

EERLIJKE WOZ

Het Jaarlijks WOZ Onderzoek
2021

**IEDEREEN VERDIENT EEN EERLIJKE
WOZ-WAARDE**

Versie: 13 januari 2022

Iedereen verdient een eerlijke WOZ-waarde
Eerlijke WOZ BV

Eerlijke WOZ B.V.

**Johan Huizingalaan 763a
1066 VH
Amsterdam**

**www.eerlijkewoz.nl
info@eerlijkewoz.nl**

Inhoudsopgave

1. Introductie.....	4
1.1. Aanleiding en context van het onderzoek.....	4
1.2. Opzet & onderzoeksvragen.....	5
2. Resultaten op landelijk niveau	6
2.1. Steekproefomvang	6
2.2. WOZ-waarden in Nederland	6
2.3. De omvang van het verschil in WOZ-waarde	7
2.4. De gevolgen voor de belastingaanslag	8
2.5. De stijging van de WOZ-waarde en daling van belastingtarieven.....	8
2.6. Kosten en opbrengsten uitvoering Wet WOZ.....	11
3. Resultaten op gemeentelijk niveau	12
3.1. Top 10 gemeenten met een te hoge WOZ-waarde.....	12
3.2. Top 10 gemeenten met een te lage WOZ-waarde.....	13
3.3. Top 10 gemeenten met gestegen WOZ-waarde 2021	14
3.4. Top 10 gemeenten met gestegen gemeentelijke belasting.....	15
4. Resultaten per gemeente.....	16
5. Onderzoeksmethode	22
5.1. Vergelijkbaarheid van referentiewoningen	22
5.2. Correcties voor objectieve verschillen	22
6. Noot bij het onderzoek.....	23

1. Introductie

1.1. Aanleiding en context van het onderzoek

In Nederland stellen gemeenten ieder jaar de WOZ-waarde van woningen vast. Op de WOZ-beschikking staat de WOZ-waarde van de woning vermeld, maar een berekening van die WOZ-waarde wordt door de gemeente niet gegeven. Hierdoor is het voor de ontvanger van de WOZ-beschikking onmogelijk om zelf te controleren of de WOZ-waarde klopt. Bovendien voldoet de WOZ-beschikking niet aan de eis van de Hoge Raad dat de keuzes, aannames en gegevens die gemeente heeft gebruikt bij de berekening van de WOZ-waarde inzichtelijk en controleerbaar moeten zijn¹.

Het gebrek aan transparantie bij de berekening van de WOZ-waarde is een belangrijke reden voor de klanten van Eerlijke WOZ om de WOZ-waarde met onze WOZ Check te controleren en eventueel in bezwaar te gaan. In de afgelopen jaren werd in Nederland tegen 1,5% tot 2,9% van de WOZ-waarden voor woningen bezwaar ingediend. Die bezwaren werden in ca. 40% de gevallen door gemeenten toegewezen.² Op basis van deze cijfers lijkt slechts een kleine groep jaarlijks te veel belasting te betalen door een te hoge WOZ-waarde. Maar deze cijfers houden geen rekening met WOZ-waarden waar geen bezwaar tegen wordt ingediend. Wat is het totale aantal te hoge en te lage WOZ-waarden? Cijfers daarover ontbreken. Reden voor Eerlijke WOZ om hier onderzoek naar te doen.

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft namens een groot aantal gemeenten en samenwerkingsverbanden op 12 april 2019 de leden van de Vaste Commissie voor Justitie en Veiligheid gevraagd om onderzoek te doen naar de proceskostenregeling die burgers in staat stelt om zich professioneel bij te laten staan door bezwaarbureaus in WOZ-bezwaarzaken.³ Volgens de gemeente Maastricht zou het Besluit proceskosten bestuursrecht moeten worden aangepast om op die manier te voorkomen dat onwenselijke en onnodige maatschappelijke kosten verder oplopen. Wij vinden het goed als er kritisch naar het besluit proceskosten wordt gekeken om daarmee misstanden aan te pakken, maar vinden het net zo belangrijk om in kaart te brengen hoe vaak de WOZ-waarde van een woning verkeerd is. Immers, als de WOZ-waarden onjuist blijken te zijn, is het een belangrijk recht dat burgers tegen dit onrechtmatig handelen van de overheid bijgestaan kunnen worden door een professionele partij. Bovendien wordt de kern van het probleem, dat proceskosten bij gemeenten oplopen, aangepakt wanneer de WOZ-waarden correct worden berekend.

40%

van de bezwaren tegen de WOZ-waarde van een woning wordt toegewezen.

De meestvoorkomende oorzaken van een onjuiste WOZ-waarde

01. De database met woninggegevens van de gemeente is onvolledig of verouderd.
02. De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen.
03. De gemeente kan door budgettaire of personele problemen de kwaliteit van WOZ-taxaties niet waarborgen.

¹ Hoge Raad, 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316

² <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

³ Brief van de gemeente Maastricht aan de leden van de Vaste Commissie voor Justitie en Veiligheid, 12 april 2019, 2019.11254, te raadplegen via <https://vlb.nl/wp-content/uploads/2019/04/Brief-proceskosten-Kamercommissie-JV-compressed.pdf>

1.2. Opzet & onderzoeksvragen

De Wet WOZ bepaalt de wijze waarop de WOZ-waarde van onroerend goed in Nederland moeten worden berekend. Eerlijke WOZ heeft een taxatiesysteem ontwikkeld waarmee in overeenstemming met de Wet WOZ en de laatste stand van jurisprudentie de WOZ-waarde van alle woningen in Nederland kan worden berekend (de "Eerlijke WOZ-waarde"). Deze taxatiemethodiek ligt ten grondslag aan alle bezwaren die Eerlijke WOZ voert. De bezwaren van Eerlijke WOZ worden in ruim 40% van de gevallen toegewezen. Daarmee ligt het slagingspercentage van bezwaren die door Eerlijke WOZ worden gevoerd rond het gemiddelde in Nederland.⁴

Voor dit onderzoek hebben wij de WOZ-waarde van woningen in Nederland vergeleken met de Eerlijke WOZ-waarde. Als de Eerlijke WOZ-waarde meer dan € 10.000 afwijkt van de WOZ-waarde wordt de WOZ-waarde onjuist geacht. Op deze manier kan antwoord worden gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

01. Hoeveel procent van de woningen in Nederland heeft te maken met een te lage, te hoge of correcte WOZ-waarde in vergelijking tot de Eerlijke WOZ-waarde?
02. Hoe groot is de afwijking tussen de WOZ-waarde en de Eerlijke WOZ-waarde voor woningen?
03. Wat zijn de gevolgen van een lage of hoge WOZ-waarde in vergelijking tot de Eerlijke WOZ-waarde op de belastingaanslag voor woningeigenaren?
04. Wat is de verhouding tussen de belastingopbrengst, uitvoeringskosten en proceskosten in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ voor woningen?

Bovenstaande onderzoeksvragen beantwoorden wij op landelijk en op gemeentelijk niveau. De resultaten op landelijk niveau vindt u terug in hoofdstuk 2, de resultaten per gemeente vindt u terug in hoofdstuk 3.

