



EERLIJKE  WOZ

Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek

2020

Eerlijke WOZ B.V.
Kingsfordweg 151
1043 GR Amsterdam
www.eerlijkewoz.nl
info@eerlijkewoz.nl
085 - 073 54 94

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Uitkomst van het onderzoek	4
2.1	Veel WOZ-waardes onjuist	4
2.2	Schatting te veel betaalde belasting.....	5
2.3	Uitkomst per gemeente	5
3.	Onderzoeksmethode	6
3.1	Bepaling van de Eerlijke WOZ-waarde	6
4.	Noot bij het onderzoek	7
5.	Bijlage A – Uitkomst per gemeente	8

1. Inleiding

Eerlijke WOZ heeft van 3,9 miljoen woningen onderzocht of de WOZ-waarde zoals die voor het jaar 2020 door gemeenten in Nederland zijn vastgesteld juist zijn. Het doel van ons onderzoek is om vast te stellen hoeveel procent van de WOZ-waarden voor woningen voor het jaar 2020 in vergelijking met een WOZ-taxatie door Eerlijke WOZ te hoog, correct of te laag zijn. Ook wilden wij vaststellen wat de totale belastingschade is voor woningen met een te hoge WOZ-waarde. Voor de uitkomst van ons onderzoek verwijzen wij naar hoofdstuk 2.

De Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) bepaalt de wijze waarop de WOZ-waarde van onroerend goed in Nederland moeten worden bepaald. Gemeenten in Nederland hebben de wettelijke verplichting om ieder jaar zo goed mogelijk de WOZ-waarde van woningen vast te stellen. Het is van belang dat de WOZ-waarde klopt omdat gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst de WOZ-waarde gebruiken voor de heffing van belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting en inkomstenbelasting. Een te hoge WOZ-waarde betekent dus een onterecht hoge last voor de belastingbetaler.

Hoewel gemeentes over het algemeen de WOZ-waarde goed inschatten, komt het ook regelmatig voor dat de WOZ-waardering van een woning aantoonbaar onjuist is. Dat blijkt uit cijfers van toezichthouder de Waarderingskamer.¹

Verder blijkt uit een rapport van de Waarderingskamer dat veel gemeenten een onvoldoende krijgen voor het vaststellen van de WOZ-waarde.² Onduidelijk is echter in hoeveel procent van de gevallen de WOZ-waarde onjuist is. Om die reden heeft Eerlijke WOZ onderzoek gedaan naar de WOZ-waarden die voor woningen in 2020 door gemeenten zijn vastgesteld.

VEELVOORKOMENDE OORZAKEN VAN EEN ONJUISTE WOZ-WAARDE

1. De database met woninggegevens van de gemeente is onvolledig of verouderd.
2. De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen.
3. De gemeente heeft door budgettaire problemen moeite om de kwaliteit van WOZ-taxaties te waarborgen.

1 <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

2 https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/tabblad-waarderingskamer/Rapporten_verzoek_.pdf

2. Uitkomst van het onderzoek

Eerlijke WOZ onderzocht over het jaar 2020 de WOZ-waarde van 3,9 miljoen woningen verspreid over 199 gemeenten binnen Nederland. Uit het onderzoek van Eerlijke WOZ blijkt dat de WOZ-waarde zoals door gemeenten is vastgesteld 24,09% van de gevallen hoger, 25,84% correct en 50,07% lager in vergelijking met de door Eerlijke WOZ berekende WOZ-waarde. Een WOZ-waarde achten wij correct, indien deze minder dan € 10.000 afwijkt van de Eerlijke WOZ-waarde.

