan worden bij de beoordeling van de WOZ-waarde.

2.7 Toezicht

De waarderingskamer ziet erop toe dat gemeentes de wet goed uitvoeren. Een belangrijke pijler van het toezicht is om ervoor te waken dat gemeentes niet (stelselmatig) de onroerende zaken te laag taxeren. Een te lage waardering door een gemeente zou het belastingstelsel ondermijnen omdat WOZ-waardes door meerdere overheidsinstanties worden gebruikt. Als een gemeente te laag zou taxeren dan zouden de woningeigenaren in die gemeente in verhouding tot andere gemeentes minder inkomstenbelasting en waterschapsbelasting betalen. De toezichthouder ziet hierop toe en voorkomt daarmee het risico van 'onderwaarderen' door gemeentes. Er ontstaat als het ware een bovengrens (maximale marktprijs).

2.8 De WOZ-taxatie onder een vergrootglas

In tegenstelling tot een taxatie van een makelaar-taxateur worden WOZ-taxaties via een kennisgeving ieder jaar ter controle voorgelegd aan de eigenaren van woningen. Via bezwaar en beroep worden de waardes bijzonder kritisch beoordeeld door belanghebbenden en derde deskundigen. Immers, niemand wil (onterecht) te veel belastingen betalen! De veronderstelling die hieruit volgt is dat onjuistheden in de taxaties door dit krachtenmechanisme worden hersteld. Iedere belanghebbende heeft een waarde kunnen toetsen en via bezwaar kunnen bestrijden. Daarmee ontstaat een ondergrens (minimale marktprijs).

2.9 Krachtenmechanisme

De krachten van enerzijds het (kunnen) bestrijden van een waarde en anderzijds het toezicht op de waardebepaling borgen in die zin zogenaamde onder- en bovengrens van een waarde. Dit mechanisme van onder- en bovengrenzen brengt een evenwichtig systeem voort voor een betrouwbare maatstaf voor het kunnen heffen van belastingen door gemeentes, de Belastingdienst en de waterschappen.

Het mechanisme van afzonderlijke elementen brengt een extra kwaliteitsindicator voort die ontbreekt bij een taxatie van een makelaar-taxateur. Een evaluatie van deze afzonderlijke elementen brengt ons tot

inzicht dat de waardebeoordeling in het kader van de wet WOZ een betrouwbare systematiek is om de WOZ-waardes te gebruiken bij de heffen van belastingen.

2.10 Hoogte belastingaanslag

De gemeenteraad stelt jaarlijks de tarieven onroerende zaakbelastingen (OZB) vast. Bij stijgende WOZ-waardes worden de tarieven neerwaarts bijgesteld om een gelijke stabiele opbrengst te genereren. Vaak besluit deze raad om de opbrengst wel met enkele procentpunten te verhogen in verband met stijgende prijzen. De taxateur heeft hierin geen taak en is ook geen verantwoording verschuldigd aan de raad over de hoogte van de gemeentelijke belastingen. De taxateur heeft dus ook geen belang bij een hogere WOZ-waarde en daarmee is de onafhankelijkheid van de taxateur geborgd.

3 WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen

3.1 Wettelijke basis

De WOZ-waarde vindt zijn wettelijke grondslag in de Wet WOZ. In deze wet is geregeld dat er van iedere onroerende zaak (woning) ieder jaar een marktwaarde wordt bepaald naar een peildatum (waardepeildatum) die één jaar voor het belastingtijdvak ligt. Het belastingtijdvak is gelijk aan het kalenderjaar. De 'marktwaarde' is de prijs die de meest biedende koper zou betalen bij verkoop van een woning. Om de marktwaarde te kunnen bepalen gebruikt de taxateur transactiepreizen van onroerende zaken die bij voorkeur rond de waardepeildatum liggen en die het beste vergelijkbaar zijn.

De WOZ-waardes komen tot stand middels (deels) geautomatiseerde modellen. Een door een taxatiemodel bepaalde waarde krijgt de status 'modelwaarde'. De modelwaarde is een door een taxatiemodel rekenkundig gegenereerde waarde. Een taxateur controleert deze modelwaardes. Op het moment dat een waarde aan de belanghebbende(n) bij beschikking wordt bekendgemaakt, spreken we van een WOZ-waarde.

De WOZ-waarde is sinds 2021 gebaseerd op een gebruiksoppervlakte² (GBO) volgens de NEN 2580.

3.2 Marktwaarde

De WOZ-waarde is de marktprijs³ op een bepaald moment (waardepeildatum) tenzij er een wettelijke uitzondering geldt. Er worden twee voorbeelden genoemd:

1. De in de wet verankerde uitgangspunt is dat de volle en onbezwaarde eigendom van een onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (artikel 17 lid 2). Hieruit volgt dat de waarde van een woning altijd wordt bepaald volgens het principe dat het 'volledig eigendom' kan worden overgedragen. Is er sprake van een beperkt zakelijk recht⁴ dan wordt dat bij de waardebepaling genegeerd. De WOZ-waarde is hoger dan de marktprijs.
2. De WOZ-waarde is lager dan de marktprijs als een onroerende zaak is gesitueerd op een waterverdedigingswerk (dijk) waarvoor het waterschap de plicht heeft tot het verrichten van buitengewoon onderhoud. In dat geval blijft het onbebouwde deel van de grond dat deel uitmaakt van het verdedigingswerk buiten de waardebepaling. De WOZ-waarde ligt lager dan de marktprijs.

Het fundament van een WOZ-waarde zijn transactiepreizen die op grond van de wettelijke regelingen als bruikbaar worden gekwalificeerd. We gaan ervan uit dat deze transacties tot stand komen in een markt waar kopers en verkopers van onroerend goed elkaar vinden en op rationele gronden overeenstemming vinden over de te betalen prijs voor een woning. De werkelijkheid is dat deze prijzen onder omstandigheden tot stand komen die het rationele onderhandelen van betrokkenen over een verkoopprijs (kunnen) beïnvloeden. De omstandigheden die het onderhandelen beïnvloeden zijn bijvoorbeeld: de geldhoeveelheid van de economie, de hoogte van de rentestand, de vraag en het aanbod van onroerende zaken, de behoeften en voorkeuren van de kopers en ook specifieke (emotionele) omstandigheden spelen een rol bij het koopproces.

Een marktwaarde kan op basis van vorenstaande nimmer exact (op 10.000 euro nauwkeurig) worden bepaald. In de rechtspraak is dit aspect bij de uitvoering van de wet vaak in de rechtsoverwegingen aangehaald onder de noemer dat het bepalen van een WOZ-waarde geen exacte wetenschap is. In WOZ-land staat dit fenomeen ook bekend als de WOZ-paradox. Wij hanteren bij het bepalen van een WOZ-waarde daarom per onroerende zaak een 'bandbreedte'. Een bandbreedte is gebaseerd op de in de bezwaarfase geselecteerde transactiepreizen van vergelijkingsobjecten. Een WOZ-waarde wordt

² De gebruiksoppervlakte (GBO) is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies

³ de prijs die in een markt tot stand komt op basis van onderhandelingen

⁴ Voorbeelden van beperkte zakelijke rechten zijn: opstalrecht, recht van erfpacht, vruchtgebruik e.a.

verondersteld juist te zijn getaxeerd als deze daarbinnen valt en de objecten onderling goed vergelijkbaar zijn. Als de WOZ-waarde buiten de bandbreedte valt dan dient daar een geldige reden voor aan te voeren te zijn.

3.3 Bandbreedte

Een bandbreedte (uitgedrukt in een range van m²-prijzen) kent een boven en een ondergrens. Deze grenzen definiëren we als volgt:

1. De bovengrens wordt verondersteld als de maximale marktprijs voor een eigenaar bij een eventuele verkoop. Een makelaar die in opdracht van een eigenaar diens woning probeert te verkopen zal met inachtneming van een verkoopstrategie de hoogst mogelijke verkoopprijs proberen te realiseren voor de verkoper.
2. De ondergrens wordt verondersteld als de minimale marktprijs voor een eigenaar als over deze waarde belasting verschuldigd is. De eigenaar streeft om die reden naar een zo laag mogelijke (fiscale) waarde.

De transactiepreizen – als resultaat van een spel van onderhandelingen tussen kopers en verkopers – hebben betrekking op onroerende zaken die van elkaar verschillen in: ligging, grootte verblijfsruimte, kaveloppervlakte of staat van onderhoud/luxe en aanwezige bijgebouwen. De woningmarkt is heterogeen van aard en alle woningen zijn in die zin verschillend. De uit de transactiepreizen herleide m²-prijzen van de verblijfsruimtes bieden een reële boven- en ondergrens voor deze bandbreedte.

