

# EERLIJKE WOZ

Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek

**2021**

**IEDEREEN VERDIENT EEN EERLIJKE  
WOZ-WAARDE**

---

**Versie: 28 april 2021**

Iedereen verdient een eerlijke WOZ-waarde  
Eerlijke WOZ BV

**Eerlijke WOZ B.V.**

**Johan Huizingalaan 763a / 1066 VH / Amsterdam**

**[www.eerlijkewoz.nl](http://www.eerlijkewoz.nl)**

**[info@eerlijkewoz.nl](mailto:info@eerlijkewoz.nl)**

# Inhoudsopgave

<b>01. Introductie .....</b>	<b>4</b>
01.1. Aanleiding en context van het onderzoek .....	4
01.2. Opzet & onderzoeksvragen .....	5
<b>02. Resultaten op landelijk niveau .....</b>	<b>6</b>
02.1. Precisie van het onderzoek .....	6
02.2. WOZ-waarden in Nederland .....	6
02.3. De omvang van het verschil in WOZ-waarde .....	7
02.4. De gevolgen voor de belastingaanslag .....	8
02.5. De stijging van de WOZ-waarde en daling van belastingtarieven .....	8
02.6. Kosten en opbrengsten uitvoering Wet WOZ .....	11
<b>03. Resultaten op gemeentelijk niveau .....</b>	<b>12</b>
03.1. Top 10 gemeenten met een te hoge WOZ-waarde .....	12
03.2. Top 10 gemeenten met een te lage WOZ-waarde .....	13
03.3. Top 10 gemeenten met gestegen WOZ-waarde 2021 .....	13
03.4. Top 10 gemeenten met gestegen gemeentelijke belasting .....	14
<b>04. Resultaten per gemeente .....</b>	<b>16</b>
<b>05. Onderzoeksmethode .....</b>	<b>22</b>
05.1. Vergelijkbaarheid van referentiewoningen .....	22
05.2. Correcties voor objectieve verschillen .....	22
<b>06. Noot bij het onderzoek .....</b>	<b>23</b>

# 01. Introductie

## 01.1. 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 zijn<sup>1</sup>.

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 de WOZ Check te controleren en eventueel in bezwaar te gaan. In de afgelopen jaren werd in Nederland tegen 1,5% tot 2,6% van de WOZ-waarden voor woningen bezwaar gemaakt. Die bezwaren werden gemiddeld in 40% - 50% van de gevallen toegewezen.<sup>2</sup> Dit lijkt een relatief kleine groep waarvan de WOZ-waarde initieel niet op de juiste waarde was berekend. Maar hoeveel WOZ-waarden van alle woningen in Nederland zijn jaarlijks onjuist? 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.<sup>3</sup> 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 bestuursrecht wordt gekeken om daarmee misstanden aan te pakken, maar wij 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 juist worden berekend.

**40% - 50%**

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

### Veelvoorkomende 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.

<sup>1</sup> Hoge Raad, 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316

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

<sup>3</sup> 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>

## 01.2. 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 conform de Wet WOZ en de laatste stand van jurisprudentie de WOZ-waarde van alle woningen in Nederland kan worden berekend (de "Eerlijke WOZ-waarde(n)"). 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.<sup>4</sup>

Voor dit onderzoek hebben wij de WOZ-waarde van woningen in Nederland vergeleken met de Eerlijke WOZ-waarde. Indien 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 verhouding 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.

<sup>4</sup> 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/>

## 02. Resultaten op landelijk niveau

### 02.1. Precisie van het onderzoek

Eerlijke WOZ onderzocht over het jaar 2021 de WOZ-waarde van 5,8 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 73,80% 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 339 van de 355 gemeenten in Nederland het geval. Daarmee zijn 95,76% van de gemeenten in Nederland vertegenwoordigd in ons onderzoek.



