Verantwoordingsdocument uitvoering Wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

Stad met een hart

Amersfoort

Inhoudsopgave

Wat is een verantwoordingsdocument? 3

1 De gemeente Amersfoort 5
- 1.1 Algemeen 5
- 1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde 5
- 1.3 WOZ-objecten 6
- 1.4 Doelstelling verantwoordingsdocument 6

2 Het Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert 8
- 2.1 Organisatie 8
- 2.2 Permanente educatie 10
- 2.3 Automatiseringsomgeving 10
- 2.4 Kosten uitvoering 10

3 Gebruikte gegevens 12
- 3.1 Belang van goede gegevens 12
- 3.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand 12
- 3.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten 13
- 3.4 Gegevens over de fysieke kenmerken van de getaxeerde woningen en andere objecten 14
- 3.5 Objectkenmerken niet-woningen 19

4 Taxeren woningen 21
- 4.1 Marktontwikkeling in de gemeente Amersfoort 21
- 4.2 Indexeringspercentages 21
- 4.3 Het gebruikte taxatiemodel 22
- 4.4 Inrichten taxatiemodel 22
- 4.5 Kwaliteitscontroles 23

5 Conclusie 25

Wat is een verantwoordingsdocument?

Ieder jaar bepalen we de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de Wet Waardering Onroerende Zaken en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces. in dit document leest u hoe we de WOZ-waarde in gemeente Amersfoort hebben bepaald.

Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordings-document, nemen we u mee in het proces van de Wet WOZ:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebepaling eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?

Met dit verantwoordingsdocument bieden wij inzicht in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waarde peildatum 1 januari 2025) in de gemeente Amersfoort tot stand zijn gekomen, en de mate waarin voldaan wordt aan de normatiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Dit kan via Digitale belastingbalie | Gemeente Amersfoort: Digitale Balie. Nadat u met DigiD bent ingelogd kunt u het taxatieverslag bekijken.

De gemeente Amersfoort »

1 De gemeente Amersfoort

1.1 Algemeen

Amersfoort is een stad en gemeente in het oosten van de provincie Utrecht in het midden van het land. De gemeente Amersfoort telt 164.000 inwoners (30 september 2025, bron: Burgerzaken) die *Amersfoorters* worden genoemd. Het is in bevolkingsaantal de tweede stad van de provincie Utrecht en de vijftiende van Nederland. Behalve de gelijknamige hoofdplaats bestaat de gemeente Amersfoort uit de veel kleinere kernen Hoogland en Hooglanderveen.

Amersfoort is een groeistad en vervult economisch een regiofunctie met een sterk gegroeid bedrijfsleven. De stad heeft een van de grootste spoorwegknooppunten van Nederland en is een belangrijke garnizoensstad. De binnenstad bezit een middeleeuws karakter met grachten.

Wet Waardering Onroerende Zaken

Gemeenten bepalen de waarde van onroerende zaken (WOZ-waarde) door een taxatie. Hierbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het vorige jaar. Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die eind januari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

De verantwoordelijkheid voor uitvoering van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) van de gemeente Amersfoort ligt bij de afdeling Belastingen.

1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde

Wat is de WOZ-waarde?

Het uitgangspunt is dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de marktwaarde op de datum waarop we de waarde peilen. Dat is de waardepeildatum. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper.

Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? Gemeente Amersfoort bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

De Wet-WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden. Vóór die tijd werd de Onroerendezaakbelasting (OZB) gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belastingen die betaald moesten worden. De OZB-waarde van de woning was altijd lager dan de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ- waarde is gelijk aan de marktwaarde.

Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Diverse instanties gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen, zoals gemeenten en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting (OZB) en watersysteemheffing. Ook wordt de WOZ-waarde gebruikt voor het vaststellen van de rioolheffing.

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van het eigenwoningforfait en erfbelasting te bepalen. Dit is een bedrag dat de belastingdienst optelt bij het inkomen als je een koophuis hebt.

Ook wordt de WOZ-waarde voor het woningwaarderingsstelsel gebruikt. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

Onder andere notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook.