De bandbreedte is voor iedere onroerende zaak verschillend en volgt uit een taxatieMatrix waarbij een taxateur de op dat moment de beste voorhanden zijnde vergelijkingsobjecten selecteert. Een matrix is een gedetailleerde uiteenzetting van het gratis beschikbare taxatieverslag en bevat alle voor het te taxeren object aan de waarde ten grondslag liggende waardegegevens. De matrix kan alleen in de bezwaarfase op verzoek worden verkregen.

Het doel van een matrix is:

1. Een hulpmiddel voor de taxateur om de juistheid van de initiële taxatie te beoordelen.
2. Om inzicht te geven aan de belanghebbende in de taxatie-opbouw van de WOZ-waarde en de onderlinge (waarde)verhoudingen ten opzichte van de vergelijkingsobjecten te beoordelen.
3. Om te voldoen aan het wettelijk vereiste om alle aan de WOZ-waarde onderliggende (waarde)gegevens met belanghebbenden te delen.

Een WOZ-waarde van een onroerende zaak ligt normaliter binnen de genoemde bandbreedte omdat het taxatiemodel een gewogen rekenkundige gemiddelde trekt van de gebruikte transactiepreizen. In het geval er transactiepreizen bekend zijn van vrijwel identieke onroerende zaken⁵ dan zal de m²-prijs van het te taxeren object op of dicht tegen de grens bevinden.

3.4 Vergelijkingsmethode

De wetgever heeft in 1995 aansluiting gezocht bij het in de onroerendgoedmarkt gehanteerde waardebegrip 'marktwaaarde'. Om de marktwaaarde te bepalen gebruiken gemeentes de comparatieve (of vergelijkende) methode. De vergelijkende methode kenmerkt zich door het zoeken naar patronen die overeenkomsten of juist verschillen vertonen. Afhankelijk van het resultaat kunnen daar in meer of mindere mate generaliserende conclusies uit worden getrokken.

De gemeente De Fryske Marren gebruikt bij de modelmatige waardebeoordeling van de woningen die bestemd zijn om in te wonen of in te recreëren een software-oplossing van Centric bekend als Key2waarderen. De inrichting van het taxatiemodel wordt jaarlijks opnieuw aan de hand van zelfevaluaties getoetst en daarop aangepast. De WOZ-waarde van een object is opgebouwd en onderverdeeld in drie deelwaardes:

- Grond-/liggings(waarde)
- Bijgebouwen(waarde)

⁵ de kenmerken van het te taxeren object en de vergelijkingsobjecten zijn nagenoeg hetzelfde

- Verblijfsruimte(waarde)

Niet in alle gevallen is het resultaat van een door het taxatiemodel gegenereerde waarde gewenst. Dat doet zich met name voor bij unieke onroerende zaken. Een zaak (woning) is uniek als het bijzonder afwijkend is ten opzichte van andere woningen. Ook kan de verblijfsruimte van een woning grote afwijkingen vertonen ten opzichte van de vergelijkbare objecten binnen een categorie vergelijkbare objecten.

Als de uitkomst van het taxatiemodel niet de juiste marktwaarde oplevert dan intervenueert een taxateur door een modelwaarde aan te passen. In bepaalde gevallen kan de waarde-opbouw een vierde onderdeel bevatten: 'Herziening model'.

De werking van het model wordt in de navolgende paragrafen per onderdeel in het kort beschreven.

3.5 Verblijfsruimte

De bruikbaar bevonden transactiepreisen worden naar de waardepeildatum gecorrigeerd voor waardeontwikkeling (bijlage 6). Om de deelwaarde voor de verblijfsruimte te verkrijgen wordt de gecorrigeerde transactieprijs gecorrigeerd voor de deelwaardes grond/licging, bijgebouwen en eventueel met een bedrag voor herziening model. Uit de verkregen deelwaarde voor de verblijfsruimte wordt een m²-prijs herleid door deze waarde te delen door het totale oppervlak van de verblijfsruimte. Vervolgens worden alle verkochte objecten binnen de categorie van soortgelijke objecten met elkaar vergeleken. Het te taxeren (verkochte) object wordt zodoende met zichzelf en minimaal met nog twee andere vergelijkingsobjecten getaxeerd. Het resultaat is een gemiddelde m²-prijs van de uit de transactiepreisen herleidde m²-prijzen.

3.6 Overige ruimte

Naast de verblijfsruimte onderscheiden we overige interne ruimten. Dit zijn ruimten om niet in te verblijven. Enkele voorbeelden zijn kelders, balkons en aangebouwde bergingen of garages.

3.7 Grond

Een grondwaarde wordt verkregen door het toepassen van een grondstaffel per gebied. De staffel is opgebouwd uit m²-prijzen per kavelrange. De m²-prijzen zijn herleid uit de uitgiftepreisen van nieuwbouwkavels en uit transactiepreisen van bestaande onroerende zaken die zijn aangekocht met de intentie voor de koper om het bebouwde deel te slopen voor het realiseren van nieuwbouw. De transacties waarop de grondstaffels zijn gebaseerd kunnen ook verder in het verleden liggen.

De m²-prijs van de eerste 100 m² grond is het hoogst in verband met het bebouwde deel. De m²-prijs over het laatste deel van het grondoppervlak is het laagst omdat dit de waarde van de tuin, oprit of water (ligplaats vaarttuig) vertegenwoordigt. De eenheidsprijs daalt naarmate het grondoppervlak toeneemt volgens het principe van afnemend grensnut⁶. Uit analyses van verkooptransacties blijkt ook dat naarmate de kavelgrootte toeneemt er per saldo minder wordt betaald voor de laatste vierkante meters van een kavel.

3.8 Weging

De gemeente is opgedeeld in zeven gebieden (A tot en met F). De gebiedsindeling (dorpen/wijken) is opgenomen in bijlage 2. Per gebied geldt voor iedere onroerende zaak afzonderlijk een nadere duiding van de ligging:

1. ★ Bedrijventerrein
2. ★★ Aan drukke weg
3. ★★★ Doorgaande weg

⁶ De eerste wet van Gossen of wet van het afnemend grensnut is de stelling dat het marginale nut van het aanschaffen van een extra goed of dienst afneemt

4. ★★★★★ Woonwijk /-streek
5. ★★★★★ (Wijk) vrije situering
6. ★★★★★ (Vaar-) watergeoriënteerd
7. ★★★★★ Uniek aan vaarwater
8. ★★★★★ TOP aan vaarwater

De grondwaarde van een woning wordt bepaald volgens een staffel en is afhankelijk van de ligging in bijvoorbeeld een woonwijk, een woonwijk met vrije situering of ligging aan (vaar)water. De grondwaarde van een onroerende zaak met een ligging aan vaarwater wordt daardoor hoger gewaardeerd dan een onroerende zaak met een ligging in een woonwijk.

De toegekende kwalificatie van de ligging is goed verifieerbaar door geografische kaarten te raadplegen en/of een kwalificatie van de aangevoerde vergelijkingsobjecten te vergelijken. De taxateur kan beargumenteerd een andere kwalificatie hanteren.

3.9 Uitzonderingen

Bij de waardering van bepaalde categorieën objecten worden er geen grondstaffels toegepast:

1. Appartementen
2. Garageboxen
3. Boothuizen
4. Ligplaatsen

In situaties dat de (onder)grond van een opstal is verhuurd en er is een Huurafhankelijk Recht Van Opstal (HARVO) gevestigd dan is er een waarde bepaald voor de ligging (waarde van het exclusieve gebruiksrecht) van de woning. Ook zijn er op bepaalde recreatieterreinen ten behoeve van de eigendommen appartementsrechten gevestigd. Om de liggingswaarde van het gebruiksrecht te bepalen is via luchtfoto's de oppervlakte van de grond ingemeten. De liggingswaarde (gemeten in oppervlakte) wordt ook volgens een staffel getaxeerd.

3.10 Externe ruimte

We onderscheiden de volgende categorieën externe ruimten:

- Bijgebouwen (vrijstaande garages, bergingen, tuinhuizen en andere)
- Gebouwgebonden (buiten)ruimten (balkons)
- Open gebouwen (carports, overkappingen)

Een bijgebouw is niet bedoeld om in te verblijven. De waardebepaling van externe ruimten geschiedt op basis van vooraf ingevoerde kengetallen. De oorsprong van de kengetallen ligt in het taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen. Op de bijgebouwwaarde vindt een periodieke afschrijving plaats en is afhankelijk van de gebruikte materialen (steen, hout e.a). Voor een bijgebouw van hout geldt een versnelde afschrijving dan een bijgebouw van steen.

De waarde die is toegekend aan een bijgebouw van een object kan op juistheid worden getoetst door de waardes van bijgebouwen van de vergelijkingsobjecten in de beoordeling te betrekken.