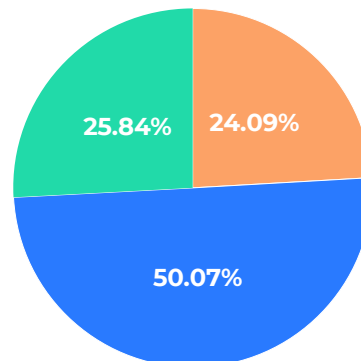
Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek beperkt zich tot onroerend goed dat uitsluitend als woning wordt gebruikt. Op basis van een door Eerlijke WOZ ontwikkeld taxatiesysteem en zorgvuldig samengestelde database van woninggegevens kon conform de voorschriften uit de Wet WOZ en de laatste stand van jurisprudentie een nauwkeurige inschatting worden gemaakt van de WOZ-waarde van de groep woningen (de “**Eerlijke WOZ-waarde**”). Vervolgens is de WOZ-waarde van de woningen vergeleken met de Eerlijke WOZ-waarde.

2.1 VEEL WOZ-WAARDES ONJUIST

Uit ons onderzoek blijkt dat de gemiddelde Eerlijke WOZ-waarde significant afwijkt van de door de gemeente berekende WOZ-waarde. In de cirkeldiagram worden de uitkomsten van ons onderzoek weergegeven.

Geëxtrapoleerd naar het totaal aantal woningen in Nederland (7,8 miljoen woningen, begin 2019³) gaat het om 1,9 miljoen woningen met een te hoge WOZ-waarde, 3,9 miljoen woningen met een te lage WOZ-waarde en 2,0 miljoen woningen met een correcte WOZ-waarde in vergelijking met de Eerlijke WOZ-waarde.

UITKOMST VAN HET JAARLIJKSE WOZ ONDERZOEK 2020



■ WOZ-waarde te hoog
■ WOZ-waarde te laag
■ WOZ-waarde correct

Op basis van 3,8 miljoen woningen uit 199 gemeenten.

3 <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

2.2 SCHATTING TE VEEL BETAALDE BELASTING

Van de woningen die volgens ons onderzoek te maken hebben met een te hoge WOZ-waarde bedraagt het totale verschil in WOZ-waarde € 189 miljard. Geextrapoleerd naar heel Nederland gaat het om € 380 miljard. De belasting die teveel in rekening wordt gebracht voor woningen in Nederland door een te hoge WOZ-waarde bedraagt daarmee naar schatting € 292 miljoen tot € 486 miljoen.⁴ Daar staat tegenover dat op basis van onze onderzoek 50,07% van de woningeigenaren te weinig belasting betaalt door een te lage WOZ-waarde.

2.3 UITKOMST PER GEMEENTE

De verhouding tussen te hoge, correcte en te lage WOZ-waarden verschillen per gemeente. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de uitslag van ons onderzoek voor de 10 grootste gemeenten van Nederland.

Tabel 1 - 10 grootste gemeenten uit ons onderzoek

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Amersfoort	65.087	96,71%	62%	24%	14%	€ 175,80
Amsterdam	366.957	82,75%	51%	18%	30%	€ 278,67
Apeldoorn	65.814	91,13%	38%	32%	30%	€ 189,04
Eindhoven	93.706	83,94%	63%	21%	16%	€ 182,26
Enschede	61.956	83,09%	33%	37%	29%	€ 165,22
Haarlem	66.573	88,48%	54%	20%	26%	€ 212,03
Rotterdam	255.297	83,81%	57%	26%	17%	€ 180,61
s-Gravenhage	222.945	86,37%	50%	27%	24%	€ 228,64
Tilburg	62.563	63,46%	57%	30%	13%	€ 153,06
Utrecht	135.287	89,69%	49%	25%	26%	€ 200,97

Zie bijlage A voor een volledig overzicht.

4 Hierbij zijn wij uitgegaan van een tarief voor de heffing van inkomstenbelasting van 45%, OZB-tarief 0,124% en watersysteemheffing 0,03% en hanteren we een inschattingmarge van 25%.

3. Onderzoeksmethode

Eerlijke WOZ heeft een taxatiealgoritme ontwikkeld waarmee op grote schaal en op adresniveau een betrouwbare berekening van de WOZ-waarde van een woning kan worden gemaakt. De Eerlijke WOZ-waarde hebben wij vergeleken met de WOZ-waarde zoals die door de gemeente is berekend.