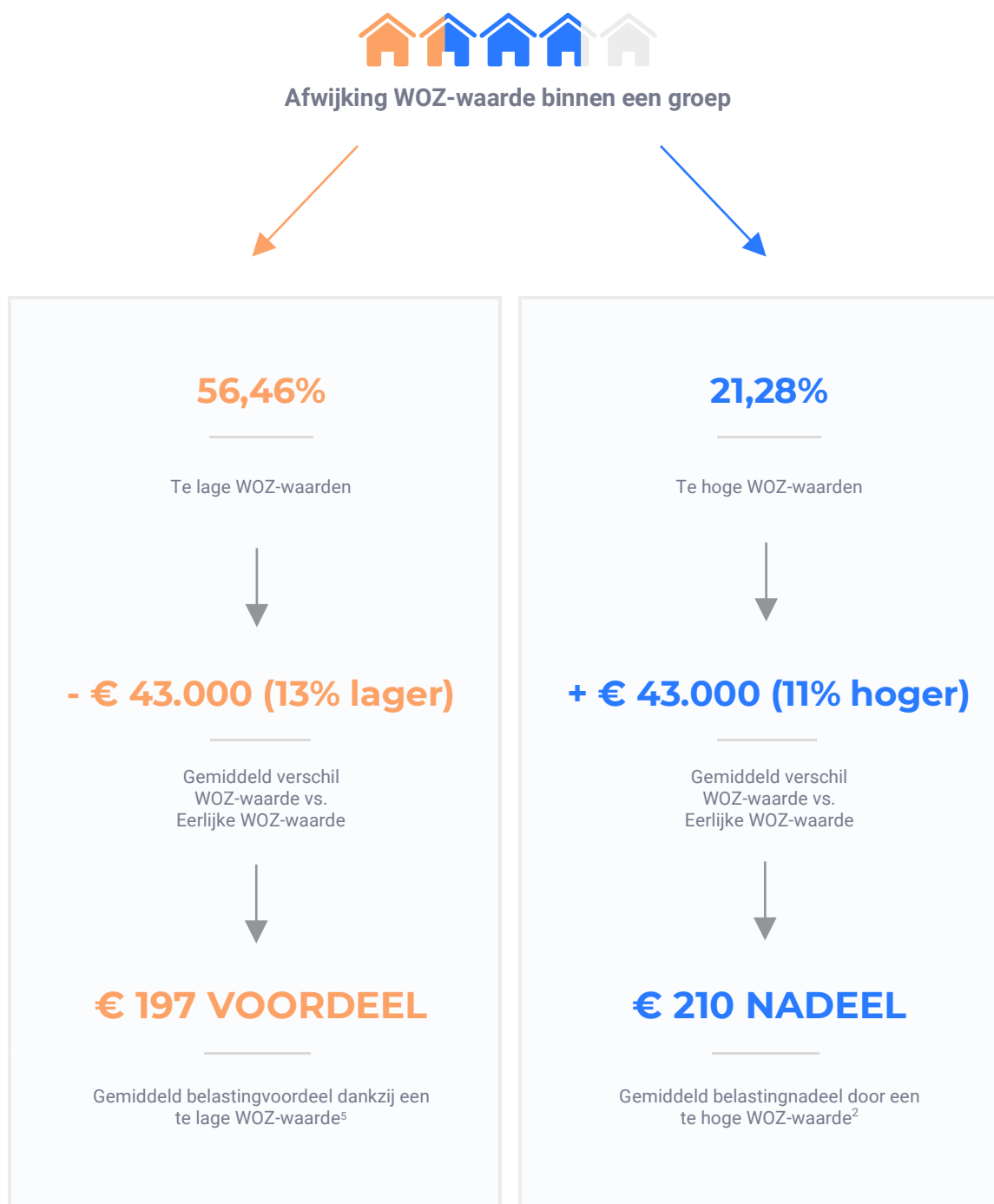
### 02.2. WOZ-waarden in Nederland

Uit ons onderzoek blijkt dat de gemiddelde Eerlijke WOZ-waarde in 77,74% van de gevallen ten minste € 10.000 afwijkt van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. Terwijl 21,28% van de woningen te maken heeft met een te hoge WOZ-waarde, heeft 56,46% van de woningen te maken met een te lage WOZ-waarde in vergelijking tot de Eerlijke WOZ-waarde. Dit betekent dat 22,26% van de WOZ-waarden minder dan € 10.000 afwijkt van de Eerlijke WOZ-waarde.