3.11 Woningklassen

Bij het automatisch selecteren van de beste vergelijkingsobjecten zijn binnen het taxatiemodel zoekcriteria gedefinieerd. Op basis hiervan kan het model binnen een gebied met twee ogenschijnlijk identieke onroerende zaken toch een onderscheid aanbrengen tussen beide woningen die voor de waardebepaling relevant is. In het geval er minder goede vergelijkingsobjecten voorradig zijn en het model afwijkende vergelijkingsobjecten selecteert dan vindt er automatisch een correctie plaats op de m²-prijs.

Om de onderlinge vergelijkbaarheid binnen het taxatiemodel te regelen, is de volgende kwalificatie aangebracht voor uitstraling:

1. ★(laagste)

2. ★★
3. ★★★
4. ★★★★
5. ★★★★★ (hoogste)

Het taxatiemodel zoekt voor de waardebepaling van een object binnen een categorie vergelijkbare woningen geautomatiseerd naar de beste vergelijkingsobjecten. Voor het model kunnen op basis van vooraf ingegeven definities twee objecten identiek en daarmee goed vergelijkbaar zijn terwijl het ene object ten opzichte van het andere object een hogere of lagere waarde vertegenwoordigt.

Als uit de markt herleidbaar is dat een woning voor een kandidaat koper een andere (hogere) waarde vertegenwoordigt, bijvoorbeeld bij architectonische bouw, dan geeft de indicatie klasse van een object binnen een categorie soortgelijke objecten⁷ een verschil aan ten opzichte van een ander object. De indeling gebeurt door een taxateur op basis van de uitkomsten van marktanalyses, de ervaring en kennis en op basis van visuele verschillen tussen woningen.

3.12 Staat van het object (luxue / onderhoud)

De waarde voor de verblijfsruimte is afhankelijk van de staat van luxe en de mate waarin deze luxe is onderhouden door een eigenaar van een woning. Iedere woning vertoont na verloop van tijd gebruikssporen en de inrichting is aan modeverschijnselen onderhevig. De inrichting (mate van luxe) van een woning die in het verleden door een eigenaar van een woning is aangebracht, vertegenwoordigt na verloop van tijd niet meer de (zelfde) (investerings)waarde voor een geïnteresseerde koper bij een eventuele verkoop. Deze twee subjectieve aspecten van luxe en onderhoud zijn samengebracht onder de noemer 'luxe/onderhoud'.

Ook de energiebehoefte (oftewel energie-efficiency) van een woning komt tot uiting in deze kwalificatie. Via een vragenlijst verkrijgt de gemeente in welke jaren verbeteringen zijn aangebracht aan een woning. Indien een eigenaar bijvoorbeeld aangeeft dat er in het jaar 2023 zonnepanelen zijn geplaatst, een warmtepomp is geplaatst en het dak is geïsoleerd dan is dat van positieve invloed op de hierna opgenomen kwalificatie.

De volgende kwalificatie is aangebracht:

1. ★ Bouwval | volgens de huidige maatstaven onbewoonbaar (funderingsproblemen / scheurvorming)
2. ★★ Gedateerd | inrichting is verouderd en vertoont mankementen
3. ★★★ Ondermaats | voldoet niet aan de vereisten van de huidige tijd
4. ★★★★ In orde | gebruikte toestand (bevat gebruikssporen en de inrichting kan beschadigd zijn)
5. ★★★★★ Goed | een nette toestand (keurig ingericht met (lichte) gebruikssporen)
6. ★★★★★★ Modern | de inrichting is modern en van deze tijd (modern ingericht en doet nieuw aan)
7. ★★★★★★★ Luxueus | de inrichting is modern, luxueus en van deze tijd
8. ★★★★★★★★ TOP woonhuis | absolute topklasse

Naast gebruikssporen vergt de woning regulier onderhoud en is de keuken of sanitair tijdsgevoelig (verouderd).

Op basis van de in de Waarderingsinstructie (p. 34) opgenomen uitgangspunten inventariseren we de kwalificatie van de in het taxatiemodel gebruikte (vergelijkings-)objecten door:

- Het raadplegen van de openbaar toegankelijke informatiebronnen zoals Funda, iWOZ e.a.
- Het bezoeken van de bijzondere (unieke) onroerende zaken
- Het verkrijgen van informatie middels vragenlijsten

⁷ Bijvoorbeeld: vrijstaande woningen gebouwd in de periode 2010 tot 2022 en gelegen in een dorp

3.13 Hoe WOZ-waarde beoordelen

Een belanghebbende kan de WOZ-waarde bestrijden. Steeds vaker zoeken belanghebbenden eerst contact met de gemeente alvorens er bezwaar wordt gemaakt. De WOZ-medewerker kan vaak onduidelijkheden wegnemen of beoordelen of er een fout is gemaakt bij de taxatie.

De WOZ-waarde als maatstaf voor de heffing van belastingen dient door het bestuursorgaan de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt te worden. Het ligt niet in de bedoeling om de afzonderlijke waarde-elementen los van elkaar te bestrijden⁸.

De WOZ-waarde kan het beste op juistheid worden beoordeeld:

1. Door de objectkenmerken te controleren
2. De beste vergelijkingsobjecten te gebruiken
3. Door de vraag te stellen of de woning bij een (veronderstelde) verkoop op de waardepeildatum voor een prijs verkocht had kunnen worden die nagenoeg gelijk is aan de WOZ-waarde

⁸ ECLI:NL:GHDHA:2021:544: RO 5:8: Uit de toelichting in het verweerschrift (zie 2.5) en hetgeen de Heffingsambtenaar in dit verband ter zitting heeft toegelicht volgt namelijk dat de matrix in hoger beroep is ingebracht als voorbeeld en dient om inzichtelijk te maken dat de aanwezigheid van een tuinhuisje een verwaarloosbare invloed heeft op de waarde van een woning en derhalve geen waardeverhogend effect heeft. Daarbij geldt dat het bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-waarde niet gaat om de vraag of de samenstellende onderdelen van het object op exact de juiste bedragen zijn vastgesteld, maar om de beoordeling van de WOZ-waarde van het object als geheel

4 Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet

4.1 Indicatoren

Naast het oordeel van de toezichthouder ziet de gemeente zelf toe op de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ. We hanteren enkele meetindicatoren om de algehele kwaliteit te toetsen:

- Objectkenmerken
- Ratio's
- Evaluatie
- Out of Sample
- Bezwaar en beroep
- Proceskostenvergoedingen
- Toezicht
- Vakbekwaamheid

4.2 Objectkenmerken

De gemeente verzorgt zelf de registratie en controle op de objectkenmerken. De BAG-administratie neemt de gebruiksoppervlakte (GBO) over vanuit de WOZ-administratie. De GBO is voor de WOZ-administratie vaak opgesplitst in verschillende deelkenmerken zoals verblijfsruimte en overige ruimte. Via de Basisregistratie (BRK) verkrijgt de gemeente maandelijks de mutaties van eigendomswijzigingen, verkoopcijfers als ook een inmeting van de Kadastrale percelen. Sinds 2022 gebruiken we een 8-delige indeling voor luxe/onderhoud.

4.3 Ratio's

De kwaliteit van een modelmatige waardebeoordeling wordt gemeten in enkele kengetallen. Het kengetal ratio A wordt verkregen door de totale waardegrondslag (som van alle afzonderlijke WOZ-waardes) van alle verkochte woningen te delen door de totale som van de (gecorrigeerde) verkoopcijfers in een bepaalde periode. Een uitkomst van om en nabij de één duidt erop dat de WOZ-waardes aansluiten op het marktniveau. Een ratio boven de één duidt op een hogere taxatie dan het marktniveau.

De ratio B wordt verkregen door de WOZ-waarde te delen door de (gecorrigeerde) verkoopprijs en vervolgens de uitkomsten op te tellen en te delen door het aantal verkoopprijzen. Een uitkomst van om en nabij één geeft aan dat de afzonderlijke WOZ-waardes van woningen op marktniveau zijn bepaald. Dit ratio geeft naast ratio A inzicht in de juistheid van de individuele waardes.

De verklaring voor een ratio boven de één komt voort uit de omstandigheid dat na aankoop een woning een wijziging (veelal een verbetering) ondergaat. Uit artikel 18 van de Wet WOZ volgt dat een verbetering van een woning in het jaar voorafgaand aan het belastingjaar mee wordt genomen bij de taxatie.

Kengetallen	Resultaat	Norm	
Aantal transacties	1.064		
Ratio A	1,01	0,96 – 1,03	✓
Ratio B	1,02	0,96 – 1,03	✓
Mediane ratio	1,00		
Coefficient of Dispersion (COD)	7,3%	5 – 15%	✓

De WOZ-waarden van woningen worden gebruikt voor belastingheffing. Daarbij is ervoor gekozen dat het te betalen bedrag afhankelijk is van de waarde van de woning. Wanneer een woning een tweemaal zo hoge waarde heeft, wordt voor die woning ook tweemaal zoveel belasting betaald. Als goedkope woningen relatief hoog zijn getaxeerd, terwijl duurdere woningen relatief laag zijn getaxeerd, dan klopt dit niet meer. De woning die een tweemaal zo hoge marktwaarde heeft, heeft dan bijvoorbeeld maar een WOZ-waarde, die 90% hoger is dan van die goedkope woning.