3.1 BEPALING VAN DE EERLIJKE WOZ-WAARDE

Op basis van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ dient de waarde voor woningen te worden bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode). Wij hebben de Eerlijke WOZ-waarde op grond van deze voorgeschreven vergelijkingsmethode berekend door voor elke woning de drie best vergelijkbare referentiewoningen te selecteren. Vervolgens zijn de koopsommen van de referentiewoningen gecorrigeerd voor de verschillen met de getaxeerde woning.

Vergelijkbaarheid referentiewoningen

Het is van belang dat de woningen waarmee wordt vergeleken “voldoende vergelijkbaar” zijn. Referentiewoningen dienen op een aantal primaire objectkenmerken overeen te komen met de getaxeerde woning. Daarbij zijn met name zaken als ligging, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte en woningtype van belang. Deze parameters worden in de Nederlandse rechtspraak betreffende de WOZ-waardebepaling onderschreven als factoren die van groot belang zijn om te kunnen spreken van vergelijkbaarheid.

Correcties voor objectieve verschillen

Om de waarde van de getaxeerde woning zo nauwkeurig mogelijk te bepalen, dienen de koopsommen van de referentiewoningen gecorrigeerd te worden voor enkele essentiële verschillen tussen de referentiewoningen en de getaxeerde woning. De correcties op de verkoopprijs van de referentiewoningen leiden (na aftrek van de grondwaarde) tot een gemiddelde rekenprijs per m² gebruiksoppervlakte. De gemiddelde rekenprijs van de referentiewoningen wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal m² gebruiksoppervlakte van de opstal van de getaxeerde woning. Samen met de waarde van eventuele bijgebouwen, grond en eventuele correcties voor kwaliteit/luxe, onderhoud, uitstraling en ligging levert dit de waarde in het economische verkeer per waardepeildatum 1 januari 2018 van de getaxeerde woning op.

4. Noot bij het onderzoek

Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek baseert zich op voorlopige taxaties van een groot aantal woningen. Hoewel deze taxaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn gemaakt, zijn deze niet allen individueel door een deskundig WOZ-taxateur beoordeeld.

De omstandigheid dat elke taxatie tot één waarde per woning leidt, kan de indruk wekken dat de waarde met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen en dat andere waarden dus per definitie onjuist zijn. Echter is het zo dat de bepaalde waarde een zo nauwkeurig mogelijk benadering van de verwachte werkelijkheid is. Deze zogeheten “WOZ-paradox” is veelvuldig beschreven.⁵ Totdat de Hoge Raad deze in 2014 buiten werking heeft gesteld, zorgde de “Fierens-marge” ervoor dat bezwaarprocedures in WOZ-zaken over kleine waardeverschillen kon worden voorkomen.

Mede om recht te doen aan het bestaan van de WOZ-paradox, gaan wij in Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek ervan uit dat wanneer een WOZ-waarde minder dan € 10.000 van de Eerlijke WOZ-waarde afligt als correct beschouwd moet worden. Immers kunnen binnen een zekere bandbreedte verschillende waarden de waarde in het economische verkeer van een woning vertegenwoordigen.

Om de betrouwbaarheid van ons onderzoek te vergroten hebben wij extreme gevallen uit de resultaten gefilterd. Op basis van deze filters zijn de volgende gevallen niet meegenomen in het onderzoek:

1. Extreem grote afwijkingen tussen de Eerlijke WOZ-waarde en de WOZ-waarde.
2. Woningen met een WOZ-waarde of Eerlijke WOZ-waarde lager dan € 100.000 en hoger dan € 10.000.000.
3. De resultaten van gemeenten als de steekproef minder dan 100 adressen bevat.

⁵ Zie ook: <https://vng.nl/files/vng/20150122-rapport-10-stappen.pdf>

5. Bijlage A – Uitkomst per gemeente

Overzicht per gemeente van Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek door Eerlijke WOZ voor het jaar 2020 tot nu toe.