⁴ Volgens cijfers van de Waarderingskamer ligt het succespercentage van bezwaren tegen de WOZ-waarde van woningen rond 40%: <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

2. Resultaten op landelijk niveau

2.1. Steekproefomvang

Eerlijke WOZ onderzocht over het jaar 2021 de WOZ-waarde van 5,9 miljoen woningen verspreid over heel Nederland. Omdat er op de waardepeildatum van de WOZ-waarde 2021 (1 januari 2020) 7,9 miljoen woningen in Nederland waren, omvat onze steekproef 75% van de totale populatie van woningen in Nederland. Verder zijn alleen gemeenten meegenomen in het onderzoek wanneer ten minste 10% van de WOZ-waarde van de woningen binnen die gemeenten bekend was. Dit was voor 341 van 354 gemeenten in Nederland het geval. Daarmee zijn 96,33% van de gemeenten in Nederland vertegenwoordigd in ons onderzoek.



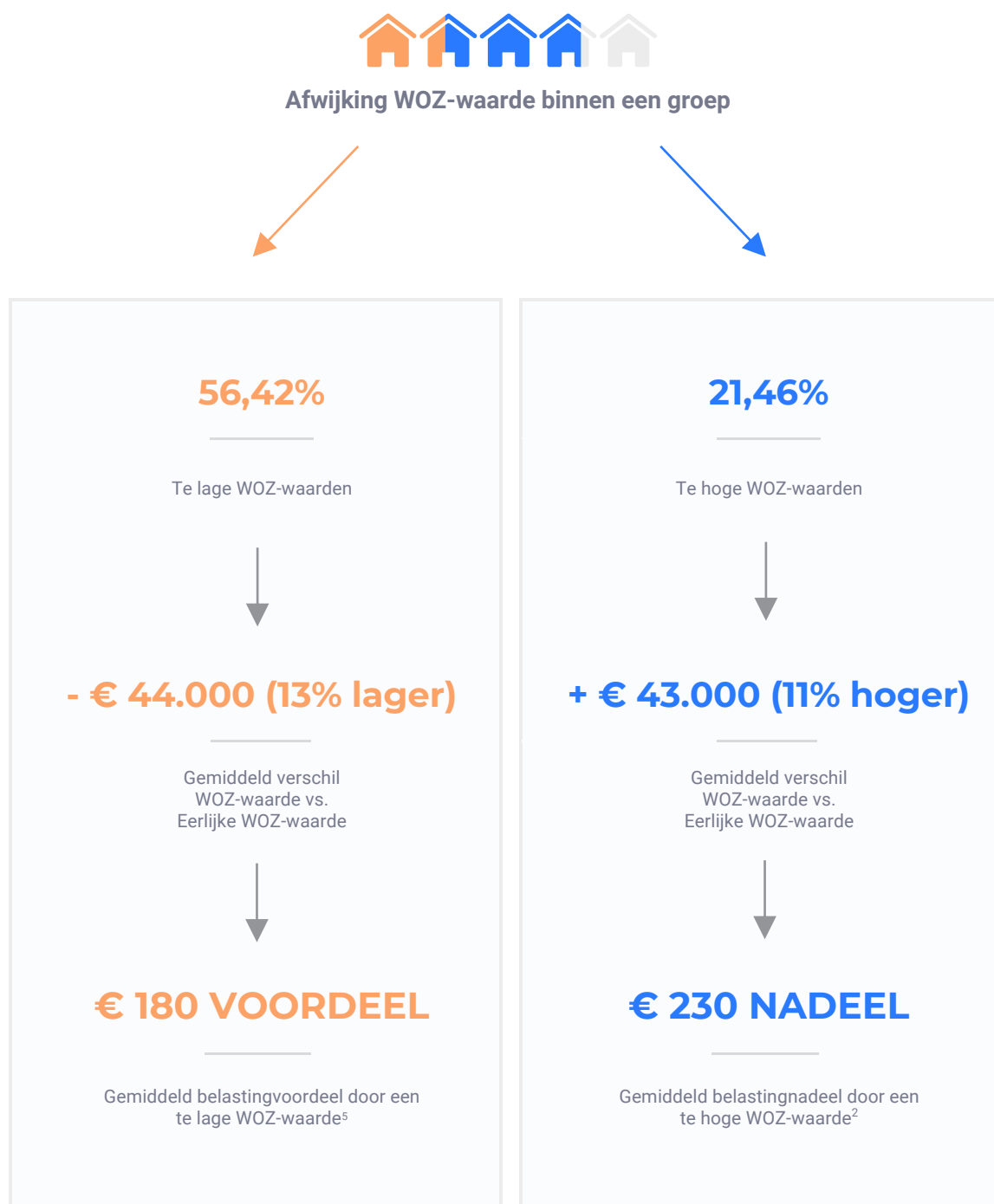
2.2. WOZ-waarden in Nederland

Uit ons onderzoek blijkt dat de gemiddelde Eerlijke WOZ-waarde in **77,88%** van de gevallen ten minste **€ 10.000** afwijkt van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. Terwijl **21,46%** van de woningen te maken heeft met een te hoge WOZ-waarde, heeft **56,42%** van de woningen te maken met een te lage WOZ-waarde in vergelijking tot de Eerlijke WOZ-waarde. Dit betekent dat **22,12%** van de WOZ-waarden minder dan **€ 10.000** afwijkt van de Eerlijke WOZ-waarde.



2.3. De omvang van het verschil in WOZ-waarde

Binnen de groep woningen met een te hoge of te lage WOZ-waarde kan worden vastgesteld hoe groot het verschil is tussen de WOZ-waarde en de Eerlijke WOZ-waarde. Hoe groter dit verschil, des te groter de gevolgen voor de belastingaanslag. In de tabel hieronder is het gemiddelde verschil tussen de Eerlijke WOZ-waarde en de WOZ-waarde en de gevolgen daarvan op de gemiddelde belastingaanslag weergegeven voor beide groepen. Voor de berekening van de belasting hebben we rekening gehouden met de gevolgen van de particuliere eigenaar van de woning.



⁵ De gevolgen voor de belastingaanslag bestaat uit de optelsom van onroerendezaakbelasting (OZB), inkomstenbelasting en waterschapsbelasting. Voor de OZB zijn wij uitgegaan van de van toepassing zijnde OZB-tarieven per gemeente voor het jaar 2021. Voor de inkomstenbelasting zijn wij uitgegaan van de heffing van het eigenwoningforfait in box 1 voor eigenwoningbezitters tegen een belastingtarief van 49,50%. Voor de waterschapsbelasting hebben wij gerekend met een landelijk gemiddeld tarief van 0,0343%.