In dat geval spreken we over scheefheid van de taxatie. Die scheefheid kan twee kanten op werken. De duurdere woningen zijn gemiddeld "lager" getaxeerd (een relatief lage ratio) of de duurdere woningen zijn relatief hoger gewaardeerd (een relatief hoge ratio). Om te zorgen dat iedereen een juist aandeel van de totale belastingen betaald, ziet de toezichthouder erop toe dat beide vormen van scheefheid van de WOZ-waarden worden voorkomen.

Deze scheefheid van taxaties wordt inzichtelijk door ratio B en de Coefficient of Dispersion (COD). Bij de laatste methode zijn alle objecten ingedeeld in waarden klassen. In onderstaande tabel is per waardeklasse van ongeveer evenveel objecten per waardeklasse (0 tot 99.000 euro) het aantal verkochte objecten, de gemiddelde (gecorrigeerde) verkoopprijs, de gemiddelde WOZ-waarde, ratio A en de totale waardegrondslag getoond.

De ratio A is in iedere afzonderlijke klasse om en nabij één zodat de conclusie is dat er geen scheefheid in de taxatiewaardes voorkomt. Ook ligt per klasse de gemiddelde verkooptransactie in lijn met de gemiddelde WOZ-waarde. Hieruit volgt dat de objecten in de klasse op marktniveau zijn getaxeerd.

Aantal	van	tot	Deciel		vkc	vkc_g	WOZgem	Ratio A	WOZ-grondslag
2.766	0	99.000	0,1		33	65.462	65.273	1,00	91.824.283
2.796	99.000	194.000	0,2		87	161.317	159.230	0,99	436.605.367
2.758	194.000	226.000	0,3		68	213.283	210.074	0,98	577.412.972
2.776	226.000	257.000	0,4		106	243.791	241.179	0,99	667.240.090
2.749	257.000	294.000	0,5		117	274.361	273.427	1,00	755.733.001
2.753	294.000	336.000	0,6		109	312.840	314.495	1,01	864.754.051
2.750	336.000	387.000	0,7		119	356.927	359.101	1,01	989.205.000
2.805	387.000	455.000	0,8		152	410.295	420.408	1,02	1.176.792.000
2.777	455.000	561.000	0,9		131	495.087	500.573	1,01	1.395.026.000
2.770	561.000	2.496.000	1,0		142	729.560	733.620	1,02	2.036.876.000
27.700					1.064				8.991.468.764

4.4 Evaluatie

Uit evaluaties zijn de volgende aanpassingen voor 2025 geïmplementeerd:

1. De grondstaffel is aangepast voor kavels van woningen van 2.501 m² of meer en is in betere verhouding tot agrarische grondprijzen gebracht;
2. Er is een extra onderdeel 'extra grond' toegevoegd om agrarische grond behorende bij een woning die niet bedrijfsmatig voor agrarische doeleinden in gebruik is buiten de grondstaffel te taxeren;
3. Er is onderzoek gedaan naar erfdienstbaarheid bij woningen.

4.5 Out of Sample

Om te beoordelen of de WOZ-waardes goed aansluiten op het marktniveau kan gebruik gemaakt worden van een out-of-sample methode. Bij deze methode wordt de WOZ-waarde van een individuele woning die is verkocht na de waardepeildatum getoetst aan het eigen aankoopbedrag zonder dat het onderliggende aankoopbedrag is gebruikt bij de waardebepaling. Deze systematiek geeft daarmee input voor de beoordeling of het taxatiemodel een betrouwbare output genereert.

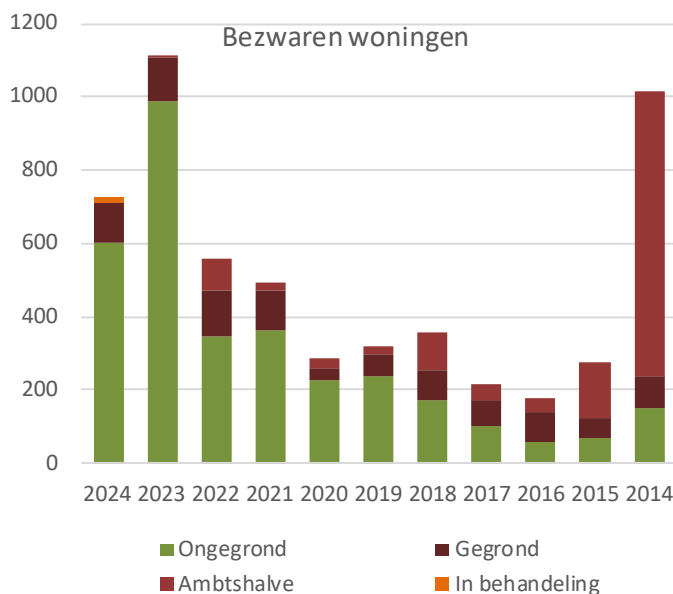
Er is geen out of sample onderzoek verricht omdat alle transacties van verkochte woningen direct of indirect betrokken zijn bij de waardebepaling.

4.6 Bezwaar en beroep

De toe of afname van het aantal bezwaren is in grote mate afhankelijk van stijgende of dalende woningprijzen. Als de woningprijzen jaar op jaar stijgen dan zien we dat terug in het aantal bezwaren tegen

de WOZ-waarde. Het aantal bezwaren in 2024 (2,7%) lag in verhouding lager dan het Nederlands gemiddelde. In 2024 was het Nederlands-gemiddelde 3,9%⁹.

Een belangrijke indicator voor de kwaliteit van de woningtaxaties is het aantal gecorrigeerde WOZ-waardes. In totaal maakten 728 woningeigenaren in 2024 bezwaar tegen de WOZ-waarde. In 107 gevallen is de WOZ-waarde verlaagd nadat de eigenaar contact zocht met de gemeente of via een gehonoreerd bezwaarschrift. Het percentage toekenning kwam uit op 17% tegenover 32,7% in Nederland.



Het aantal beroepen ingediend tegen een besluit op bezwaar lag in 2024 op 31. De behandeling van deze zaken zijn door de rechtbank gegendeerd voor 2025.

4.7 Proceskostenvergoedingen

In Nederland is in 2023 een recordbedrag van 41 miljoen euro uitgekeerd aan proceskostenvergoedingen aan derden die rechtsbijstand verlenen. Er zijn circa 9,4 miljoen onroerende zaken (WOZ-objecten) in Nederland. Dat komt neer op gemiddeld 4,36 euro per WOZ-object aan uitgekeerde proceskostenvergoeding.

In 2024 keerde De Fryske Marren € 26.967 uit aan onkostenvergoedingen (proceskosten, teruggaaf griffierechten en dwangsommen). Op basis van een rekenkundige doorberekening van het Nederlandse gemiddelde zou de vergoeding voor de gemeente De Fryske Marren uitkomen op € 135.400 (2024: 31.055 objecten). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde ligt de proceskostenvergoeding voor de gemeente ruim onder de landelijke norm.

Aan een toekenning van de proceskosten ligt een wettelijke regeling ten grondslag. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden gefinancierd met gemeenschapsgeld. Om die reden is een lage uitkering gunstig voor alle inwoners en bedrijven van de gemeente. De inkomsten uit belastingen hoeven immers niet gebruikt te worden voor proceskostenvergoedingen en kunnen worden aangewend voor andere doeleinden.

4.8 Toezicht

Het minister van Financiën is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ door gemeentes. De toezichthouder legt verantwoording af aan de minister. De Waarderingskamer hecht er waarde aan dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat de uitvoering tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten geschiedt. Het oordeel van

⁹ Staat van de WOZ 2024 (Waarderingskamer 18 juni 2024)

de toezichthouder is zodoende een graadmeter bij de beoordeling of de uitvoering van de wet in een gemeente goed verloopt.

Sinds 2020 is het oordeel van de toezichthouder dat de wet WOZ meerdere jaren opeenvolgend goed door de gemeente is uitgevoerd. Sindsdien kent de gemeente de hoogste ranking van maximaal 5 sterren. Op 29 november 2023 bezocht de Waarderingskamer de gemeente voor een inspectie. Op de website van de toezichthouder kunt u kengetallen en rapportages over de uitvoering van de gemeente terugvinden.