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Aalsmeer	12.013	92,61%	68%	16%	16%	€ 270,82
Aalten	10.262	93,02%	40%	33%	27%	€ 189,60
Achtkarspelen	10.182	86,92%	52%	30%	18%	€ 153,23
Alkmaar	45.880	90,24%	55%	29%	17%	€ 158,31
Almelo	22.327	69,42%	30%	38%	31%	€ 145,41
Ameland	1.239	77,34%	75%	10%	15%	€ 217,04
Amersfoort	65.087	96,71%	62%	24%	14%	€ 175,80
Amstelveen	37.399	90,36%	64%	18%	18%	€ 240,43
Amsterdam	366.957	82,75%	51%	18%	30%	€ 278,67
Apeldoorn	65.814	91,13%	38%	32%	30%	€ 189,04
Appingedam	3.987	67,84%	47%	37%	17%	€ 125,45
Beek	6.814	91,88%	46%	25%	29%	€ 185,08
Beekdaelen	13.897	85,40%	45%	23%	32%	€ 201,06
Beemster	3.146	83,12%	58%	18%	24%	€ 255,92
Berg en Dal	12.875	83,77%	52%	24%	24%	€ 185,68
Bergen (NH.)	9.627	66,45%	49%	16%	36%	€ 381,26
Bergen op Zoom	14.568	48,00%	41%	29%	30%	€ 179,88
Berkelland	16.198	87,46%	37%	24%	40%	€ 221,20
Bernheze	10.837	88,41%	41%	22%	37%	€ 245,88

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Beuningen	8.674	79,57%	51%	28%	20%	€ 152,79
Beverwijk	14.291	74,25%	53%	30%	17%	€ 152,14
Bladel	6.632	78,76%	54%	22%	24%	€ 191,02
Bloemendaal	7.144	72,34%	50%	11%	39%	€ 566,79
Bodegraven- Reeuwijk	4.472	31,66%	44%	19%	36%	€ 228,67
Borne	9.146	93,66%	38%	27%	35%	€ 175,80
Borsele	8.280	88,32%	55%	23%	22%	€ 202,61
Boxmeer	10.674	85,89%	56%	22%	22%	€ 192,19
Breda	38.484	46,20%	54%	25%	21%	€ 214,61
Bronckhorst	13.200	92,29%	41%	22%	37%	€ 237,96
Brummen	8.280	90,17%	38%	30%	32%	€ 205,97
Bunnik	6.114	97,64%	40%	24%	36%	€ 237,88
Capelle aan den IJssel	27.868	89,47%	55%	26%	18%	€ 151,97
Coevorden	12.169	81,76%	43%	33%	24%	€ 161,77
Cuijk	7.989	73,58%	49%	32%	19%	€ 173,53
Dalfsen	10.246	91,72%	39%	22%	39%	€ 217,38
Dantumadiel	4.854	60,51%	63%	18%	19%	€ 206,80
De Bilt	15.222	80,98%	46%	21%	33%	€ 295,54
De Fryske Marren	18.629	89,58%	57%	24%	19%	€ 194,27
De Ronde Venen	3.830	21,15%	51%	20%	29%	€ 357,55
De Wolden	1.322	13,55%	49%	23%	28%	€ 255,35
Delft	17.708	35,02%	58%	21%	21%	€ 213,35
Delfzijl	6.505	54,70%	43%	36%	21%	€ 125,20
Deventer	6.192	13,88%	47%	29%	24%	€ 197,89