2.4. De gevolgen voor de belastingaanslag

De cijfers in paragraaf 2.3 laten zien dat het nadeel door een te hoge WOZ-waarde volgens ons onderzoek gemiddeld € 230 bedraagt. In de brief van de gemeente Maastricht van 12 april 2019 en diverse vergelijkbare uitingen in de media, vergelijken gemeenten de hoogte van de proceskostenvergoeding vaak met de aanslag onroerendezaakbelasting. De vertegenwoordigers van gemeenten en samenwerkingsverbanden geven daarbij aan dat een bezwaar tegen de WOZ-waarde vaak maar een paar tientjes belastingbesparing oplevert.⁶ Uit ons onderzoek komt echter een hoger bedrag naar voren. Dat komt doordat gemeenten geen rekening hebben gehouden met de heffing van watersysteemheffing en inkomstenbelasting in box 1 via het eigenwoningforfait. Een voorbeeld om deze hogere belastinglast te illustreren:

De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland voor het jaar 2019 bedroeg volgens het CBS € 247.933⁷. Volgens de cijfers van de Waarderingskamer bedroeg de gemiddelde waardeverandering van de WOZ-waarde door bezwaar 10,6%⁸. Dit zou dus een gemiddelde verlaging van de WOZ-waarde van € 26.280 betekenen. Bij een gemiddeld OZB-tarief voor het jaar 2019 (0,1180%) resulteert dit een gemiddelde OZB-besparing van € 31,00. De besparing op de waterschapsbelasting tegen een gemiddeld tarief van 0,0359% bedraagt € 9,44. De inkomstenbelasting, via de heffing van het eigenwoningforfait, bedraagt echter € 88,39 (€ 170,82 eigenwoningforfait tegen een belastingtarief van 49,50%). In totaal bedraagt de belastingbesparing daarmee € 128,83.⁹

In de praktijk zal de gemiddelde belastingbesparing hoger zijn, doordat er ook bezwaren voor woningen in het hogere segment met succes worden gevoerd. Het eigenwoningforfait voor woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 1.110.000 bedraagt over dit meerdere 2,35%. In het voorbeeld hiervoor zou dit resulteren in een totale belastingbesparing van € 346,15.

De WOZ-waarde van een woning is ook relevant voor de heffing van erf- en schenkbelasting. In het jaar 2018 zijn er 52.200 woningen via een erfenis nagelaten¹⁰. Als de woning geërfd wordt door de partner of (pleeg- of stief)kind, en de netto waarde van de erfenis bedraagt € 128.751 of meer, dient 20% erfbelasting te worden afgedragen. Bij een gemiddelde verlaging van € 26.280 gaat het om een besparing op de erfbelasting van € 5.256.

2.5. De stijging van de WOZ-waarde en daling van belastingtarieven

De gevolgen voor de belastingaanslag door een te hoge of lage WOZ-waarde zijn in paragraaf 2.4 aan bod gekomen. De gevolgen op de belastingaanslag zijn echter ook afhankelijk van de ontwikkelingen van de belastingtarieven. Bij een stijging van de WOZ-waarde dienen de belastingtarieven evenredig te dalen om ervoor te zorgen dat de belastingdruk per saldo gelijk blijft. In deze paragraaf onderzoeken wij of dat het geval is door de ontwikkeling van de WOZ-waarde af te zetten tegen de ontwikkeling in belastingtarieven.

A. Ontwikkeling WOZ-waarde en onroerendezaakbelasting

Gemeenten heffen onroerendezaakbelasting van eigenaren van woningen op basis van de WOZ-waarde. Voor gemeenten is de OZB de grootste bron van inkomen. Het is een ongeschreven regel in Nederland dat de gemeente de OZB-tarieven omgekeerd evenredig aanpast aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Stijgt de WOZ-waarde, dan zou het ozb-tarief evenredig moeten dalen zodat de ozb-aanslag voor de huizenbezitter over de jaren gelijk blijft. Uit de grafiek op de volgende pagina blijkt echter dat de gemiddelde WOZ-waarde de afgelopen jaren sterker is gestegen dan de daling van het gemiddelde ozb-tarief.

⁶ Zie bijvoorbeeld de brief van de gemeente Maastricht van 12 april 2019 en:

<https://www.ad.nl/nijmegen/steeds-meer-bezwaren-tegen-aanslag-gemeentelijke-woz-kosten-gieren-de-pan-uit~a4e3d68a/>
<https://www.bd.nl/oss-e-o/bezwaar-tegen-waardebepaling-huizen-kost-miljoenen-het-is-je-reinste-volksverlakterij~ab2a7e3a/>
<https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/3173642/steeds-meer-bedrijfjes-schrijven-gratis-ozb-bezwaarschriften-de-brabantse-gemeenten-balen>

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/woz-waarde-gemiddeld-8-9-procent-hoger>

⁸ <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

⁹ Raymond van den Berg komt in een artikel voor Taxlive op een vergelijkbaar bedrag van € 166 exclusief waterschapsheffing uit: <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/opinie/uitvergroot/niet-voor-niets-een-adviseur/>

¹⁰ <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84242NED>



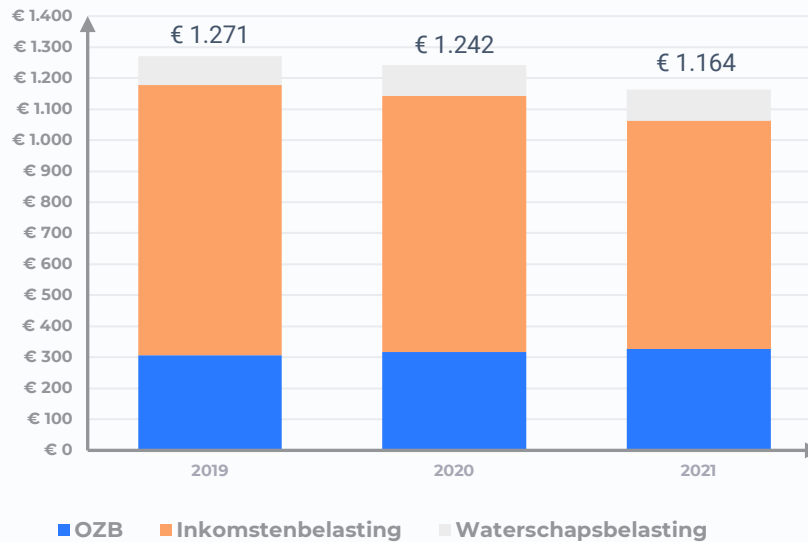
	2019	2020	2021
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 259.245	€ 278.033 (+7,25%)	€ 297.098 (+6,86%)
Gemiddeld OZB-tarief	0,1180%	0,1138% (-3,52%)	0,1101% (-3,26%)
Saldo OZB-belasting	€ 306	€ 316 (+3,47%)	€ 328 (+3,37%)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde de afgelopen jaren is gestegen, maar dat het gemiddelde ozb-tarief niet evenredig is gedaald. Hierdoor is per saldo de OZB-aanslag toegenomen met 3,47% in 2020 en 3,37% in 2021.

B. Ontwikkeling onroerendezaakbelasting en inkomstenbelasting

Naast onroerendezaakbelasting betalen particuliere eigenaren van woningen in Nederland ook inkomstenbelasting over de WOZ-waarde van hun huis via box 1 (in het geval van een eigen woning) of box 3 (in het geval van een belegging). Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling zien van de OZB en inkomstenbelasting in box 1.

Ontwikkeling OZB en inkomstenbelasting



	2019	2020	2021
OZB	€ 306	€ 317 (+3,47%)	€ 327 (+3,37%)
Inkomstenbelasting (box 1)	€ 872	€ 826 (-5,31%)	€ 735 (-10,95%)
Waterschapsbelasting	€ 93	€ 99 (+ 6,45%)	€ 102 (+ 3,03%)
Saldo belasting	€ 1.271	€ 1.241 (-2,33%)	€ 1.164 (-6,19%)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de gemeentelijke belastingen gemiddeld zijn toegenomen, maar dat het saldo aan belastingen is afgenomen door een sterke daling van de inkomstenbelasting in box 1. Een kanttekening hierbij is op zijn plaats: wij hebben geen rekening gehouden met de verhoging van de belastingdruk in box 1 door de afbouw van de aftrekbaarheid van hypotheekrente. Onderaan de streep kan de belastingdruk van eigenwoningbezitters hierdoor toch zijn toegenomen.