4.9 Vakbekwaamheid

De medewerkers die de Wet WOZ uitvoeren zijn allemaal opgeleid en in het bezit van het SVM-NIVO diploma oude of nieuwe stijl. Het SVM-NIVO heeft 6 kwalificatiedossiers ontwikkeld:

Rol	Diploma	Ervaring (in jaren¹⁰)
1. WOZ-medewerker	Nieuwe stijl	6
2. WOZ-taxateur woningen	Oude stijl	60
3. WOZ-taxateur niet-woningen	Oude stijl	11
4. WOZ-gegevensbeheer	Oude stijl	77
5. WOZ-juridisch specialist	Oude stijl	19
6. WOZ-coördinator interne beheersing	Oude stijl	19

Naast de genoemde specifieke kwalificatie hebben de medewerkers aanvullende en aanverwante opleidingen afgerond. Via trainingen en bijeenkomsten wordt gevolg gegeven aan de permanente educatie.

¹⁰ Cumulatief

5 Financiën: De kosten van de wet WOZ

De Waarderingskamer doet jaarlijks onderzoek naar de kosten van de uitvoering. Deelname is niet verplicht. Via een dashboard op de website van de Waarderingskamer kunnen de deelnemende gemeentes met elkaar worden vergeleken.

Het is gebruikelijk om de kosten uit te drukken in een eenheidsprijs per object. De kosten zijn ten opzichte van 2022 gestegen en bedragen in Nederland gemiddeld ongeveer € 25 per object (jaar 2023). Een verklaring voor de hogere uitvoeringskosten zijn stijgende loonkosten van (inhuur) personeel en de toegekende proceskostenvergoedingen.

De uitvoeringskosten voor de gemeente De Fryske Marren daalde ten opzichte van 2022 van € 15,50 naar € 15 per object. De gemeente voert de wet WOZ zelfstandig uit met minimale inhuur. Daardoor kon een toename van de uitvoeringskosten worden voorkomen. In onderstaande tabel afkomstig van de website van De Waarderingskamer ziet u de ontwikkeling van de kosten over de periode 2021 – 2023.

Financiële kengetallen	2024	2023	2022	2021
Uitvoeringskosten Wet WOZ	**	€ 233 miljoen	€ 194 miljoen	€ 177 miljoen
Kosten per WOZ-object	**	€ 25,00	€ 20,90	€ 19,30
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen	**	€ 41,0 miljoen	€ 20,0 miljoen	€ 18,0 miljoen

ncnp = no cure no pay
** Cijfers pas bekend medio juni 2025

Ongeveer 40% van de kostprijs zijn taxatiekosten. Circa 20% van de kosten worden besteed aan het beheer van de objectkenmerken. De gemeente besteedt 25% van de kosten aan het behandelen van bezwaarschriften en beroepszaken bij de rechtbank Noord-Nederland of het Gerechtshof. Het overige deel van de kosten hebben betrekking op een bijdrage aan het landelijke toezicht, de LV-WOZ en aanverwante activiteiten.

Iedere gemeente is vrij in de wijze waarop er uitvoering wordt gegeven aan de wet WOZ. Daardoor zijn er verschillen in de uitvoeringskosten. Om die reden verdient het aandacht om een toelichting te geven op enkele onderdelen.

- De uitvoeringskosten voor het bepalen en het controleren van een GBO-oppervlakte ten behoeve van de BAG-administratie maken deel uit van de WOZ-kosten;
- De uitvoeringskosten zijn inclusief de jaarlijkse inflatoire stijging van de kosten van inhuur, software-oplossingen en andere kosten;
- De kosten van de landelijke voorziening WOZ en het toezicht door de Waarderingskamer worden met ingang van 2020 rechtstreeks doorbelast aan gemeentes. Daarvoor werden de kosten vergoed vanuit het gemeentefonds.

Bijlage 1 Waarde-invloeden

Via de website Milieu Centraal en verbeterjehuis.nl is informatie ingewonnen voor de correcties voor een eenheid verbetering van een woning. Op deze website worden prijsindicaties afgegeven voor de investeringskosten van het verbetering van een woning: isolatie, warmtebronnen e.a.

Bij het modelmatig waarderen worden verschillen tussen woningen opgeheven door de uit de verkoopprijzen geabstraheerde m²-prijzen te corrigeren voor verschillen tussen woningen. De rekeneenheid (m²-prijs) voor het onderdeel verblijfsruimte wordt gecorrigeerd bij een verschil in een eenheid verblijfsoppervlakte, bouwjaar, uitstraling of staat van het object.

De rekeneenheid (m²-prijs) voor het onderdeel verblijfsruimte wordt met bijvoorbeeld € 3,- neerwaarts gecorrigeerd bij een toename van het oppervlak met één eenheid vierkante meter. In onderstaand overzicht zijn de waarde-invloeden per objectcluster getoond.

	Vrijstaand	Woonboerderij	2 [^] 1 kap	Rij- en hoek	Etage	Recreatie	Chalets	Garage	Ligplaats	Schiphuizen
Opp	€ -3	€ -2	€ -3	€ -3	€ -3	€ -3	€ -3	€ -0,80	€ 0,50	€ 3
Bouwjaar	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3	€ -	€ 3
Uitstaling	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 100	€ 50	€ 35	€ 100
Luxe/onderhoud	€ 150	€ 200	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 100	€ 50	€ 70	€ 100

Voorbeeld

Een object is op 1 januari 2024 (waardepeildatum) verkocht voor een prijs van € 340.000. De kavelwaarde is volgens de grondstaffel bepaald op € 100.000. In dat geval blijft er € 240.000 over voor de verblijfsruimte. De grootte van de verblijfsruimte is 120 m². De uit verkoopprijs herleidde m²-prijs is dan € 2.000. Het vergelijkingsobject is ingedeeld in een klasse met 4 sterren.

Het te taxeren object heeft 3 sterren. Het waarde-effect van 1 ster wordt als volgt teniet gedaan door de uit de marktprijs herleidde m²-prijs met € 150 te verlagen. De m²-prijs van de verblijfsruimte is dan € 1.850 (€ 2.000 - € 150).

De verblijfsruimte van het te taxeren object is 140 m². Het verschil in verblijfsruimte van 20 m² wordt opgeheven door de uit de marktprijs herleidde m²-prijs met € 3 per m² te verlagen volgens het principe van afnemend grensnut¹¹. De m²-prijs van de verblijfsruimte wordt dan extra gecorrigeerd met € 60 (20 m² x € 3). De m²-prijs van de verblijfsruimte is dan € 1.790 (€ 1850 - € 60).

	Vergelijkingsobject	Te taxeren object
Verblijfsruimte	€ 240.000 (120 m ² x € 2.000)	€ 250.600 (140 m ² x € 1.790)
Grond	€ 100.000	€ 100.000
WOZ-waarde	€ 340.000	€ 350.000 (afgerond)
Verkoopprijs	€ 340.000	

¹¹ Afnemend grensnut houdt in dat de waarde per eenheid vierkante meter woning afneemt naarmate het oppervlak van een woning toeneemt

Bijlage 2 Grondstaffel(s)