1.3 WOZ-objecten

Op het Amersfoortse grondgebied bevinden zich ca. 80.000 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. WOZ-objecten zijn onroerende zaken. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in circa 75.000 woningen en garages, en circa 5.000 andere objecten zoals winkels, bedrijven, scholen etcetera. Omdat de gemeente Amersfoort diverse uitbreidingslocaties heeft is het aantal WOZ-objecten in vergelijking met vorig jaar met zo'n 1.000 gestegen.

Actieve belastingobjecten	Aantal	WOZ-waarde 2026
Garageboxen/parkeren	3.287	112.787.000
Woningen	72.585	36.636.756.000
Terreinen	1.069	150.879.000
Niet-woningen	5.334	4.090.698.000

De totale woz-waarde van alle woningen in Amersfoort in 2026 was circa 36,6 miljard euro. De waarde van alle andere objecten is in dit jaar ca. 4,4 miljard euro.

Als de belanghebbende het niet eens is met de WOZ-waarde, kan men daartegen bezwaar maken. Wanneer zij ontevreden zijn met de beslissing op het bezwaar kunnen zij eventueel beroep aantekenen.

Begroting gemeenteraad Amersfoort

In de door de gemeenteraad van Amersfoort op 1 november 2025 vastgestelde begroting 2026 staat dat de gemeente in 2026 een bedrag van circa € 66 miljoen aan onroerendezaakbelastingen nodig heeft. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Amersfoort jaarlijks dus circa € 66 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen (OZB).

1.4 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waarde peildatum 1 januari 2025) in de gemeente Amersfoort tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de normatiek van de toezichthouder; de waarderingskamer.

Het WOZ-team »

2 Het Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij de afdeling Belastingen, Team WOZ.

Bij de afdeling Belastingen werken 31 mensen, daarvan zijn 17 medewerkers (15 fte) betrokken bij de WOZ-uitvoering. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl) welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen, en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kan worden voor een kwalitatief goede WOZ-uitvoering.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

- het bijhouden van objectgegevens;
- het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen;
- het taxeren en waarderen van WOZ-objecten;
- het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden;
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep).

De 17 medewerkers zijn onderverdeeld in de volgende functies:

Medewerker	Rollen/werkzaamheden	Ervaring
Medewerker 1 (1fte)	Senior Taxateur woningen Marktanalyse/herwaardering Gegevensbeheer Bezwaar en beroep Informeel contact Selectie en inrichten taxatiemodel woningen	26 jaar
Medewerker 2 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse/herwaardering Gegevensbeheer Bezwaar Informeel contact Selectie en inrichten taxatiemodel woningen	29 jaar
Medewerker 3 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse/herwaardering Gegevensbeheer Bezwaar Informeel contact Selectie en inrichten taxatiemodel woningen	25 jaar

Medewerker	Rollen/werkzaamheden	Ervaring
Medewerker 4 (0,6 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse/herwaardering Gegevensbeheer Bezwaar Informeel contact Selectie en inrichten taxatiemodel woningen	19 jaar
Medewerker 5 (1fte)	Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Bezwaar en beroep Selectie en inrichten taxatiemodel niet-woningen Informeel contact	29 jaar
Medewerker 6 (1 fte)	Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Bezwaar en beroep Selectie en inrichten taxatiemodel niet-woningen Informeel contact	25 jaar
Medewerker 7 (1 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse Beroepen	28 jaar
Medewerker 8 (0,8 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact beheer LVWOZ	28 jaar

Medewerker	Rollen/werkzaamheden	Ervaring
Medewerker 9 (1 fte)	Bezwaarafhandeling Beroepen	22 jaar
Medewerker 10 (0,8 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse Beroepen	9 jaar
Medewerker 11 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact Applicatiebeheer	30 jaar
Medewerker 12 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening Gegevensbeheer primaire objectkenmerken	25 jaar
Medewerker 13 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact	13 jaar
Medewerker 14 (0,6 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact	7 jaar
Medewerker 15 (0,8 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact	1 jaar