2.6. Kosten en opbrengsten uitvoering Wet WOZ

Iedereen heeft het recht om het bezwaar tegen de WOZ-waarde aan een adviseur uit te besteden. Als door tussenkomst van een rechtsbijstandsverlener de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd is de gemeente een vergoeding verschuldigd voor het inschakelen van rechtsbijstand. Deze zogenaamde proceskostenvergoeding is de afgelopen jaren toegenomen van € 7,3 miljoen in 2017 tot € 17,0 miljoen in 2020.¹¹ Maar hoe verhouden zich deze kosten tot de totale kosten die gemeenten maken voor het uitvoeren van de Wet WOZ? En hoeveel belasting heft de overheid op basis van de WOZ-waarde van woningen?



Zoals hierboven schematisch is weergegeven bedraagt de proceskostenvergoeding maar een klein deel van de totale uitvoeringskosten van € 171 miljoen¹² en de totale extra belastinglast van € 390 miljoen per jaar voor woningbezitters met een te hoge WOZ-waarde volgens ons onderzoek.¹³ Als de kosten worden afgezet tegen de belastingopbrengst van OZB, waterschapsbelasting en inkomstenbelasting (box 1), dan wordt duidelijk dat de kosten van de uitvoering van de Wet WOZ, inclusief de proceskostenvergoeding, een fractie is van de belastingopbrengst voor de overheid.¹⁴

¹¹ <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

¹² <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

¹³ Het bedrag van € 345 miljoen is berekend aan de hand van het percentage woningen met een te hoge WOZ-waarde (21%) te vermenigvuldigen met het aantal woningen (7.968.084) en het gemiddelde belastingnadeel van € 212 per woning binnen de categorie te hoge WOZ-waarden.

¹⁴ Geschatte belastingopbrengst op basis van de gemiddelde OZB, waterschapsbelasting en inkomstenbelasting. Hierbij zijn wij uitgegaan van de tarieven zoals genoemd in voetnoot 5 en gaan wij uit van een gemiddelde WOZ-waarde voor alle 7.968.084 woningen in Nederland van € 297.028. Vergelijkbare cijfers komen terug in het artikel van Raymond van den Berg: <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/opinie/uitvergroot-niet-voor-niets-een-adviseur/>

3. Resultaten op gemeentelijk niveau

In dit hoofdstuk bekijken wij de resultaten van ons onderzoek op gemeentelijk niveau. In dit deel van het onderzoek hebben we gemeenten meegenomen voor zover ten minste 10% van de woningen binnen die gemeente bekend in ons onderzoek kon worden meegenomen en de steekproef van de gemeente uit ten minste 5.000 woningen bestond. 301 van in totaal 354 gemeenten voldoet aan deze criteria.



3.1. Top 10 gemeenten met een te hoge WOZ-waarde

Volgens ons onderzoek hebben de woningen in met name de gemeente Edam-Volendam te maken met een te hoge WOZ-waarde: namelijk in 50,94% van de gevallen. De gemeente Dinkelland en Gulpen-Wittem volgen met respectievelijk 43,12% en 40,72%. Het belastingnadeel door een te hoge WOZ-waarde binnen deze top 10 is in de gemeente Bloemendaal het hoogst, namelijk gemiddeld € 1.313,29.

Gemeente	Steekproef-omvang	Woningen met te hoge WOZ-waarde	Belastingnadeel door te hoge WOZ-waarde
01. Edam-Volendam	77,60%	50,94%	€ 176,12
02. Dinkelland	73,16%	43,12%	€ 270,24
03. Gulpen-Wittem	85,37%	40,72%	€ 319,13
04. Haaksbergen	87,49%	40,03%	€ 184,75
05. Berkelland	79,59%	39,41%	€ 230,01
06. Ooststellingwerf	84,23%	39,15%	€ 198,94
07. Wassenaar	74,48%	38,95%	€ 1.248,22
08. Hellendoorn	68,59%	38,64%	€ 219,84
09. Heemstede	76,50%	38,34%	€ 538,43
10. Bloemendaal	79,54%	38,27%	€ 1.313,29
Gemiddelde Nederland		21,46%	€ 230

3.2. Top 10 gemeenten met een te lage WOZ-waarde

De top 10 gemeenten met een te lage WOZ-waarde wordt aangevoerd door de gemeente Middelburg. In maar liefst 78,87% van de gevallen blijkt de WOZ-waarde volgens ons onderzoek te laag. De gemeente zelf loopt hierdoor geen belasting mis, omdat het OZB-tarief op de totale WOZ-waarde binnen een gemeente wordt afgestemd. De relatief kleine groep woningen met een te hoge WOZ-waarde betaalt hierdoor echter wel relatief te veel belasting, doordat zij te maken hebben met een relatief hoog OZB-tarief.

Na Middelburg volgen de gemeente Texel en Neder-Betuwe met respectievelijk 78,51% en 78,22% te lage WOZ-waarden. De meeste bewoners in de gemeente Neder-Betuwe hebben een gemiddeld belastingvoordeel van € 529 dankzij een te lage WOZ-waarde.

Gemeente	Steekproef- omvang	Woningen met te lage WOZ-waarde	Belastingvoordeel door te lage WOZ-waarde
01. Middelburg	81%	78,87%	€ 222,57
02. Texel	55%	78,51%	€ 290,45
03. Neder-Betuwe	93%	78,22%	€ 529,18
04. Montferland	48%	77,02%	€ 307,83
05. Woerden	81%	76,70%	€ 268,88
06. Oudewater	84%	75,78%	€ 346,34
07. Waterland	85%	72,94%	€ 448,60
08. Aalsmeer	78%	71,91%	€ 348,73
09. Vijfheerenlanden	76%	70,10%	€ 294,23
10. Eindhoven	75%	69,83%	€ 224,37
Gemiddelde Nederland		56,46%	€ 180

3.3. Top 10 gemeenten met gestegen WOZ-waarde 2021

Tussen 2020 en 2021 is de gemiddelde WOZ-waarde met 6,86% gestegen. In de gemeente Gorinchem is de WOZ-waarde gestegen met 21,02%. Daarmee is dit de gemeente binnen ons onderzoek waar de WOZ-waarde het sterkst is gestegen. Ook in de gemeente Coevorden, Hellendoorn en Halderberge bedraagt de stijging van de WOZ-waarde bijna 20%. Hoewel in een aantal gemeenten het OZB-tarief is gedaald, wordt in 2021 per saldo in de volledige top 10 meer onroerendezaakbelasting betaald dan in vergelijking tot 2020.

Gemeente	Groei WOZ-waarde 2020 - 2021	Groei OZB-tarief 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
Gorinchem	21,02%	-4,20%	+ 16,17%
Coevorden	19,58%	0,00%	+ 18,91%
Hellendoorn	19,20%	-7,15%	+ 11,49%
Halderberge	19,18%	-0,19%	+ 17,98%
Haarlemmermeer	17,37%	-6,25%	+ 11,03%
Waalwijk	17,03%	-4,65%	+ 11,95%
Culemborg	13,00%	5,31%	+ 16,73%
Delft	12,42%	-10,50%	+ 2,45%
Dantumadiel	12,26%	4,07%	+ 15,52%
Geertruidenberg	12,10%	1,72%	+ 12,68%
Gemiddelde Nederland	+ 06,86%	- 03,26%	+ 3,34%

3.4. Top 10 gemeenten met gestegen gemeentelijke belasting

De top 10 gemeenten met een gestegen gemeentelijke belasting (OZB en waterschapsbelasting), wordt aangevoerd door de gemeente Ermelo met 22,17%. Deze groei wordt veroorzaakt door een toename van de WOZ-waarde (7,39%) en een verhoging van het OZB-tarief (18,43%). Ook in Coevorden (18,91%) en Halderberge (17,98%) hebben de woningeigenaren te maken met een forse stijging van de gemeentelijke belastingen.