Grondstaffels woningen tijdvak 2025		Grootte perceel		500 m ²														
Indicatie ligging		A			B			C			D			E			F	
Bedrijventerrein	1	€	88.625	€	77.750	€	73.000	€	77.250	€	61.750	€	24.600					
Aan drukke weg	2	€	115.213	€	101.075	€	94.900	€	100.425	€	80.275	€	24.600					
Doorgaande weg	3	€	132.938	€	116.625	€	109.500	€	115.875	€	92.625	€	41.000					
Woonwijk / -streek	4	€	177.250	€	155.500	€	146.000	€	154.500	€	123.500	€	82.000					
(Wijk) vrije situering	5	€	194.975	€	171.050	€	160.600	€	231.750	€	135.850	€	110.700					
(Vaar-)watergeë orienteerd	6	€	248.150	€	217.700	€	204.400	€	309.000	€	172.900	€	123.000					
Uniek aan vaarwater	7	€	319.050	€	279.900	€	262.800	€	386.250	€	222.300	€	151.700					
TOP aan vaarwater	8	€	531.750	€	466.500	€	438.000	€	540.750	€	370.500	€	328.000					
Dorpen per gebied		Joure			Balk			Bantega			Recreatie			Elahuizen			Chalets	
		Blaauwhof			Markant			Delfstrahuizen			Boornzwaag			Idskenhuizen			Elahuizen	
		Sewei			Sleatemar			Doniaga			Dijken			Legemeer			Oudemirdum	
		Skipsleat			Zuid			Echternbrug			Langweer			Oudega				
		Westermeer			Harich			Eesterga			Terherne			Teroele			Lemmer	
		Woudfennen			Joure			Follega			Terkaple			Vegeelinsoord				
		Zuiderveld			Buitengebied N-W			Haskerhorne			Balk							
		Lemmer			Tolhuswei (ind)			Mirns			Bantega							
		Frieslandpark			Nijehaske			Nijemirdum			Delfstrahuizen							
		Kom			Oudehaske			Oosterzee			Elahuizen							
		Lemsterhoek/Buiten			Sint Nicolaasga			Oudemirdum			Idskenhuizen							
		Lemsterpark			Akmarijp			Rotstergaast			Lemmer							
		Lemstervaart			Boornzwaag			Rijs			Oldeouwer							
		Noord			Broek			Rui gauhuizen			Oudemirdum							
		Rienplan			Dijken			Sloten			Rijs							
		West			Goingarijp			Sondel			Sint Nicolaasga							
		Zijlroede			Langweer			Tjerkgaast			Sondel							
					Terherne			Wijckel			Wijckel							
					Terkaple			Scharsterbrug			Chalets							
								Ouwsterhaule			Rohel							
								Ouwster-Nijega			Langweer							
								Oldeouwer			Terherne							
								Rotsterhaule			Boornzwaag							
								Rottum			Sloten							
								Sintjohannesga			Tjerkgaast							
											Oudemirdum							
Staffelprijs per m²																		
Vrijstaand/recreatie																		
0 - 100 m ²		€	530	€	480	€	460	€	480	€	400	€	225					
101 - 200 m ²		€	430	€	380	€	360	€	380	€	300	€	200					
201 - 450 m ²		€	300	€	260	€	240	€	260	€	200	€	150					
451 - 1000 m ²		€	125	€	90	€	80	€	70	€	70	€	40					
1001 - 2500 m ²		€	55	€	55	€	55	€	55	€	55	€	15					
2501 m ² - ...		€	5	€	5	€	5	€	5	€	5	€	5					
Geschakeld en 2-1 kap/recreatie																		
0 - 100 m ²		€	520	€	480	€	420	€	450	€	360	€	150					
101 - 200 m ²		€	350	€	310	€	280	€	350	€	210	€	100					
201 - 450 m ²		€	240	€	220	€	200	€	260	€	160	€	75					
451 - 1000 m ²		€	70	€	70	€	70	€	70	€	60	€	30					
1001 - 2500 m ²		€	30	€	25	€	25	€	40	€	20	€	12					
2501 m ² - ...		€	5	€	5	€	5	€	5	€	5	€	5					
Rij- en hoek/recreatie																		
0 - 100 m ²		€	520	€	480	€	420	€	450	€	360							
101 - 200 m ²		€	350	€	310	€	280	€	350	€	210							
201 - 450 m ²		€	240	€	220	€	200	€	210	€	160							
451 - 1000 m ²		€	70	€	70	€	70	€	40	€	60							
1001 - 2500 m ²		€	30	€	25	€	25	€	15	€	20							
2501 m ² - ...		€	5	€	5	€	5	€	5	€	5							
Ligging (weging)																		
		Vr	2^1	RH	Vr	2^1	RH	Vr	2^1	RH	R	R	Ch	Vr	2^1	RH	Ch	Ch
Bedrijventerrein	1	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-80%	-50%	-50%	-50%	-70%	-50%	
Aan drukke weg	2	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-70%	-35%	-35%	-35%	-70%	-35%	
Doorgaande weg	3	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-50%	-25%	-25%	-25%	-50%	-10%		
Woonwijk / -streek	4	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
(Wijk) vrije situering	5	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	50%	25%	20%	10%	10%	10%	35%	25%
(Vaar-)watergeë orienteerd	6	40%	30%	30%	40%	30%	30%	40%	30%	30%	100%	50%	35%	40%	30%	30%	50%	30%
Uniek aan vaarwater	7	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	150%	100%	85%	80%	80%	80%	85%	100%
TOP aan vaarwater	8	200%	170%	170%	200%	170%	170%	200%	170%	170%	250%	300%	100%	200%	170%	170%	300%	150%

Bijlage 3 Taxatiemethode overige en externe ruimten

Omschrijving	Materiaal/toelichting	Methode
(Dak)terras		10% van de eenheidsprijs
Balkon		10% van de eenheidsprijs
Balkon (E)	<u>Etagewoning</u>	10% van de eenheidsprijs
Berging		Staffel
Berging aangebouwd		Staffel
Berging aangebouwd (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd hellend dak		Staffel
Berging aangebouwd hellend dak (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd hellend dak (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd hellend dak (S)	Steen	Staffel
Berging aangebouwd platdak		Staffel
Berging aangebouwd platdak (H)	Hout	Staffel
Berging aangebouwd platdak (I)	Geïsoleerd	
Berging aangebouwd platdak (S)	Steen	Staffel
Berging in gebouw		20% van de eenheidsprijs
Berging in gebouw (I)	Geïsoleerd	65% van de eenheidsprijs
Berging in gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	
Berging onder gebouw		20% van de eenheidsprijs
Berging onder gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	Staffel
Berging vrijstaand		Staffel
Berging vrijstaand hellend dak		Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (H)	Hout	Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Berging vrijstaand hellend dak (S)	Steen	Staffel
Berging vrijstaand platdak	Hout	Staffel
Berging vrijstaand platdak		Staffel
Berging vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Berging vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
Botenhuis		Alleen bij SOC-code 2524
Botenhuis (H)	Hout	Staffel
Botenhuis (S)	Steen	Staffel
Carport		Staffel
Dakkapel		2.000 euro per eenheid
Erfdienstbaarheid (-)		0 euro
Garage aangebouwd		Staffel
Garage aangebouwd (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd (S)	Steen	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak		Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Garage aangebouwd hellend dak (S)	Steen	Staffel
Garage aangebouwd platdak		Staffel
Garage aangebouwd platdak (H)	Hout	Staffel
Garage aangebouwd platdak (S)	Steen	Staffel
Garage in gebouw		20% van de eenheidsprijs
Garage in gebouw (V)		40% van de eenheidsprijs
Garage niet verfijnen		Alleen bij SOC-code 1700
Garage onder gebouw		20% van de eenheidsprijs
Garage onder gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	40% van de eenheidsprijs
Garage vrijstaand		Staffel
Garage vrijstaand hellend dak		Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Garage vrijstaand hellend dak (S)	Steen	Staffel
Garage vrijstaand platdak		Staffel
Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel

Gastenverblijf	c	65% van de eenheidsprijs
Grond		0 euro
Grond		grondstaffel
Herziening model		0% van de vorige waarde
Hobbykas		0 euro
In aanbouw		50% van de eenheidsprijs
Ligging		10.000 euro per eenheid
Ligging/grond	HARVO-objecten	grondstaffel
Ligplaats boten		10.000 euro per eenheid
Ligplaats boten		Alleen bij SOC-code 2529
Mantelzorgwoning		0 euro
Overkapping (luifel)		Staffel
Paardenboxen		Staffel
Parkeerplaats	Alleen bij etagewoningen	10.000 euro per eenheid
Praktijkruimte		Staffel
Souterrain/woonkelder		35% van de eenheidsprijs
Stacaravan/chalet		Alleen bij SOC-code 1291
Steiger		5.000 euro per eenheid
Tuinhuis (blokhut)		Staffel
Tuinhuis met overkapping (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
Uitgezonderde grond dijk (-)		50% eenheidsprijs grondwaarde
Woning		
Woonboot		Alleen bij SOC-code 1193
Zolder		60% van de eenheidsprijs
Zwembad		Staffel
Restgrond		grondstaffel
Serre		30% van de eenheidsprijs

Bijlage 4 Staffel kengetallen

Oppervlakte		Factor	Berging aangebouwd (dakconstructie)	Berging aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Berging aangebouwd (plattendak)	Berging aangebouwd (plattendak) hout e.a.	Berging vrijstaand (dakconstructie)	Berging vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Berging vrijstaand (plattendak)	Berging vrijstaand (plattendak) hout e.a.
Factor			1,00	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,80	0,60
0	10	1,0	€ 1.200	€ 840	€ 960	€ 720	€ 1.200	€ 720	€ 960	€ 720
11	20	0,8	€ 960	€ 670	€ 760	€ 570	€ 960	€ 570	€ 760	€ 570
21	40	0,6	€ 720	€ 500	€ 570	€ 430	€ 720	€ 430	€ 570	€ 430
41	100	0,4	€ 480	€ 330	€ 380	€ 280	€ 480	€ 280	€ 380	€ 280
101	300	0,2	€ 240	€ 160	€ 190	€ 140	€ 240	€ 140	€ 190	€ 140
301	1.000	0,1	€ 120	€ 80	€ 85	€ 70	€ 120	€ 70	€ 85	€ 70
Bouwjaarklasse										
1500	1900		-40%	-90%	-40%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%
1901	1979		-30%	-80%	-30%	-80%	-80%	-80%	-80%	-80%
1980	1999		-20%	-70%	-20%	-70%	-50%	-50%	-50%	-70%
2000	2009		-10%	-30%	-10%	-30%	-10%	-30%	-10%	-30%
2010	2023		0%	-20%	0%	-20%	0%	-20%	0%	-20%