### 02.3. 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.



<sup>5</sup> 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 van 0,50% in box 1 voor eigenwoningbezitters tegen een belastingtarief van 49,50%. Voor de waterschapsbelasting hebben wij gerekend met een gemiddeld tarief van 0,0343%.

## 02.4. De gevolgen voor de belastingaanslag

De cijfers in paragraaf 02.3 laten zien dat het nadeel door een te hoge WOZ-waarde volgens ons onderzoek gemiddeld € 212 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 bewuste vertegenwoordigers van gemeenten en samenwerkingsverbanden geven daarbij aan dat een bezwaar tegen de WOZ-waarde vaak maar een paar tientjes belastingbesparing oplevert.<sup>6</sup> Uit ons onderzoek komt echter een hoger bedrag naar voren. Dat komt doordat gemeenten ten onrechte voorbijgaan aan de heffing van waterschapsbelasting en inkomstenbelasting in box 1 via het eigenwoningforfait. Een voorbeeld om dit te illustreren:

*De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland voor het jaar 2019 bedroeg volgens het CBS € 247.933<sup>7</sup>. Volgens de cijfers van de Waarderingskamer bedroeg de gemiddelde waardeverandering van de WOZ-waarde door bezwaar 10,6%<sup>8</sup>. Dit zou dus een gemiddelde verlaging van de WOZ-waarde van € 26.280 betekenen<sup>9</sup>. 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 slechts € 9,44. Het eigenwoningforfait bedraagt echter € 170,82 bij een tarief van 0,50% en de inkomstenbelasting € 88,39 tegen een tarief van 49,50%. In totaal bedraagt de belastingbesparing € 128,84.<sup>10</sup>*

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 nagelaten<sup>11</sup>. 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.

## 02.5. 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 02.4 aan bod gekomen. De gevolgen op de belastingaanslag zijn echter ook afhankelijk van de jaarlijkse ontwikkelingen van de belastingtarieven. Bij een stijging van de WOZ-waarde dienen de belastingtarieven omgekeerd evenredig aangepast te worden om ervoor te zorgen dat de belastingdruk per saldo gelijk blijft. Neemt de WOZ-waarde toe, dan horen de tarieven evenredig te dalen. 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

<sup>6</sup> 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>

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

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

<sup>9</sup> Volgens ons onderzoek komt een verlaging van 11% van de WOZ-waarde neer op een verlaging van de WOZ-waarde van € 43.000 (op basis van de gemiddelde WOZ-waarde voor het jaar 2021). Het verschil met € 26.280 is met name te verklaren doordat de WOZ-waarde van woningen sinds 2019 enorm zijn gestegen.

<sup>10</sup> 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/>

<sup>11</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84242NED>



voor de huizenbezitter over de jaren gelijk blijft. Uit de grafiek op de volgende pagina blijkt echter dat het OZB-tarief niet gelijkloopt aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde.