Gemeente	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021	Groei OZB-tarief 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
Ermelo	22,17%	18,43%	7,39%
Coevorden	18,91%	0,00%	19,58%
Halderberge	17,98%	-0,19%	19,18%
Zeewolde	16,93%	13,04%	6,76%
Westervoort	16,91%	9,04%	9,61%
Culemborg	16,73%	5,31%	13,00%
Gorinchem	16,17%	-4,20%	21,02%
Wijdemeren	15,78%	7,58%	10,24%
Het Hogeland	15,63%	11,20%	6,38%
Renkum	15,62%	18,35%	2,16%
Gemiddelde Nederland	+ 3,34%	- 3,26%	+ 06,86%

4.Resultaten per gemeente

Voor de volledigheid treft u hieronder de belangrijkste resultaten van ons onderzoek per gemeente.

Gemeente	WOZ te hoog	Belasting- nadeel	Correct	WOZ te laag	Belasting- voordeel
Aa en Hunze	34%	€ 231,84	21%	45%	-€ 198,67
Aalsmeer	14%	€ 292,39	14%	71%	-€ 303,75
Aalten	23%	€ 158,90	27%	50%	-€ 152,56
Achtkarspelen	18%	€ 183,66	25%	57%	-€ 160,74
Alblasserdam	20%	€ 180,09	19%	62%	-€ 160,12
Albrandswaard	16%	€ 156,91	23%	61%	-€ 200,83
Alkmaar	15%	€ 162,43	23%	62%	-€ 146,53
Almelo	23%	€ 178,59	36%	42%	-€ 121,64
Almere	10%	€ 102,47	25%	65%	-€ 119,47
Alphen aan den Rijn	15%	€ 184,63	21%	65%	-€ 141,28
Alphen-Chaam	36%	€ 289,25	19%	45%	-€ 276,85
Altena	17%	€ 221,69	16%	67%	-€ 282,47
Ameland	22%	€ 207,86	10%	68%	-€ 255,20
Amersfoort	17%	€ 179,32	28%	56%	-€ 148,92
Amstelveen	21%	€ 289,83	18%	62%	-€ 217,65
Amsterdam	19%	€ 291,31	13%	68%	-€ 234,09
Apeldoorn	23%	€ 195,72	25%	52%	-€ 150,40
Appingedam	16%	€ 112,42	37%	47%	-€ 144,30
Arnhem	14%	€ 156,83	23%	63%	-€ 149,82
Assen	11%	€ 141,43	26%	62%	-€ 152,37
Asten	21%	€ 241,16	16%	63%	-€ 207,46
Baarle-Nassau	29%	€ 238,26	16%	55%	-€ 220,90
Baarn	27%	€ 377,39	17%	56%	-€ 234,89
Barendrecht	24%	€ 193,03	21%	55%	-€ 204,11
Barneveld	27%	€ 203,62	21%	52%	-€ 176,66
Beek	32%	€ 221,73	20%	48%	-€ 192,29
Beekdaelen	35%	€ 215,12	20%	46%	-€ 194,53
Beemster	28%	€ 297,80	16%	56%	-€ 296,35
Beesel	26%	€ 245,12	19%	54%	-€ 271,08
Berg en Dal	18%	€ 212,61	19%	63%	-€ 206,27
Bergeijk	21%	€ 277,79	13%	66%	-€ 224,82
Bergen (L.)	34%	€ 211,17	20%	46%	-€ 232,83
Bergen (NH.)	33%	€ 646,26	15%	52%	-€ 348,89
Bergen op Zoom	31%	€ 155,59	29%	40%	-€ 131,07
Berkelland	39%	€ 230,01	22%	38%	-€ 189,07
Bernheze	25%	€ 248,23	20%	55%	-€ 224,42
Best	20%	€ 148,88	22%	58%	-€ 164,40
Beuningen	17%	€ 164,01	18%	65%	-€ 170,52
Beverwijk	16%	€ 170,07	24%	59%	-€ 120,29
Bladel	27%	€ 206,63	18%	54%	-€ 168,21
Blaricum	33%	€ 1.515,05	13%	53%	-€ 805,69
Bloemendaal	38%	€ 1.313,29	11%	51%	-€ 687,08
Bodegraven-Reeuwijk	31%	€ 264,65	24%	45%	-€ 198,68
Boekel	29%	€ 198,22	22%	49%	-€ 172,13
Borger-Odoorn	16%	€ 227,49	20%	64%	-€ 275,39
Borne	36%	€ 175,44	23%	41%	-€ 155,20
Borsele	18%	€ 165,11	18%	64%	-€ 235,12
Boxmeer	21%	€ 246,50	16%	63%	-€ 216,56
Boxtel	15%	€ 186,98	16%	69%	-€ 215,14
Breda	20%	€ 216,79	21%	59%	-€ 161,83
Brielle	22%	€ 187,61	24%	54%	-€ 196,14
Bronckhorst	32%	€ 236,08	20%	48%	-€ 226,48
Brummen	25%	€ 218,12	25%	50%	-€ 176,73