Oppervlakte		Factor	Garage aangebouwd (dakconstructie)	Garage aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Garage aangebouwd (plattendak)	Garage vrijstaand (dakconstructie)	Garage vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Garage vrijstaand (plattendak)	Garage vrijstaand (plattendak) hout e.a.
Factor			0,80	0,30	0,80	0,60	0,30	0,60	0,30
0	20		€ 960	€ 360	€ 960	€ 720	€ 360	€ 720	€ 360
21	40		€ 570	€ 210	€ 570	€ 430	€ 210	€ 430	€ 210
41	100		€ 380	€ 140	€ 380	€ 280	€ 140	€ 280	€ 140
101	300		€ 190	€ 70	€ 190	€ 140	€ 70	€ 140	€ 70
301	1.000		€ 90	€ 30	€ 90	€ 60	€ 30	€ 60	€ 30
Bouwjaarklasse									
1500	1900		-90%	-100%	-90%	-90%	-100%	-90%	-100%
1901	1979		-80%	-100%	-80%	-50%	-100%	-50%	-100%
1980	1999		-50%	-70%	-50%	-30%	-70%	-30%	-70%
2000	2009		-10%	-50%	-10%	-10%	-40%	-10%	-40%
2010	2023		0%	-20%	0%	0%	-20%	0%	-20%

Oppervlakte		Praktijkruimte	Hobbyruimte/aleier	Tuinhuis/blokhut	Carport/overkapping	Dierenverblijf
Factor		1,00	0,80			
0	10	€ 1.200	€ 960	€ -	€ -	€ -
11	20	€ 960	€ 760	€ 300	€ 100	€ 200
21	40	€ 720	€ 570	€ 150	€ 75	€ 175
41	100	€ 480	€ 380	€ 100	€ 50	€ 150
101	300	€ 240	€ 190	€ 50	€ 25	€ 100
301	1.000	€ 120	€ 90	€ -	€ -	€ -
Bouwjaarklasse						
1500	1900	-40%	-40%	-100%	-100%	-100%
1901	1979	-30%	-30%	-100%	-100%	-100%
1980	1999	-20%	-20%	-90%	-50%	-80%
2000	2009	-10%	-10%	-30%	-30%	-40%
2010	2023	0%	0%	-20%	-20%	-30%

7

Oppervlakte		Paardenbox(en)	Zwembad	Garage/berging luxe
Factor		0,50	0,20	1,50
0	20	€ 600	€ 200	€ 1.800
21	40	€ 360	€ 120	€ 1.080
41	100	€ 240	€ 80	€ 720
101	300	€ 120	€ 40	€ 360
301	1.000	€ 60	€ 40	€ 180
Bouwjaarklasse				
1500	1900	-90%	-100%	-90%
1901	1979	-90%	-100%	-50%
1980	1999	-70%	-70%	-30%
2000	2009	-40%	-50%	-10%
2010	2023	-20%	-20%	0%

Bijlage 5 Kengetallen enkele voorbeelden

De waarde van een bijgebouw daalt naarmate de tijd verstrijkt (afschrijving)



Tuinhuis (184A)

Foto 1: Opp. $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$ Waarde € 0

Foto 2: Opp. $5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$ Waarde € 1.500



Tuinhuis (184A)

Opp. $6 \times 3 = 18 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 1.800

*Nieuwprijs Hornbach € 2.349
(excl. plaatsingskosten)*



Tuinhuis met overkapping (L) (184L)

Opp. $9 \times 3 = 21 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 10.800



Berging vrijstaand hellend dak (L) (165L)

Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$

Waarde € 30.000



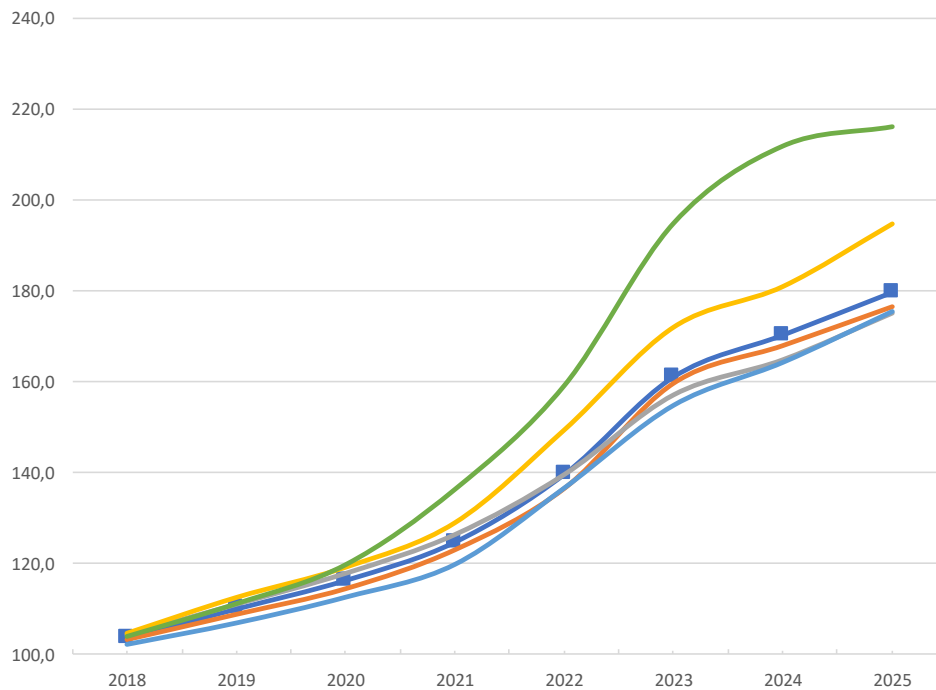
Gastenverblijf (181A)

Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$ (65% hoofdgebouw)

Voorbeeldwaarde € 52.000

Bijlage 6 Waarde-ontwikkeling

Wpd	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gemiddeld	3,8%	6,1%	5,7%	7,2%	11,9%	15,3%	5,7%	5,5%
Vrijstaand	3,2%	5,4%	5,2%	7,5%	11,0%	17,0%	5,2%	5,1%
2^1 kap	4,5%	6,4%	6,1%	7,2%	10,4%	12,5%	4,9%	6,2%
Rij- hoek	4,7%	7,5%	5,9%	8,2%	15,8%	15,1%	5,2%	7,6%
Etage	2,3%	4,6%	5,3%	6,4%	14,0%	13,3%	6,1%	6,8%
Recreatie	4,1%	6,9%	7,7%	13,8%	16,7%	22,4%	8,7%	2,0%
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gemiddeld	103,8	110,1	116,4	124,8	139,6	161,0	170,2	179,5
Vrijstaand	103,2	108,8	114,4	123,0	136,5	159,8	168,1	176,6
2^1 kap	104,5	111,2	118,0	126,5	139,6	157,1	164,8	175,0
Rij- hoek	104,7	112,6	119,2	129,0	149,3	171,9	180,8	194,6
Etage	102,3	107,0	112,7	119,9	136,7	154,9	164,3	175,5
Recreatie	104,1	111,3	119,9	136,4	159,2	194,8	211,8	216,0



Bijlage 7 Taxatiematrix

TaxatieMatrix



Te taxeren object
Plaats

Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101 8500 AC JOURE
T: 14 05 14
E: info@defryskemarren.nl

Waardepeildatum
1 januari 2024

Tijdvak (belastingjaar)
2025

WOZ-waarde
€ 415.000

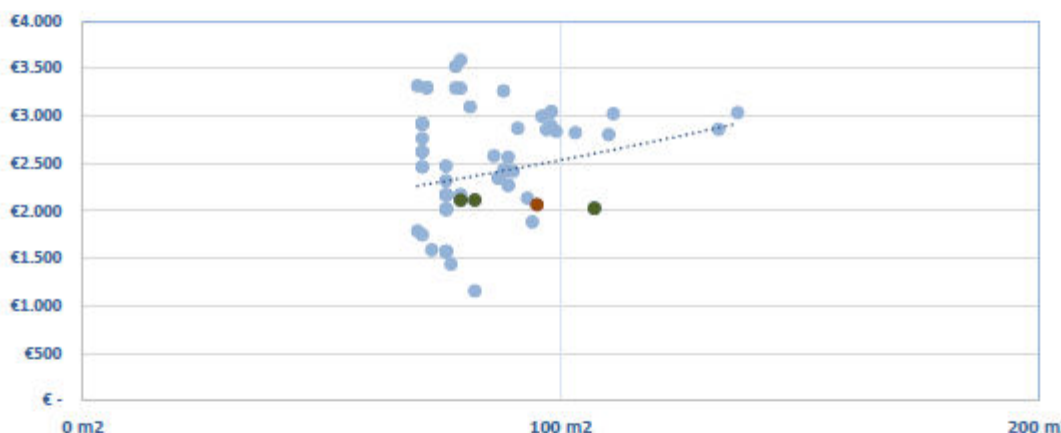
		Vergelijkingsobjecten			
Uniek nummer	194000109590	194000109566	194000109568	194000109581	
Straat	Te taxeren object	Object 1	Object 2	Mutserd 72	
Plaats	Plaats	Plaats	Plaats	Lemmer	
Type woning	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	Recreatie vrijstaand	
Bouwjaar	2008	2008	2008	2018	
Renovatiejaar					
Ligging	★★★★★★	★★★★★★	★★★★★★	★★★★★★	
Uitstraling	★★★	★★★	★★★	★★★	
Luxe / onderhoud	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	
Wonen					
Verblijfsruimte	95 m2 € 196.270	79 m2 € 167.006	107 m2 € 217.210	82 m2 € 173.512	
Overige ruimte	0 m2 € -	0 m2 € -	15 m2 € 3.045	8 m2 € 11.003	
Dakkapel/-opbouw	0 x € -	0 x € -	0 x € -	0 x € -	
Grond					
Kavel	465 m2 € 219.075	436 m2 € 212.040	438 m2 € 212.820	425 m2 € 207.750	
Uitgezonderd	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Meegetaxeed	465 m2 € 219.075	436 m2 € 212.040	438 m2 € 212.820	425 m2 € 207.750	
Extra grond / ligging	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Externe ruimten					
Garage(s)	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Berging(en)	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Tuinhuis	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Carport/overkapping	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Overige	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	0 m2 € -	
Correctie	€ -	€ -	€ -	€ -	
Taxatiewaarde	7,8% € 415.000	-1,6% € 379.000	6,9% € 433.000	1,6% € 392.000	
Verkoopgegevens	€ 385.000	€ 385.000	€ 405.000	€ 386.000	
Datum verkoop	16-05-22	24-02-23	11-09-23	13-02-23	