Medewerker	Rollen/werkzaamheden	Ervaring
Medewerker 16 (0,6 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening Gegevensbeheer primaire objectkenmerken	4 jaar
Medewerker 17 (0,6 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening Gegevensbeheer primaire objectkenmerken	6 jaar

Bij de volgende rollen die door de Waarderingskamer zijn beschreven, wordt gebruik gemaakt van een andere afdeling binnen de gemeente:

- Applicatiebeheer
- Technische ICT architect
- Informatie architect

2.2 Permanente educatie

In 2020 zijn er binnen de afdeling Belastingen “in company” opleidingsdagen geweest waar alle gegevensbeheerders aan hebben deelgenomen. De cursus was gericht op de actualiteiten (nieuwe jurisprudentie, objectafbakening, nieuwe wet- en regelgeving, etc.). De gegevensbeheerders beschikken sindsdien allen over het “basisdiploma WOZ”.

Verder hebben alle taxateurs, die allen NRVT-geregistreerd zijn in de kamers WOZ en MAMWB, voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) stelt aan permanente educatie. Ook is er bij het NRVT sprake van een regime van doorlopend toezicht.

2.3 Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Amersfoort is Gouw van GouwIT. Vanuit deze applicatie wordt de administratie bijgehouden en de aanslagen verzonden. De WOZ-waarden worden modelmatig bepaald in 4WOZ van XXIlnc. Een andere belangrijke gegevensbron vormt de geografie, het kaartmateriaal van de gemeente. Deze gegevens worden in de systemen Mapinfo en Geopoort opgeslagen en bewerkt. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma’s, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata.

2.4 Kosten uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ kost in totaal ongeveer € 171 miljoen per jaar. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.

De kosten voor de afdeling belastingen bedragen ca 3.3 miljoen euro. De kosten die aan de WOZ-uitvoering kunnen worden toegerekend zijn circa 1.8 miljoen euro. Daarnaast heeft de afdeling dit jaar tot eind november 2025 55.000,- betaald aan proceskostenvergoeding.

In april 2025 was het percentage woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend circa 2,5%. Ruim 60% van deze bezwaarschriften was ingediend door een “no cure no pay” bureau.

Het percentage niet-woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend was in april 2025 circa 3,5%, hiervan was bijna 30% ingediend door een “no cure no pay” bureau.

Gebruikte gegevens »

3 Gebruikte gegevens

3.1 Belang van goede gegevens

Om tot een goede waardebepaling van een WOZ-object te komen zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een object. Dit zijn de 'objectkenmerken'.

De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd.

Voorbeelden van basisregistraties zijn:

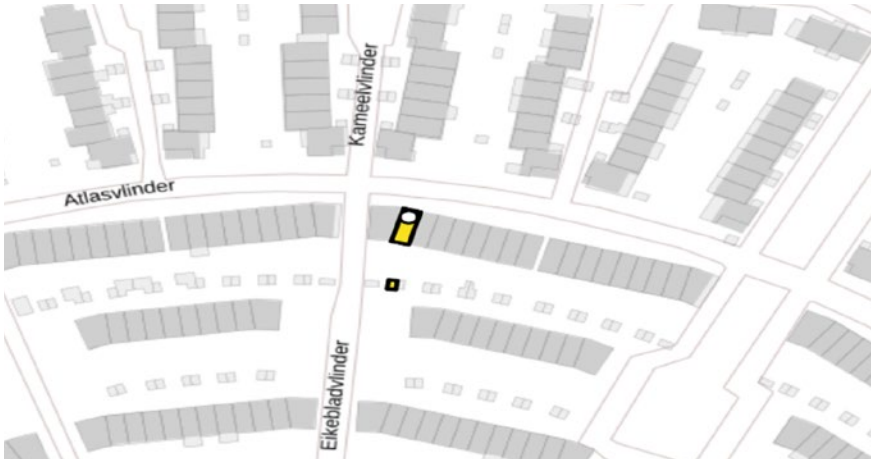
- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG); bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA); bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en over personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheken, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ); bevat de vastgestelde WOZ-waarde, maar ook de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen

3.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Om een WOZ-object te kunnen taxeren moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen bij de taxatie. De Wet WOZ geeft regels voor 'de afbakening' van het te taxeren object. Ieder WOZ-object dat getaxeerd wordt, staat in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Daarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is.