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Diemen	4.684	33,08%	77%	13%	10%	€ 151,59
Doetinchem	22.805	87,91%	41%	34%	25%	€ 172,36
Druten	5.662	73,51%	55%	24%	21%	€ 176,15
Duiven	10.342	97,23%	35%	35%	30%	€ 140,93
Edam-Volendam	13.718	92,01%	43%	21%	36%	€ 187,17
Ede	35.773	75,19%	43%	31%	26%	€ 194,98
Eemnes	3.629	93,00%	46%	24%	30%	€ 257,89
Eindhoven	93.706	83,94%	63%	21%	16%	€ 182,26
Emmen	27.117	55,97%	40%	39%	21%	€ 146,24
Enschede	61.956	83,09%	33%	37%	29%	€ 165,22
Epe	12.525	92,17%	40%	33%	27%	€ 222,13
Ermelo	9.581	89,55%	49%	25%	25%	€ 214,58
Gemert-Bakel	10.856	91,59%	48%	22%	31%	€ 207,22
Goes	6.310	34,66%	41%	28%	31%	€ 205,05
Gooise Meren	23.716	91,28%	52%	17%	31%	€ 304,16
Gorinchem	13.820	84,32%	48%	34%	18%	€ 171,63
Gouda	24.748	75,61%	62%	26%	12%	€ 149,50
Grave	4.821	90,13%	60%	25%	14%	€ 173,32
Groningen	59.909	51,99%	57%	29%	13%	€ 168,70
Haaksbergen	8.864	90,50%	28%	29%	43%	€ 188,28
Haarlem	66.573	88,48%	54%	20%	26%	€ 212,03
Haarlemmermeer	55.681	88,32%	49%	23%	27%	€ 194,51
Harderwijk	14.382	73,86%	47%	31%	22%	€ 184,22
Harlingen	5.436	71,34%	59%	26%	15%	€ 173,95

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Hatterm	4.796	91,98%	51%	25%	24%	€ 226,08
Heerde	7.123	93,82%	54%	23%	22%	€ 233,89
Heerenveen	20.001	88,08%	35%	32%	33%	€ 190,06
Heerhugowaard	19.723	83,95%	44%	32%	23%	€ 149,82
Hellendoorn	13.505	94,56%	36%	32%	32%	€ 207,09
Helmond	32.989	82,38%	49%	30%	21%	€ 182,62
Hendrik-Ido- Ambacht	4.417	35,94%	49%	25%	26%	€ 228,65
Hengelo	31.565	83,48%	39%	33%	28%	€ 165,38
Heumen	6.448	91,62%	42%	25%	33%	€ 187,26
Heusden	11.500	61,30%	49%	24%	28%	€ 210,31
Hillegom	4.709	49,07%	51%	27%	23%	€ 180,15
Hilversum	34.359	81,00%	43%	23%	34%	€ 226,09
Hollands Kroon	12.853	64,79%	57%	23%	20%	€ 196,59
Hoogeveen	18.817	76,25%	45%	38%	17%	€ 124,01
Horst aan de Maas	13.446	78,70%	41%	26%	33%	€ 195,00
Houten	19.014	94,47%	58%	24%	19%	€ 178,05
Huizen	13.137	70,15%	52%	20%	28%	€ 242,92
Hulst	9.665	72,72%	52%	21%	27%	€ 189,31
Kaag en Braassem	9.707	85,45%	63%	17%	20%	€ 308,11
Kampen	10.277	47,06%	34%	42%	24%	€ 147,41
Katwijk	12.819	48,77%	36%	28%	35%	€ 156,77
Kerkrade	14.064	59,64%	35%	28%	37%	€ 166,35
Koggenland	8.392	91,88%	64%	21%	15%	€ 180,25
Krimpen aan den IJssel	11.435	92,43%	60%	24%	17%	€ 174,25