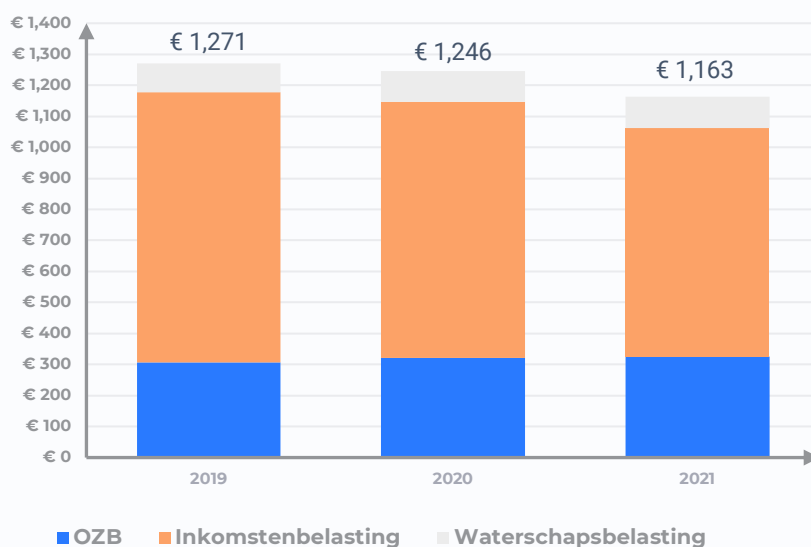
	2019	2020	2021
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 259.245	€ 278.033 (+7,25%)	€ 297.028 (+6,83%)
Gemiddeld OZB-tarief	0,1180%	0,1155% (-2,09%)	0,1098% (-4,96%)
Saldo OZB-belasting	€ 306	€ 321 (+5,00%)	€ 326 (+1,55%)

*Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de WOZ-waarde de afgelopen jaren is gestegen, maar dat de OZB-tarieven niet evenredig zijn gedaald. Hierdoor is per saldo de OZB-aanslag toegenomen met **5,00%** in 2020 en **1,55%** 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	€ 321 (+5,00%)	€ 326 (+1,55%)
Inkomstenbelasting (box 1)	€ 872	€ 826 (-5,31%)	€ 735 (-10,96%)
Waterschapsbelasting	€ 78	€ 83 (+ 6,41%)	€ 89 (+ 7,23%)
Saldo belasting	<b>€ 1.256</b>	<b>€ 1.246 (-1,96%)</b>	<b>€ 1.163 (-6,62%)</b>

*Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de gemeentelijke belastingen gemiddeld zijn toegenomen, maar dat het saldo aan belastingen toch 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.*

## 02.6. 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 € 12,0 miljoen in 2019.<sup>12</sup> 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 € 161 miljoen<sup>13</sup> en de totale extra belastinglast van € 345 per jaar voor woningbezitters met een te hoge WOZ-waarde volgens ons onderzoek.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup>

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

<sup>13</sup> <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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/>

## 03. 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 als ten minste 10% van de woningen binnen die gemeente bekend was en de steekproef van de gemeente uit ten minste 5.000 woningen bestond.



### 03.1. 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 51,15% van de gevallen. De gemeente Scherpenzeel en Dinkelland volgen met respectievelijk 45,11% en 42,67%. Het belastingnadeel door een te hoge WOZ-waarde binnen deze groep is in de gemeente Laren het hoogst, namelijk gemiddeld € 1.276.

Gemeente	Aantal woningen in steekproef (% van populatie)	Woningen met te hoge WOZ-waarde	Belastingnadeel door te hoge WOZ-waarde
01. Edam-Volendam	11963 (51,15%)	51.15%	€ 170
02. Scherpenzeel	3596 (45,11%)	45.11%	€ 257
03. Dinkelland	7900 (42,67%)	42.67%	€ 265
04. Wassenaar	9089 (41,46%)	41.46%	€ 1159
05. Bloemendaal	7805 (41,37%)	41.37%	€ 1245
06. Laren	1499 (41,03%)	41.03%	€ 1276
07. Haaksbergen	8707 (40,54%)	40.54%	€ 188
08. Heemstede	9770 (40,39%)	40.39%	€ 540
09. Berkelland	14946 (39,29%)	39.29%	€ 228
10. Gulpen-Witterm	5823 (39,09%)	39.09%	€ 303
<b>Gemiddelde Nederland</b>		<b>21,28%</b>	<b>€ 210</b>