In de Basisregistratie Personen is vastgelegd wie de gebruiker van een woning is.

Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat de gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld een woning is.



Voorbeeld Woz-waardeloket

Vanaf 2020:

- zijn alle woningen opnieuw geïnventariseerd en is de m^2 gebruiksoppervlakte gemeten;
- zijn de woningen gewaardeerd op basis van de netto gebruiksoppervlakte i.p.v. de bruto inhoud;
- heeft de gemeente de volledigheid van de WOZ-administratie gecontroleerd.

3.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1 Van alle WOZ-objecten bekend is in welke buurt ze zich bevinden. In Amersfoort worden de volgende 34 wijken onderscheiden:

1	Stadskern	18	De Berg Noord
2	Zonnehof	19	Hoogland
3	Soesterkwartier	20	Zielhorst
4	Isselt	21	Kattenbroek
5	Bosgebied	22	Calveen
6	De Koppel	23	Park Schothorst
7	De Kruiskamp	24	Nieuwland
8	Schothorst Zuid	25	Valleipoort
9	Schothorst Noord	26	Hooglanderveen
10	Liendert	27	Buitengebied West
11	Rustenburg	28	Vathorst-De Velden
12	Stoutenburg Noord	29	Vathorst-Centrum
13	Schuilenburg	30	Vathorst-De Bron
14	Randenbroek	31	Vathorst-De Laak
15	Vermeerkwartier	32	Vathorst Bovenduist
16	Leusderkwartier	33	Vathorst bedrijventerrein
17	De Berg Zuid	34	Bosgebied

2 Van alle WOZ-objecten bekend is in welke postcodegebied ze zich bevinden. Gemeente Amersfoort valt in postcodegebied 3811 tm 3829;

3 De gemeente alle woningen heeft ingedeeld in circa 3000 groepen van woningen die qua ligging en type vergelijkbaar zijn.

4 Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (vraag- en verkoopprijzen) rekening houden met de afstand tot het verkochte object. Ook kan rekening gehouden worden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

3.4 Gegevens over de fysieke kenmerken van de getaxeerde woningen en andere objecten

Om tot een juiste en betrouwbare taxatie te komen heeft de gemeente ook gegevens over het object nodig. We maken hierbij onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken. De primaire objectkenmerken worden deels ontleend aan en/of afgestemd met het stelsel van basisregistraties.

De secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf. Om een goede taxatie te kunnen waarborgen onderzoekt de gemeente regelmatig de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken. Daarbij is de norm dat de fysieke werkelijkheid (zoveel mogelijk) overeen moet komen met de administratieve werkelijkheid.

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de NEN 2580 en afgestemd met de BAG;
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK;
- Het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Het type woning, op basis van de fotowijzer woningen;
- De aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar).

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- Onderhoud; algehele indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde);
- Voorzieningenniveau; inpandige zaken die een duidelijk meer- of minderwaarde hebben tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken)
- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen).
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etcetera).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een 5-puntenschaal waarbij omschrijving aan de punten zijn toe te kennen van:

- uitstekend/zo goed als nieuw (5);
- gemiddeld (3);
- tot zeer veel achterstallig onderhoud/slecht (1).

Per punt afwijking t.o.v. van de 3 (op peil/gemiddeld) vindt er een percentage% plus (bij 4 en 5) of percentage% min (bij 1 en 2) plaats op de m^2 prijs van de woning op basis van de instellingen in die groep/categorie. De instellingen zijn te vinden in de desbetreffende matrix van het object.