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Laarbeek	6.539	71,42%	48%	21%	30%	€ 216,62
Landerd	5.312	89,50%	40%	23%	37%	€ 244,78
Landsmeer	3.827	79,23%	48%	14%	38%	€ 275,00
Langedijk	10.747	93,40%	62%	23%	15%	€ 189,66
Leeuwarden	28.449	46,53%	51%	32%	17%	€ 149,66
Leiden	45.769	77,10%	43%	23%	34%	€ 223,32
Leiderdorp	9.494	78,86%	43%	33%	24%	€ 148,08
Leidschendam- Voorburg	33.403	90,89%	61%	20%	19%	€ 222,59
Lelystad	30.302	91,33%	48%	32%	20%	€ 152,06
Leusden	10.352	81,29%	32%	27%	41%	€ 197,00
Lingewaard	17.502	89,63%	45%	28%	28%	€ 192,63
Lochem	13.514	94,06%	36%	23%	41%	€ 293,52
Lopik	4.741	85,44%	52%	26%	22%	€ 259,29
Loppersum	3.115	72,63%	44%	30%	26%	€ 172,08
Losser	8.304	89,57%	36%	30%	34%	€ 199,13
Maassluis	13.349	88,80%	46%	27%	27%	€ 126,17
Medemblik	16.249	89,12%	49%	23%	28%	€ 180,77
Meerssen	4.392	52,29%	40%	22%	38%	€ 234,43
Meerijstad	26.816	80,32%	58%	25%	17%	€ 180,24
Meppel	13.398	89,18%	42%	38%	19%	€ 149,99
Middelburg	17.763	78,53%	65%	23%	12%	€ 169,56
Midden-Delfland	6.935	89,25%	52%	22%	26%	€ 214,54
Midden-Drenthe	10.801	79,53%	56%	25%	19%	€ 154,89
Midden- Groningen	17.178	62,87%	45%	32%	22%	€ 143,67

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Mill en Sint Hubert	4.067	92,06%	57%	21%	22%	€ 210,80
Molenlanden	15.095	89,36%	57%	20%	23%	€ 281,93
Montferland	12.947	84,14%	59%	22%	19%	€ 191,30
Nederweert	5.048	71,89%	48%	19%	33%	€ 231,45
Nieuwegein	27.779	96,55%	58%	29%	13%	€ 127,95
Nijkerk	16.175	94,33%	47%	25%	28%	€ 202,36
Nissewaard	28.343	73,01%	41%	38%	21%	€ 134,31
Noordenveld	4.632	32,74%	50%	25%	25%	€ 160,64
Noordoostpolder	14.996	82,64%	34%	41%	25%	€ 144,81
Noordwijk	14.505	74,99%	51%	24%	24%	€ 347,10
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	9.313	92,36%	54%	18%	28%	€ 230,58
Nunspeet	9.254	85,24%	51%	26%	22%	€ 246,50
Oegstgeest	8.622	81,00%	38%	22%	41%	€ 280,40
Oldebroek	7.256	81,58%	68%	17%	15%	€ 247,62
Oldenzaal	13.225	93,05%	35%	30%	35%	€ 185,08
Olst-Wijhe	6.228	85,68%	52%	25%	23%	€ 177,34
Oost Gelre	10.861	87,77%	56%	26%	18%	€ 179,34
Oosterhout	9.085	37,19%	59%	24%	17%	€ 179,63
Ooststellingwerf	7.979	74,00%	33%	35%	31%	€ 208,85
Oostzaan	3.446	84,94%	55%	20%	25%	€ 234,39
Opmeer	4.119	89,80%	52%	25%	23%	€ 217,83
Oss	34.005	86,26%	45%	30%	24%	€ 179,71
Oude IJsselstreek	13.822	82,30%	55%	22%	22%	€ 185,19
Papendrecht	8.274	59,08%	39%	34%	27%	€ 156,81