### 03.2. 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	Aantal woningen in steekproef (% van populatie)	Woningen met te lage WOZ-waarde	Belastingvoordeel door te lage WOZ-waarde
01. Middelburg	18782 (81%)	78.87%	€ -223
02. Texel	3718 (55%)	78.51%	€ -290
03. Neder-Betuwe	8080 (93%)	78.22%	€ -529
04. Montferland	7575 (48%)	77.02%	€ -308
05. Woerden	17941 (81%)	76.70%	€ -269
06. Oudewater	3571 (84%)	75.78%	€ -346
07. Waterland	6300 (85%)	72.94%	€ -449
08. Aalsmeer	10354 (78%)	71.91%	€ -349
09. Vijfheerenlanden	18308 (76%)	70.10%	€ -294
10. Eindhoven	87950 (75%)	69.83%	€ -224
<b>Gemiddelde Nederland</b>		<b>56,46%</b>	<b>€ 197</b>

### 03.3. Top 10 gemeenten met gestegen WOZ-waarde 2021

Gemiddeld is in Nederland in 2021 de WOZ-waarde met 14,18% gestegen ten opzichte van 2020. In de gemeente Winterswijk is de WOZ-waarde gestegen met 37,53%. Daarmee is dit de gemeente binnen ons onderzoek waar de WOZ-waarde het sterkst is gestegen. Ook in Midden-Groningen en Maassluis bedraagt de stijging van de WOZ-waarde meer dan 25%.

Gemeente	WOZ groei 2020 - 2021	OZB-tarief groei 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
01. Winterswijk	37,10%	+ 00,00%	+ 36,00%
02. Midden-Groningen	26,48%	+ 06,88%	+ 33,28%

Gemeente	WOZ groei 2020 - 2021	OZB-tarief groei 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
03. Maassluis	25,84%	- 06,36%	+ 18,62%
04. 's-Hertogenbosch	24,55%	- 25,29%	- 00,04%
05. Diemen	23,71%	- 07,54%	+ 15,92%
06. Gorinchem	21,02%	- 04,20%	+ 16,17%
07. Ameland	20,62%	- 04,77%	+ 15,33%
08. Coevorden	19,76%	+ 00,00%	+ 19,09%
09. Hellendoorn	19,33%	- 07,15%	+ 11,62%
10. Halderberge	19,33%	- 00,19%	+ 18,13%
<b>Gemiddelde Nederland</b>	<b>14,19%</b>	<b>- 04,96%</b>	<b>+ 01,90%</b>

#### 03.4. Top 10 gemeenten met gestegen gemeentelijke belasting

De top 10 gemeenten met een gestegen gemeentelijke belasting (OZB en waterschapsbelasting), wordt aangevoerd door de gemeente Winterswijk met 36,00%. Deze groei wordt veroorzaakt door een toename van de WOZ-waarde van 37,10% een kleine verlaging van het tarief voor de waterschapsbelasting. Ook in Midden-Groningen (33,28%) en Opmeer (31,42%) hebben de woningeigenaren te maken met een forse stijging van de gemeentelijke belastingen.

Gemeente	WOZ groei 2020 - 2021	OZB-tarief groei 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
01. Winterswijk	37,10%	0,00%	36,00%
02. Midden-Groningen	26,48%	6,88%	33,28%
03. Opmeer	7,45%	30,63%	31,42%
04. Ermelo	7,56%	18,43%	22,37%
05. Coevorden	19,76%	0,00%	19,09%
06. Halderberge	25,84%	-6,36%	18,62%
07. Maassluis	19,33%	-0,19%	18,13%
08. Westervoort	10,39%	9,04%	17,75%
09. Zeewolde	6,81%	13,04%	16,97%
10. Oostzaan	12,99%	5,31%	16,72%

Gemeente	WOZ groei 2020 - 2021	OZB-tarief groei 2020 - 2021	Groei OZB + waterbelasting 2020 - 2021
Gemiddelde Nederland	14,19%	- 4,96%	+ 01,90%

## 04. Resultaten per gemeente

Voor de volledigheid treft u hieronder de resultaten aan van ons onderzoek per gemeente in Nederland.