Energie-efficiency
In de huidige markt, zeker bij woningen, is de energie-efficiency een zeer belangrijk aandachtspunt voor potentiële kopers. De mate van energie-efficiency heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.
De energie-efficiency komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energie-efficiency op de marktwaarde is.
Daarom is registratie van de beschikbare energielabels in de WOZ-administratie ook van groot belang, zodat deze gebruikt kan worden bij deze marktanalyse en bij bijvoorbeeld het presenteren van verkoopprijzen op het WOZ-taxatieverslag voor woningen.

Toch staat energielabel en energie-efficiency niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken die gebruikt worden bij de WOZ-taxatie. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte woningen waarvan de verkoopprijs gebruikt wordt om marktwaarde in te schatten als de niet-verkochte woningen die ook van een betrouwbare waardeschatting moeten worden voorzien, de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is en het ook niet haalbaar is om uitsluitend voor de WOZ-taxatie een energielabel te laten opstellen;
- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum (of eventueel de afwijkende toestandspeildatum). Bij het energielabel is niet voldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt van de toestand van het object op de waardepeildatum. Immers het label wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significante wijzigingen aan het object, terwijl geen nieuw energielabel wordt bepaald.

Naast deze genoemde punten is op dit moment nog van belang dat veel van de nu geldende vastgestelde energielabels zijn vastgesteld vóór 1 januari 2021. Dat zijn labels die op basis van oudere regelgeving zijn bepaald en die in de praktijk blijken minder nauwkeurig te zijn.

Naast het feit dat het formeel vastgestelde energielabel niet direct gebruikt kan worden als een secundair objectkenmerk, is er ook geen sprake van een WOZ-kenmerk energie-efficiency. Met een dergelijk kenmerk zouden onderlinge verschillen tussen woningen op het aspect energie-efficiency tot uitdrukking gebracht kunnen worden. Hier is niet voor gekozen, omdat het risico bestaat dat bepaalde kenmerken van de woning dan op verschillende plaatsen worden meegenomen in de registratie en meegewogen in de taxatie. Bijvoorbeeld bij het secundaire kenmerk “kwaliteit” staat aangegeven dat isolatie van de woning (gevels, dak, maar ook het type (dubbel) glas dat is gebruikt) van invloed is op de beoordeling van dit kenmerk. Dit belangrijke aspect van de energie-efficiency komt dus al tot uitdrukking en hoeft niet afzonderlijk in een apart secundair objectkenmerk tot uitdrukking te komen.

Dat geldt ook voor andere kenmerken van de woning of voorzieningen bij de woningen die de energie-efficiency beïnvloeden. Bijvoorbeeld bijzondere aspecten als warmtepomp of andere voorzieningen om niet meer afhankelijk te zijn van gas om een woning te verwarmen, kunnen in het secundaire objectkenmerk “voorzieningen” tot uitdrukking komen.

Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar die worden gevolgd tijdens de periodieke controles die worden uitgevoerd.

Ook de ligging kan per object gespecificeerd worden. Per punt afwijking t.o.v. de 3 (normaal /gemiddeld) vindt er een plus (4 en 5) of een min (bij 1 en 2) plaats met een percentage% van de grondwaarde per punt afwijking. De grondwaardestaffel is te vinden in de desbetreffende matrix van het object.

Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?
Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven we de belangrijkste.

Advertenties op internet
Advertenties op het internet geven ons een inkijkje in de huidige staat van een woning. Daarom controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een bepaald softwareprogramma: IWOZ. De advertentie-teksten worden doorgenomen, en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Denk daarbij aan aanwezigheid garage, berging en dergelijken. Ook leveren de foto's een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Informatie van de koper
Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt soms een inlichtingenformulier verstuurd.

Veldcontroles
Onze taxateurs gaan elk jaar op pad voor inpandige opnames. Dat wil zeggen dat ze binnen gaan kijken in een pand. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Dit moet ter plaatse worden onderzocht. Vaak worden dan ook andere woningen in de buurt gecontroleerd.