Brunssum	23%	€ 160,33	31%	46%	-€ 149,10
Bunnik	35%	€ 242,09	21%	44%	-€ 182,05
Bunschoten	30%	€ 182,02	25%	45%	-€ 128,74
Buren	18%	€ 244,42	19%	63%	-€ 213,52
Capelle aan den IJssel	17%	€ 161,81	21%	63%	-€ 142,91
Castricum	28%	€ 240,42	21%	51%	-€ 172,15
Coevorden	18%	€ 229,37	19%	63%	-€ 209,86
Cranendonck	24%	€ 214,48	23%	53%	-€ 201,11
Cuijk	20%	€ 195,33	23%	57%	-€ 203,45
Culemborg	22%	€ 127,35	27%	51%	-€ 147,19
Dalfsen	24%	€ 165,55	22%	54%	-€ 166,97
Dantumadiel	23%	€ 245,05	16%	61%	-€ 340,79
De Bilt	28%	€ 495,25	16%	56%	-€ 241,08
De Fryske Marren	18%	€ 204,73	21%	61%	-€ 183,66
De Ronde Venen	20%	€ 321,45	16%	65%	-€ 338,52
De Wolden	26%	€ 195,26	21%	54%	-€ 176,21
Delft	25%	€ 185,68	26%	49%	-€ 146,58
Delfzijl	29%	€ 175,86	34%	36%	-€ 157,31
Den Helder	11%	€ 132,21	23%	66%	-€ 139,19
Deurne	21%	€ 210,24	17%	62%	-€ 239,48
Deventer	18%	€ 161,36	26%	56%	-€ 141,72
Diemen	26%	€ 151,45	20%	55%	-€ 148,17
Dinkelland	43%	€ 270,24	19%	38%	-€ 199,83
Doesburg	18%	€ 180,89	26%	55%	-€ 146,20
Doetinchem	14%	€ 190,35	20%	66%	-€ 144,72
Dongen	21%	€ 154,24	26%	53%	-€ 186,33
Dordrecht	19%	€ 194,15	25%	56%	-€ 155,68
Drechterland	25%	€ 198,03	25%	49%	-€ 181,35
Drimmelen	19%	€ 202,36	17%	64%	-€ 298,52
Dronten	20%	€ 113,54	33%	47%	-€ 114,04
Druten	19%	€ 212,73	16%	64%	-€ 195,13
Duiven	25%	€ 141,85	32%	43%	-€ 115,92
Echt-Susteren	34%	€ 206,49	22%	44%	-€ 180,76
Edam-Volendam	51%	€ 176,12	19%	30%	-€ 172,69
Ede	22%	€ 183,04	26%	53%	-€ 152,24
Eemnes	29%	€ 238,55	23%	48%	-€ 189,36
Eersel	22%	€ 223,63	15%	63%	-€ 254,55
Eijsden-Margraten	25%	€ 256,34	15%	60%	-€ 265,47
Eindhoven	14%	€ 230,34	16%	70%	-€ 202,53
Elburg	30%	€ 150,80	33%	37%	-€ 139,24
Emmen	17%	€ 154,05	30%	54%	-€ 152,53
Enkhuizen	33%	€ 145,28	29%	39%	-€ 132,17
Enschede	25%	€ 169,70	30%	45%	-€ 126,80
Epe	26%	€ 227,52	28%	46%	-€ 158,87
Ermelo	23%	€ 220,27	25%	51%	-€ 180,60
Etten-Leur	15%	€ 157,93	24%	61%	-€ 154,51
Geertruidenberg	33%	€ 209,98	26%	41%	-€ 149,51
Geldrop-Mierlo	16%	€ 211,87	16%	68%	-€ 169,40
Gemert-Bakel	19%	€ 208,85	19%	62%	-€ 248,43
Gennep	28%	€ 213,44	19%	53%	-€ 237,39
Gilze en Rijen	24%	€ 206,12	25%	51%	-€ 213,00
Goeree-Overflakkee	18%	€ 221,49	16%	66%	-€ 353,12
Goes	24%	€ 218,23	27%	48%	-€ 174,20
Goirle	23%	€ 243,43	18%	58%	-€ 276,37
Gooise Meren	31%	€ 384,27	15%	54%	-€ 357,51
Gorinchem	13%	€ 155,36	26%	61%	-€ 146,76
Gouda	14%	€ 136,68	27%	59%	-€ 124,88
Grave	15%	€ 208,86	20%	65%	-€ 218,63
Groningen	12%	€ 183,48	21%	67%	-€ 170,39
Gulpen-Witterm	41%	€ 319,13	15%	44%	-€ 239,98
Haaksbergen	40%	€ 184,75	26%	34%	-€ 140,11
Haarlem	21%	€ 288,21	16%	63%	-€ 234,99
Haarlemmermeer	33%	€ 243,23	23%	44%	-€ 150,71
Halderberge	20%	€ 177,44	21%	60%	-€ 187,98
Hardenberg	15%	€ 132,21	22%	63%	-€ 160,23

Harderwijk	21%	€ 185,19	24%	55%	-€ 146,67
Hardinxveld-Giessendam	23%	€ 230,34	16%	62%	-€ 263,88
Harlingen	14%	€ 162,42	22%	64%	-€ 161,84
Hattem	28%	€ 258,25	25%	48%	-€ 202,73
Heemskerk	25%	€ 186,45	24%	51%	-€ 156,90
Heemstede	38%	€ 538,43	13%	49%	-€ 308,60
Heerde	32%	€ 238,21	24%	44%	-€ 187,34
Heerenveen	32%	€ 203,47	27%	41%	-€ 136,37
Heerhugowaard	20%	€ 130,95	29%	51%	-€ 114,48
Heerlen	20%	€ 208,96	29%	51%	-€ 198,19
Heeze-Leende	30%	€ 304,48	17%	52%	-€ 242,77
Heiloo	28%	€ 234,30	20%	52%	-€ 186,61
Hellendoorn	39%	€ 219,84	25%	36%	-€ 174,57
Hellevoetsluis	20%	€ 126,02	30%	50%	-€ 151,02
Helmond	19%	€ 216,39	23%	58%	-€ 179,11
Hendrik-Ido-Ambacht	24%	€ 169,88	23%	53%	-€ 140,89
Hengelo	26%	€ 191,66	30%	44%	-€ 115,65
Het Hogeland	20%	€ 174,18	26%	54%	-€ 209,49
Heumen	16%	€ 173,97	18%	65%	-€ 216,25
Heusden	25%	€ 206,90	22%	53%	-€ 235,15
Hillegom	27%	€ 181,28	20%	53%	-€ 178,43
Hilvarenbeek	23%	€ 241,53	9%	68%	-€ 217,16
Hilversum	31%	€ 253,88	20%	49%	-€ 204,93
Hoeksche Waard	22%	€ 210,17	23%	55%	-€ 216,12
Hof van Twente	25%	€ 232,86	18%	57%	-€ 200,08
Hollands Kroon	24%	€ 187,44	20%	56%	-€ 265,75
Hoogeveen	12%	€ 138,01	30%	58%	-€ 155,30
Hoorn	17%	€ 154,48	22%	61%	-€ 191,43
Horst aan de Maas	26%	€ 209,08	20%	54%	-€ 216,19
Houten	19%	€ 195,52	19%	62%	-€ 171,83
Huizen	26%	€ 377,61	20%	54%	-€ 208,48
Hulst	21%	€ 194,86	17%	63%	-€ 222,92
IJsselstein	16%	€ 143,46	25%	59%	-€ 127,51
Kaag en Braassem	19%	€ 358,89	14%	67%	-€ 361,51
Kampen	27%	€ 145,97	33%	40%	-€ 123,27
Kapelle	25%	€ 174,84	26%	49%	-€ 167,36
Katwijk	24%	€ 160,97	22%	54%	-€ 141,27
Kerkrade	31%	€ 212,05	29%	40%	-€ 170,31
Koggenland	17%	€ 153,91	20%	63%	-€ 177,31
Krimpen aan den IJssel	22%	€ 191,40	22%	56%	-€ 154,34
Krimpenerwaard	18%	€ 227,27	16%	66%	-€ 272,37
Laarbeek	18%	€ 250,48	17%	65%	-€ 254,57
Landerd	21%	€ 222,69	17%	62%	-€ 192,62
Landgraaf	33%	€ 167,91	30%	37%	-€ 149,54
Landsmeer	32%	€ 362,97	14%	54%	-€ 282,55
Langedijk	14%	€ 182,47	20%	66%	-€ 169,66
Lansingerland	28%	€ 211,52	21%	51%	-€ 200,14
Laren	39%	€ 1.320,87	11%	50%	-€ 876,92
Leeuwarden	13%	€ 146,95	25%	62%	-€ 137,25
Leiden	31%	€ 268,97	20%	50%	-€ 195,30
Leiderdorp	22%	€ 167,37	27%	51%	-€ 146,66
Leidschendam-Voorburg	18%	€ 252,81	17%	65%	-€ 174,70
Lelystad	18%	€ 184,08	25%	58%	-€ 144,05
Leudal	32%	€ 184,59	24%	43%	-€ 147,23
Leusden	29%	€ 154,32	27%	44%	-€ 138,22
Lingewaard	32%	€ 210,05	26%	41%	-€ 182,09
Lisse	14%	€ 253,74	16%	69%	-€ 215,29
Lochem	29%	€ 299,94	22%	49%	-€ 184,04
Loon op Zand	19%	€ 212,08	20%	61%	-€ 243,85
Lopik	31%	€ 245,10	24%	46%	-€ 171,63
Loppersum	46%	€ 263,85	12%	42%	-€ 196,71
Losser	29%	€ 272,19	22%	49%	-€ 144,28