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Pekela	3.118	56,07%	54%	31%	15%	€ 140,71
Purmerend	20.584	57,50%	45%	39%	17%	€ 117,49
Raalte	10.339	67,66%	43%	31%	26%	€ 164,32
Reimerswaal	2.182	24,04%	52%	25%	22%	€ 175,04
Renkum	8.862	59,79%	77%	11%	12%	€ 327,97
Renswoude	1.721	88,71%	45%	31%	24%	€ 200,89
Rheden	17.412	84,10%	53%	29%	18%	€ 194,24
Ridderkerk	18.528	91,92%	53%	29%	18%	€ 158,31
Rijssen-Holten	12.499	87,82%	52%	26%	22%	€ 174,01
Rijswijk	20.324	76,04%	46%	29%	25%	€ 168,93
Roermond	22.818	83,95%	44%	29%	26%	€ 182,78
Roosendaal	16.951	48,81%	49%	28%	22%	€ 174,05
Rotterdam	255.297	83,81%	57%	26%	17%	€ 180,61
Rucphen	7.109	77,57%	56%	18%	27%	€ 207,26
s-Gravenhage	222.945	86,37%	50%	27%	24%	€ 228,64
Schagen	14.598	75,76%	54%	25%	21%	€ 175,96
Schiedam	24.688	68,32%	45%	34%	21%	€ 138,30
Schouwen- Duiveland	13.041	80,45%	59%	19%	22%	€ 268,59
Sint Anthonis	2.247	56,19%	38%	19%	43%	€ 253,61
Sluis	7.699	57,67%	62%	17%	21%	€ 233,25
Smallingerland	12.452	50,12%	60%	27%	13%	€ 175,62
Soest	11.596	56,98%	50%	23%	27%	€ 246,64
Someren	6.792	85,95%	48%	22%	30%	€ 240,65
Son en Breugel	6.169	87,79%	50%	19%	31%	€ 234,68

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Stadskanaal	11.111	74,40%	29%	32%	40%	€ 167,26
Staphorst	4.964	93,03%	60%	19%	21%	€ 247,55
Stichtse Vecht	24.335	86,25%	50%	25%	25%	€ 237,77
Sudwest-Fryslan	33.285	82,81%	51%	26%	23%	€ 185,10
Terneuzen	15.285	58,65%	48%	29%	23%	€ 160,09
Terschelling	624	29,49%	60%	10%	30%	€ 428,84
Tholen	4.399	41,67%	52%	25%	22%	€ 179,28
Tilburg	62.563	63,46%	57%	30%	13%	€ 153,06
Twenterand	11.308	86,92%	43%	24%	33%	€ 188,27
Uithoorn	4.247	33,51%	60%	19%	21%	€ 142,52
Utrecht	135.287	89,69%	49%	25%	26%	€ 200,97
Utrechtse Heuvelrug	16.445	78,71%	59%	17%	24%	€ 289,37
Valkenswaard	3.496	24,14%	49%	22%	29%	€ 182,91
Veendam	8.655	69,42%	47%	36%	17%	€ 138,39
Veenendaal	26.563	94,55%	34%	38%	28%	€ 150,21
Veere	9.269	88,35%	62%	16%	22%	€ 329,79
Veldhoven	5.126	26,21%	49%	25%	26%	€ 187,04
Velsen	9.121	29,46%	56%	27%	17%	€ 141,89
Venlo	16.217	34,82%	38%	25%	37%	€ 186,80
Vijfheerenlanden	18.916	82,77%	57%	23%	20%	€ 216,17
Vlaardingen	4.063	11,71%	31%	55%	15%	€ 111,03
Vlissingen	15.104	67,18%	53%	31%	16%	€ 160,12
Voorst	9.129	93,26%	45%	21%	34%	€ 247,27
Waalre	6.813	90,00%	57%	16%	27%	€ 354,86

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WONINGEN GETAXEERD (PERCENTAGE)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
			TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Waalwijk	18.410	86,01%	49%	25%	26%	€ 197,32
Waterland	6.548	92,03%	68%	14%	17%	€ 325,06
Westerveld	7.299	91,87%	50%	23%	26%	€ 274,97
Westervoort	6.182	92,27%	24%	41%	35%	€ 139,20
Westland	9.571	21,71%	49%	26%	25%	€ 200,78
Weststellingwerf	2.263	20,17%	54%	22%	24%	€ 224,31
Wierden	8.783	90,96%	45%	26%	29%	€ 227,12
Wijchen	15.904	90,66%	49%	31%	19%	€ 164,68
Woerden	5.014	23,04%	70%	16%	14%	€ 253,83
Zeewolde	2.068	24,93%	44%	36%	20%	€ 138,48
Zeist	19.213	67,63%	48%	20%	32%	€ 284,86