Mutatiesignalering
Elk jaar worden luchtfoto's gemaakt van het hele werkgebied. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

De veranderingen die we zien bij een object worden door ons verwerkt. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt. We beschikken over drie soorten foto's. Dit zijn de luchtfoto, de straatbeeldfoto en de 'oblieke' foto. Met de oblieke foto kunnen we een woning langs vier kanten bekijken.

Luchtfoto

Straatbeeld foto

Oblieke foto

In het taxatiemodel de volgende deelobjecten ingevoerd. Deze worden van een waarde voorzien d.m.v. een vaste eenheidsprijs of op basis van m^2 (zie voor uitwerking de matrix):

1.100 Woning
1.160 Woonwagen
1.161 WMO-unit (tijdelijk, geen waarde)
1.200 Aanbouw woonruimte
1.230 Serre
1.235 Serre eenvoudig
1.310 Dakkapel
1.315 Dakkapel
1.320 Dakopbouw
1.321 Dakopbouw
1.322 Dakopbouw
1.323 Dakopbouw
1.325 Dak overig
1.340 Dakterras
1.345 Balkon/Terras
1.350 Zolder
1.351 Zolder woonruimte (app)
1.410 Voorraadkelder
1.420 Souterrain/woonkelder
1.490 Kelder
1.500 Garage
1.501 Garage
1.502 Garage
1.505 Garage
1.510 Garage aangebouwd
1.520 Garage aangebouwd zadeldak
1.530 Garage aangebouwd platdak
1.540 Garage vrijstaand
1.550 Garage vrijstaand zadeldak
1.560 Garage vrijstaand platdak
1.570 Inpandige garage
1.575 Voormalig inpandige garage (woonruimte)
1.580 Garage onderpandig
1.590 Carport
1.600 Berging/schuur
1.610 Berging/schuur aangebouwd
1.620 Berging/schuur aangebouwd zadeldak
1.630 Berging/schuur aangebouwd platdak
1.640 Berging/schuur vrijstaand
1.645 Berging-klein
1.646 Berging vrijstaand (overig)
1.650 Berging/schuur vrijstaand zadeldak
1.660 Berging/schuur vrijstaand platdak
1.670 Berging/schuur inpandig
1.680 Berging/schuur onderpandig
1.710 Dierenverblijf
1.810 Zomerhuisje/recreatiewoning
1.820 Hobbyruimte (atelier)
1.830 Hobbykas
1.840 Tuinhuis/blokhut
1.845 Tuinhuis klein
1.850 Sauna (blokhut)
1.860 Overkapping
1.861 Overkapping
1.862 Overkapping
2.010 Grond bij meergezinswoning
2.011 Moestuin
2.020 Liggingswaarde
2.030 Grond bij eengezinswoning

2.033	Grond/appartementsrecht bij garage
2.110	Grond bij niet-woning
2.120	Extra grond (overgrond)
2.140	Parkeerplaats (binnen)
2.141	Parkeerplaats (buiten)
2.142	Inrichting Parkeerplaats (binnen)
2.145	Parkeerplaats (buiten)
2.146	Parkeerplaats onderpandig
2.250	Ligplaats
2.410	Bestrating/verharding en wegen
2450	Rijwielstalling
3.010	Winkel/verkoopruimte
3.050	Dagkeuken/Pantry
3.060	Kantine
3.110	Vergaderruimte
3.120	Kantoor
3.140	Archiefruimte
3.160	Showroom
3.280	Entree/Garderobe
3.290	Sanitaire Ruimte
3.310	Loods
3.320	Nissenhut/Romneyloods
3.330	Opslag magazijn
3.410	Werkruimte
3.420	Werkplaats
3.650	Luifel
3.720	Praktijkruimte
3.910	Overige ruimten
4.010	Aanbindstal (Friese/Hollandse)
4.01S	Aanbindstal stenen wanden
4.03S	Ligboxenstal laag type metalen wanden
4.090	Vleeskalverenstal (individueel)
4.130	Jongveestal (melkvee)
4.140	Varkensstal fok
4.150	Varkensstal vlees
4.160	Paardenstal (boxen)
4.16H	Paardenstal (boxen) Houten wanden
4.170	Binnenbak/binnenmanege
4.180	Buitenbak/buitenmanege
4.190	Tredmolen (mits vaste inrichting)
4.310	Stal/nachtverblijf
4.320	Schapenstal/geitenstal
4.410	Deel (traditioneel bedrijfsgebouw vast aan woning)
4.41S	Traditioneel bedrijfsgebouw vast aan woning stenen wanden
4.430	Schuur (alleen als geen andere mogelijkheid is)
4.43H	Schuur houten wanden
4.43S	Schuur stenen wanden
4.460	Mestkelder
4.470	Mestsilo
4.480	Mestvaalt (mits voorzien van afvoer)
4.550	Werktuigenberging/wagenloods (open)
4.55H	Werktuigenberging/wagenloods (open) houten wanden
4.55S	Werktuigenberging/wagenloods (open) stenen wanden
4.560	Werktuigenberging/wagenloods (gesloten)
4.56S	Werktuigenberging/wagenloods (gesloten) stenen wanden
4.590	Hooi-/stroschuur (kapbergtype)
4.59M	Hooi-/stroschuur metalen wanden
4.710	Kas/warenhuis
6.030	Tennisbaan Gravel
6.040	Tennisbaan overig