Adres Plaats	Te taxeren object Plaats		Object 1 Plaats		Object 2 Plaats		Mutserd 72 Lemmer	
Waarde-opbouw								
Verblijfsruimte	95 m2	€ 196.270	79 m2	€ 167.006	107 m2	€ 217.210	82 m2	€ 173.512
Overige ruimte	0 m2	€ -	0 m2	€ -	15 m2	€ 3.045	8 m2	€ 11.003
Grond (ligging)	465 m2	€ 219.075	436 m2	€ 212.040	438 m2	€ 212.820	425 m2	€ 207.750
Externe ruimten	0 m2	€ -	0 m2	€ -	0 m2	€ -	0 m2	€ -
Correctie	€ -		€ -		€ -		€ -	
Prijzen per m²								
Verblijfsruimte		€ 2.066		€ 2.114		€ 2.030		€ 2.116
Grond (ligging)		€ 471		€ 486		€ 486		€ - € 489

Marktgegevens

Gemiddelde m ² -prijs	€ 2.087	van de hierboven getoonde verkochte objecten Kengetallen hebben betrekking op de: verkopten in de jaren 2023 & 2024 categorie Recreatie vrijstaand bouwperiode 1991 - 2010 verblijfsruimte 70 - 140 m2
Gemiddelde m ² -prijs	€ 2.472	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 392.442	
Laagste verkoopprijs	€ 140.000	
Hoogste verkoopprijs	€ 725.000	
Aantal verkoopprijzen	67	
Gemiddelde stijging	1,5%	

De grafiek toont de m2-prijzen verblijfsruimte van verkochte objecten ten opzichte van het te taxeren object



- Ligging**
- ★ Bedrijventerrein
 - ★★ Aan drukke weg
 - ★★★ Doorgaande weg
 - ★★★★ Woonwijk /-streek
 - ★★★★★ (Wijk) vrije situering
 - ★★★★★★ Wijk vaarwater
 - ★★★★★★★ Uniek aan vaarwater
 - ★★★★★★★★ TOP aan vaarwater

- Luxe / onderhoud**
- Bouwwal | volgens de huidige maatstaven onbewoonbaar
 - Gedateerd | inrichting is verouderd en vertoont mankementen
 - Ondermaats | voldoet niet aan de vereisten van de huidige tijd
 - In orde | gebruikte toestand (gebruikssporen en beschadigingen)
 - Goed | een nette toestand met (lichte) gebruikssporen
 - Modern | de inrichting is modern en van deze tijd*
 - Luxeus | de inrichting is modern, luxeus en van deze tijd*
 - TOP | absolute topklasse*

* Naast gebruikssporen is regulier onderhoud nodig en is de inrichting tijdgevoelig

- WOZ-loket
- Toezicht
- Website

TOELICHTING

De gemeente verzamelt gegevens over zowel verkochte als niet verkochte woningen. Bij marktgegevens ziet u van een categorie vergelijkbare woningen het aantal verkoopcijfers, een gemiddelde koopsom en nog andere gegevens. In deze matrix zijn de 3 beste vergelijkingswoningen geselecteerd. In de grafiek kunt u de m²-prijs van de verblijfsruimte vergelijken met die van andere verkochte woningen. Bij onvoldoende goed vergelijkbare verkochte woningen kan een verkoopcijfer worden gebruikt die verder ligt van de waardepeildatum. Een woning hoeft niet identiek te zijn aan de te taxeren woning! Een woning verschilt altijd op kenmerken, uitstraling, ligging of luxe/onderhoud. Een taxatiewaarde kan daarom nooit precies op enkele duizenden euro's nauwkeurig worden bepaald. Zie onze website voor het verantwoordingsdocument en een uitleg over de waardebepaling.

De matrix is met uiterste zorg tot stand gekomen. Bij onjuistheden verzoek ik u om contact op te nemen.

Bijlage 8 Publicaties

Grootste prijsdaling in Utrecht, grootste daling transacties in Limburg

In alle provincies waren koopwoningen vorig jaar goedkoper dan een jaar eerder. De prijsdaling was met 4,8 procent het grootst in Utrecht. Verder varieerden de prijsdalingen van 0,8 procent in Limburg tot 4,7 procent in Noord-Holland.

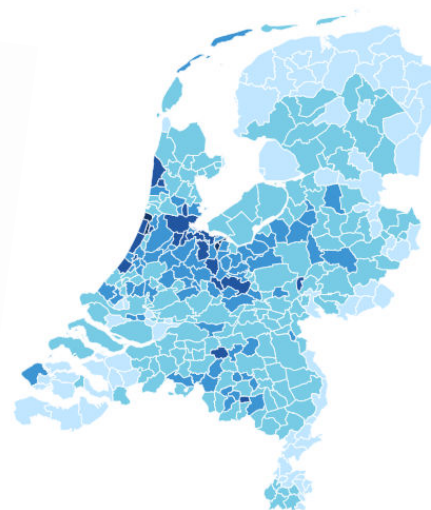
Ook wisselden in alle provincies minder woningen van eigenaar dan in 2022. De daling van het aantal woningtransacties was het grootst in Limburg (-13,3 procent) en het kleinst in de provincie Utrecht (-2,8 procent). Dit is het derde jaar op rij dat er in alle provincies minder transacties werden genoteerd ten opzichte van een jaar eerder.

Hoeveel kost een koopwoning gemiddeld in mijn gemeente?

De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning was 418 duizend euro in 2023. De prijs was het hoogst in Bloemendaal met een gemiddelde verkoopprijs van 1.089 duizend euro. De laagste gemiddelde prijs is gemeten in Pekela met 216 duizend euro.

Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen, 2023

In het vierde kwartaal 2023 verkochten NVM-makelaars meer woningen en tegen licht gestegen prijzen. Dat blijkt uit de analyse van de NVM-woningmarkt cijfers over het vierde kwartaal van 2023 door NVM-dochter brainbay. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal van 2023 bijna 36.500 bestaande koopwoningen, 12% meer ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het vierde kwartaal van 2023 434.000 euro. Dat betekent voor het derde kwartaal op rij een prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs ligt nu +5,3% hoger dan in het vierde kwartaal 2022. Aan het einde van het afgelopen kwartaal stonden 11% minder woningen te koop dan in het derde kwartaal 2023 en zelfs 26% minder ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee verder toe. De nieuwbouwmarkt herstelt zich enigszins in het vierde kwartaal 2023, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2023 ruim 6.100 nieuwbouwwoningen, een toename van +8% ten opzichte van een kwartaal eerder. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt in het vierde kwartaal 2023 op 468.000 euro. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.500 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.



■ Minder dan 350 duizend ■ 350 tot 450 duizend ■ 450 tot 550 duizend ■ 550 tot 800 duizend ■ 800 duizend of meer

DEN HAAG (ANP) - De WOZ-waarde van woningen zal volgend jaar tussen de 2,5 procent en 4,5 procent hoger zijn dan dit jaar. Dat voorspelt de Waarderingskamer, die controleert of gemeenten de Wet WOZ goed uitvoeren. Gemeenten taxeren jaarlijks de waarde van onroerende zaken, de zogeheten WOZ-waarde. Gemeenten gebruiken die waarde om de onroerendezaakbelasting en andere belastingen zoals de rioolheffing te berekenen die woningbezitters moeten betalen.