Maasdriel	19%	€ 183,67	17%	63%	-€ 180,24
Maasgouw	30%	€ 177,15	22%	48%	-€ 170,16
Maassluis	26%	€ 150,69	28%	46%	-€ 150,98
Maastricht	20%	€ 297,28	15%	65%	-€ 248,92
Medemblik	27%	€ 204,44	22%	51%	-€ 210,81
Meerssen	37%	€ 278,90	19%	45%	-€ 219,02
Meerijstad	18%	€ 162,26	23%	59%	-€ 196,75
Meppel	21%	€ 139,20	30%	49%	-€ 120,26
Middelburg	6%	€ 215,71	15%	78%	-€ 203,47
Midden-Delfland	22%	€ 269,18	19%	59%	-€ 211,07
Midden-Drenthe	16%	€ 177,53	20%	65%	-€ 277,86
Midden-Groningen	28%	€ 184,30	34%	38%	-€ 168,58
Mill en Sint Hubert	19%	€ 246,96	16%	64%	-€ 279,63
Moerdijk	17%	€ 156,47	22%	61%	-€ 233,22
Molenlanden	20%	€ 291,72	18%	62%	-€ 362,40
Montferland	11%	€ 272,34	13%	77%	-€ 270,73
Montfoort	24%	€ 209,11	22%	55%	-€ 173,81
Mook en Middelaar	21%	€ 247,15	17%	62%	-€ 235,04
Neder-Betuwe	9%	€ 262,15	13%	78%	-€ 482,23
Nederweert	25%	€ 215,37	18%	57%	-€ 238,20
Nieuwegein	10%	€ 133,42	21%	69%	-€ 130,25
Nieuwkoop	23%	€ 313,26	20%	57%	-€ 299,82
Nijkerk	28%	€ 155,30	27%	45%	-€ 134,64
Nijmegen	16%	€ 202,32	20%	64%	-€ 223,18
Nissewaard	15%	€ 133,21	27%	59%	-€ 124,47
Noardeast-Fryslan	28%	€ 188,78	26%	46%	-€ 167,95
Noord-Beveland	17%	€ 357,45	17%	65%	-€ 239,85
Noordenveld	27%	€ 188,64	24%	49%	-€ 204,03
Noordoostpolder	16%	€ 129,62	35%	50%	-€ 112,07
Noordwijk	25%	€ 427,45	21%	53%	-€ 249,08
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	26%	€ 246,30	15%	58%	-€ 214,92
Nunspeet	23%	€ 178,67	24%	53%	-€ 154,86
Oegstgeest	35%	€ 331,61	19%	46%	-€ 208,23
Oirschot	33%	€ 242,12	19%	48%	-€ 247,10
Oisterwijk	27%	€ 288,41	18%	55%	-€ 224,63
Oldambt	18%	€ 221,50	21%	61%	-€ 233,95
Oldebroek	21%	€ 273,14	14%	64%	-€ 421,09
Oldenzaal	27%	€ 203,98	26%	47%	-€ 150,75
Olst-Wijhe	26%	€ 201,78	24%	50%	-€ 224,03
Ommen	17%	€ 194,84	18%	65%	-€ 182,90
Oost Gelre	17%	€ 186,72	20%	63%	-€ 209,28
Oosterhout	25%	€ 178,04	24%	51%	-€ 147,92
Ooststellingwerf	39%	€ 198,94	30%	31%	-€ 112,44
Oostzaan	26%	€ 249,46	14%	60%	-€ 259,74
Opmeer	21%	€ 205,20	22%	57%	-€ 173,82
Opsterland	26%	€ 181,24	25%	49%	-€ 158,19
Oss	15%	€ 187,55	21%	64%	-€ 181,88
Oude IJsselstreek	18%	€ 213,82	16%	66%	-€ 306,43
Ouder-Amstel	34%	€ 293,45	19%	47%	-€ 242,26
Oudewater	10%	€ 295,03	15%	75%	-€ 322,91
Overbetuwe	18%	€ 183,34	20%	62%	-€ 229,59
Papendrecht	27%	€ 174,56	32%	42%	-€ 131,71
Peel en Maas	33%	€ 187,19	20%	47%	-€ 187,55
Pekela	10%	€ 194,32	23%	68%	-€ 258,15
Pijnacker-Nootdorp	18%	€ 168,10	19%	62%	-€ 184,80
Purmerend	20%	€ 126,32	32%	48%	-€ 107,32
Putten	20%	€ 202,82	18%	62%	-€ 205,13
Raalte	24%	€ 194,43	26%	51%	-€ 150,66
Reimerswaal	19%	€ 184,38	21%	59%	-€ 189,10
Renkum	14%	€ 247,67	17%	70%	-€ 247,64
Renswoude	27%	€ 171,29	28%	45%	-€ 176,50
Reusel-De Mierden	19%	€ 209,46	16%	65%	-€ 229,92
Rheden	12%	€ 204,89	20%	68%	-€ 190,23
Rhenen	20%	€ 215,24	17%	62%	-€ 199,30