6.510	Zwembad algemeen
7.020	Praktijkruimte
7.260	Gemeenschappelijke ruimte/wachtkamer
7.330	Gemeenschappelijke woonruimte
7.510	Leslokaal
7.760	Atelier
8.710	Achterstallig onderhoud (-)
8.720	Asbest(-)
8.730	Sloopkosten (-)
8.740	Verontreinigde grond (-)
8.765	Liggingsinvloed Appartement
8.780	Aftrek VOK (-)
8.810	Correctie algemeen
9.110	Inclusief Waardecorrectie
9.210	Structurele Waardecorrectie ligging/verkeer

3.5 Objectkenmerken niet-woningen

De geregistreerde kenmerken bij niet-woningen zijn afhankelijk van het type object.

De objectkenmerken worden enerzijds actueel gehouden via de reguliere werkprocessen (vergunningen, bezwaren, beroep en marktanalyse). Anderzijds is de insteek om projectmatig elk jaar 20% van de objectkenmerken van de niet-woningen opnieuw te inventariseren. Er is gestart met de agrarische objecten en in 2022 is een begin gemaakt met de optimalisatie van de courante niet-woningen.

Taxeren woningen »

4 Taxeren woningen

4.1 Marktontwikkeling in de gemeente Amersfoort

De marktanalyse is de basis van een goede waardering. In de marktanalyse worden alle vraagprijzen en verkoopcijfers binnen de gemeente Amersfoort geanalyseerd. Voor de herwaardering voor het belastingjaar 2026 zijn de verkoopcijfers van 2024 en 2025 relevant.

Tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2025 zijn in Amersfoort ca. 3.500 woningen verkocht. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers hebben wij eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die wij hebben geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. Van deze 3.500 verkochte woningen zijn er uiteindelijk ca. 2.800 verkopen goedgekeurd voor inrichting van het model. De goedgekeurde verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en op de markt aansluiten van ons taxatiemodel.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend.
De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde.
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten.
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie.
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties zijn bijvoorbeeld:

- Transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is.
- Familietransacties
- Executieverkopen
- Transactiecijfers met een erfpachtconstructie (veelal bij woningcorporaties).

Binnen de gemeente zijn geen (verkoop)cijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde. Deze objecten zijn ook niet bekend op de “funderingsviewer”.

4.2 Indexeringspercentages

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn met een percentage gecorrigeerd naar de waarde peildatum 1 januari 2025. Bij woningen met een VVE wordt het aandeel reservefonds VVE in mindering gebracht op het verkoopcijfer, daarna wordt het verkoopcijfer geïndexeerd. Onderstaande grafiek is de marktontwikkeling van alle bruikbare verkopen in Amersfoort gebaseerd op de datum voorlopig koopcontract.

4.3 Het gebruikte taxatiemodel

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen gebruiken wij het taxatiesysteem 4WOZ van XXllnc. Dit systeem biedt de mogelijkheid om door middel van een groepsgewijze benadering een model te maken van de woningmarkt. De groepen worden zoveel mogelijk homogeen ingedeeld. Dat wil zeggen dat in een groep dezelfde type woningen zitten, met een zoveel mogelijk dezelfde bouwperiode, netto gebruiksoppervlakte en in dezelfde wijk/buurt of straat zijn gelegen. Bij deze benadering worden woningen in eenzelfde groep met dezelfde, in het model bepaalde parameters getaxeerd. Deze parameters zijn deels afzonderlijke kengetallen waarvoor de grond en bijgebouwen en speciale voorzieningen in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Dat betekent dat voor woningen binnen een groep bijvoorbeeld dezelfde waarde per m^2 (mits de KOUDV gelijk zijn) of dezelfde waarde voor bijgebouwen wordt gebruikt. Daarnaast worden de onderlinge verschillen tussen groepen bewaakt.
Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen kan worden gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte
- Stijlletter
- Waardegebied
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels en worden de bijgebouwen gewaardeerd op basis van een zogeheten bijgebouwenmodel. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is.

Het bijgebouwenmodel wordt ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse.

4.4 Inrichten taxatiemodel

De taxaties worden verricht in het kader van de waardebepaling van de betreffende woning volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ). Jurisprudentie en de wettelijke kaders worden in acht genomen bij de waardering van onroerend goed in Amersfoort.

Onderstaande elementen zijn van toepassing en van belang voor de waardering:

- Netto gebruiksoppervlakte woning (gebaseerd op NEN 2580, meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen).
- Bijgebouwen zoals aanbouwen, dak opbouwen, garages, berging etc. (op basis van een m^2 prijs of op basis van een eenheidsprijs.
- Grondwaarde (gebaseerd op onderzoek van verkoop onbebouwde kavels en rekening houdend met de grondquote).
- Correctie op ligging en KOUDV (zie 3.4).
- Datum voorlopig koopcontract van de referentieverkopen.
- Indexatie van de verkoopprijzen van de referentieverkopen op basis van het tijdsverloop tussen datum voorlopig koopcontract en peildatum 1-1-2025.

De bedragen van al deze componenten (grondstaffel en overige parameters) zijn gebaseerd op:

- het vorig jaar gebruikte model;
- het toetsen van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- het toetsen van dit model in de marktanalyse;
- de lokale deskundigheid van de taxateurs;
- het toetsen van het nieuw ingerichte model aan de verkoopprijzen (en ook grondverkopen) in 2024 en 2025.

4.5 Kwaliteitscontroles

De Waarderingskamer is het toezichthoudend orgaan vanuit het ministerie. De Waarderingskamer ziet toe op de kwaliteit van de uitvoering van WOZ-werkzaamheden van alle gemeenten in Nederland. Dit doet de Waarderingskamer door middel van verschillende doelgerichte jaarlijkse vragenlijsten. Daarnaast voert de waarderingskamer bestandscontroles uit en worden er controles op locatie uitgevoerd.

Naast de controle vanuit het ministerie heeft de afdeling belastingen een interne beheersing systematiek opgezet. De interne beheersing is gericht op zelfevaluatie en constante verbetering van het werkproces, door gebruik te maken van beoordelingsprotocollen en steekproeven op het uitgevoerde werk.

Conclusie >>

5 Conclusie

Wij zijn van mening dat we met de in dit document beschreven werkwijze de kwaliteit van de WOZ-taxaties voldoende hebben gewaarborgd. Ook dit jaar worden we door de Waarderingskamer beoordeeld met de maximale score van 5 sterren. De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten.

Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website van de Waarderingskamer: www.waarderingskamer.nl.

© Gemeente Amersfoort
Januari 2026

Gemeente Amersfoort

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

T 14 033
E info@amersfoort.nl
I www.amersfoort.nl