Ridderkerk	20%	€ 249,57	28%	52%	-€ 159,58
Rijssen-Holten	24%	€ 194,99	20%	56%	-€ 195,42
Rijswijk	22%	€ 180,53	22%	56%	-€ 141,59
Roerdalen	33%	€ 193,84	24%	43%	-€ 158,17
Roermond	23%	€ 189,92	23%	54%	-€ 166,81
Roosendaal	19%	€ 153,05	27%	55%	-€ 132,69
Rotterdam	19%	€ 223,06	25%	57%	-€ 151,07
Rozendaal	27%	€ 351,71	12%	62%	-€ 258,13
Rucphen	18%	€ 213,48	15%	67%	-€ 333,25
s-Gravenhage	26%	€ 287,61	23%	51%	-€ 141,53
s-Hertogenbosch	27%	€ 218,51	23%	50%	-€ 181,59
Schagen	14%	€ 183,42	17%	68%	-€ 246,60
Scherpenzeel	45%	€ 231,17	16%	39%	-€ 178,89
Schiedam	24%	€ 122,22	34%	42%	-€ 91,68
Schiermonnikoog	27%	€ 439,10	10%	63%	-€ 250,33
Schouwen-Duiveland	21%	€ 353,72	16%	63%	-€ 307,21
Simpelveld	27%	€ 240,70	20%	53%	-€ 233,11
Sint Anthonis	27%	€ 305,56	16%	56%	-€ 236,40
Sint-Michielsgestel	19%	€ 239,64	16%	65%	-€ 238,21
Sittard-Geleen	28%	€ 221,10	26%	46%	-€ 184,35
Slidrecht	23%	€ 198,18	21%	56%	-€ 119,57
Sluis	20%	€ 265,25	15%	65%	-€ 261,87
Smallingerland	12%	€ 144,74	28%	59%	-€ 154,42
Soest	18%	€ 228,10	17%	65%	-€ 207,58
Someren	21%	€ 250,44	17%	62%	-€ 212,63
Son en Breugel	28%	€ 219,80	19%	53%	-€ 192,09
Stadskanaal	31%	€ 223,16	27%	42%	-€ 143,64
Staphorst	18%	€ 212,27	20%	62%	-€ 182,09
Stede Broec	24%	€ 144,66	34%	42%	-€ 173,54
Steenbergen	21%	€ 203,18	21%	58%	-€ 204,89
Steenwijkerland	29%	€ 203,38	24%	47%	-€ 189,90
Stein	31%	€ 202,59	22%	47%	-€ 160,89
Stichtse Vecht	21%	€ 243,73	19%	60%	-€ 189,81
Sudwest-Fryslan	17%	€ 216,53	20%	63%	-€ 196,18
Terneuzen	19%	€ 188,77	25%	56%	-€ 159,16
Terschelling	25%	€ 344,97	9%	66%	-€ 313,03
Texel	10%	€ 221,69	8%	81%	-€ 273,32
Teylingen	25%	€ 234,97	22%	53%	-€ 185,16
Tholen	18%	€ 179,25	24%	58%	-€ 185,17
Tiel	18%	€ 143,29	27%	55%	-€ 140,07
Tilburg	15%	€ 186,57	24%	62%	-€ 138,07
Tubbergen	30%	€ 250,82	16%	54%	-€ 185,03
Twenterand	32%	€ 214,34	20%	48%	-€ 297,42
Tynaarlo	24%	€ 194,89	21%	54%	-€ 201,00
Tytsjerksteradiel	24%	€ 160,92	26%	50%	-€ 180,48
Uden	21%	€ 158,48	23%	56%	-€ 173,21
Uitgeest	21%	€ 173,39	22%	57%	-€ 165,18
Uithoorn	20%	€ 155,23	17%	63%	-€ 201,01
Urk	22%	€ 190,74	23%	55%	-€ 141,11
Utrecht	25%	€ 191,66	21%	54%	-€ 143,64
Utrechtse Heuvelrug	22%	€ 392,63	13%	65%	-€ 289,93
Vaals	24%	€ 261,06	14%	62%	-€ 283,96
Valkenburg aan de Geul	26%	€ 290,11	14%	60%	-€ 294,24
Valkenswaard	23%	€ 242,51	20%	57%	-€ 203,53
Veendam	14%	€ 163,76	29%	57%	-€ 163,91
Veenendaal	26%	€ 131,26	34%	39%	-€ 125,55
Veere	18%	€ 360,19	12%	70%	-€ 316,33
Veldhoven	24%	€ 208,69	20%	56%	-€ 161,83
Velsen	18%	€ 225,94	17%	65%	-€ 184,77
Venlo	22%	€ 217,91	21%	57%	-€ 211,75
Venray	24%	€ 178,25	22%	53%	-€ 209,79
Vijfheerenlanden	16%	€ 264,83	15%	70%	-€ 267,51
Vlaardingen	14%	€ 138,10	31%	55%	-€ 119,63

Vlieland	Onvoldoende gegevens	Onvoldoende gegevens	Onvoldoende gegevens	Onvoldoende gegevens	Onvoldoende gegevens
Vlissingen	12%	€ 203,64	22%	66%	-€ 159,79
Voerendaal	26%	€ 283,25	16%	59%	-€ 239,18
Voorschoten	22%	€ 227,88	17%	60%	-€ 223,84
Voorst	24%	€ 245,70	17%	59%	-€ 191,69
Vught	33%	€ 503,78	17%	50%	-€ 339,35
Waadhoeke	16%	€ 153,61	22%	62%	-€ 154,36
Waalre	28%	€ 467,09	15%	57%	-€ 238,61
Waalwijk	26%	€ 200,78	22%	53%	-€ 230,90
Waddinxveen	31%	€ 167,28	26%	43%	-€ 140,51
Wageningen	17%	€ 209,90	22%	60%	-€ 176,33
Wassenaar	39%	€ 1.248,22	14%	47%	-€ 548,30
Waterland	16%	€ 406,21	10%	74%	-€ 417,69
Weert	25%	€ 200,70	21%	54%	-€ 168,40
Weesp	23%	€ 275,55	25%	52%	-€ 188,67
West Betuwe	18%	€ 194,42	17%	64%	-€ 205,61
West Maas en Waal	23%	€ 211,45	17%	60%	-€ 234,78
Westerkwartier	20%	€ 190,73	22%	58%	-€ 184,13
Westerveld	24%	€ 284,95	19%	56%	-€ 235,92
Westervoort	25%	€ 158,98	36%	39%	-€ 109,77
Westerwolde	32%	€ 246,14	21%	48%	-€ 184,93
Westland	20%	€ 191,11	22%	58%	-€ 170,05
Weststellingwerf	25%	€ 221,97	24%	51%	-€ 143,28
Westvoorne	25%	€ 392,01	17%	58%	-€ 274,11
Wierden	28%	€ 282,20	20%	53%	-€ 189,61
Wijchen	15%	€ 154,83	22%	63%	-€ 171,85
Wijdmeren	29%	€ 747,36	16%	54%	-€ 333,35
Wijk bij Duurstede	27%	€ 151,67	27%	45%	-€ 142,71
Winterswijk	19%	€ 185,51	26%	55%	-€ 164,46
Woensdrecht	23%	€ 152,68	24%	53%	-€ 163,53
Woerden	11%	€ 280,17	13%	75%	-€ 246,16
Wormerland	24%	€ 264,83	17%	58%	-€ 186,03
Woudenberg	22%	€ 127,77	27%	51%	-€ 127,54
Zaanstad	19%	€ 170,00	22%	59%	-€ 167,46
Zaltbommel	18%	€ 187,72	20%	62%	-€ 172,62
Zandvoort	25%	€ 395,00	14%	61%	-€ 273,49
Zeewolde	17%	€ 140,92	27%	56%	-€ 128,24
Zeist	30%	€ 301,24	18%	52%	-€ 209,83
Zevenaar	21%	€ 185,80	21%	58%	-€ 162,22
Zoetermeer	13%	€ 155,32	22%	65%	-€ 149,44
Zoeterwoude	25%	€ 206,48	24%	52%	-€ 237,06
Zuidplas	26%	€ 200,68	24%	50%	-€ 199,38
Zundert	24%	€ 210,97	19%	57%	-€ 202,12
Zutphen	22%	€ 160,67	33%	45%	-€ 139,68
Zwartewaterland	13%	€ 180,86	24%	63%	-€ 170,88
Zwijndrecht	22%	€ 184,46	24%	54%	-€ 161,24
Zwolle	11%	€ 169,41	22%	67%	-€ 144,59
Gemiddelde Nederland	21%	€ 230	22%	56%	€ 180

5. Onderzoeksmethode

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.

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). Eerlijke WOZ heeft 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.

5.1. Vergelijkbaarheid van referentiewoningen

Het is van belang dat de woningen waarmee wordt vergeleken “voldoende vergelijkbaar” zijn. Dit betekent dat referentiewoningen op een aantal primaire objectkenmerken overeen dienen 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 over de WOZ-waardebepaling onderschreven als factoren die van groot belang zijn om te kunnen spreken van vergelijkbaarheid.

5.2. 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 van de getaxeerde woning op.

6. Noot bij het onderzoek

Het Jaarlijks 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. 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 Jaarlijks 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.