Gemeente	WOZ te hoog	Belasting-nadeel	Correct	WOZ te laag	Belasting-voordeel
Aa en Hunze	33.40%	€ 231	22.03%	44.57%	-€ 215
Aalsmeer	14.40%	€ 239	13.69%	71.91%	-€ 349
Aalten	23.16%	€ 169	28.23%	48.61%	-€ 168
Achtkarspelen	16.82%	€ 159	25.13%	58.05%	-€ 176
Alblasserdam	20.46%	€ 190	18.44%	61.10%	-€ 184
Albrandswaard	16.45%	€ 160	23.16%	60.39%	-€ 221
Alkmaar	14.58%	€ 142	22.72%	62.70%	-€ 165
Almelo	22.39%	€ 144	36.63%	40.99%	-€ 135
Almere	8.67%	€ 98	24.84%	66.49%	-€ 133
Alphen aan den Rijn	14.25%	€ 171	20.11%	65.64%	-€ 159
Alphen-Chaam	35.73%	€ 261	19.83%	44.44%	-€ 298
Altena	16.49%	€ 204	15.87%	67.64%	-€ 319
Ameland	22.52%	€ 228	9.69%	67.80%	-€ 281
Amersfoort	14.97%	€ 144	28.04%	56.99%	-€ 162
Amstelveen	21.64%	€ 267	18.34%	60.02%	-€ 239
Amsterdam	19.04%	€ 287	12.94%	68.02%	-€ 255
Apeldoorn	22.70%	€ 196	24.72%	52.59%	-€ 165
Arnhem	14.34%	€ 158	23.51%	62.15%	-€ 165
Assen	11.38%	€ 137	25.99%	62.62%	-€ 167
Asten	19.80%	€ 208	16.90%	63.30%	-€ 215
Baarle-Nassau	29.50%	€ 223	16.74%	53.76%	-€ 242
Baarn	26.41%	€ 371	16.71%	56.87%	-€ 253
Barendrecht	23.96%	€ 172	21.39%	54.65%	-€ 230
Barneveld	25.20%	€ 193	21.01%	53.79%	-€ 197
Beek	32.86%	€ 208	19.13%	48.01%	-€ 200
Beekdaelen	33.24%	€ 213	20.44%	46.31%	-€ 217
Beemster	31.45%	€ 294	14.11%	54.44%	-€ 339
Beesel	27.24%	€ 227	19.71%	53.05%	-€ 292
Berg en Dal	17.68%	€ 185	19.43%	62.89%	-€ 222
Bergeijk	20.37%	€ 260	13.83%	65.80%	-€ 250
Bergen (L.)	33.98%	€ 197	19.50%	46.52%	-€ 266
Bergen (NH.)	33.95%	€ 556	15.38%	50.68%	-€ 367
Bergen op Zoom	31.16%	€ 149	30.57%	38.26%	-€ 143
Berkelland	39.29%	€ 228	22.14%	38.57%	-€ 214
Bernheze	24.48%	€ 235	20.43%	55.08%	-€ 245
Best	20.64%	€ 144	22.51%	56.84%	-€ 176
Beuningen	16.66%	€ 149	18.87%	64.47%	-€ 187
Beverwijk	16.20%	€ 133	24.24%	59.56%	-€ 138
Bladel	29.80%	€ 182	18.41%	51.79%	-€ 183
Blaricum	34.26%	€ 1,473	13.30%	52.44%	-€ 838
Bloemendaal	41.37%	€ 1,245	11.12%	47.51%	-€ 691
Bodegraven-Reeuwijk	30.00%	€ 265	24.13%	45.87%	-€ 221
Boekel	28.54%	€ 189	23.03%	48.43%	-€ 187
Borger-Odoorn	15.34%	€ 201	20.48%	64.18%	-€ 297
Borne	35.80%	€ 176	23.98%	40.22%	-€ 165
Borsele	17.85%	€ 183	18.00%	64.15%	-€ 266
Boxmeer	20.44%	€ 210	16.05%	63.51%	-€ 242
Boxtel	14.95%	€ 184	16.42%	68.63%	-€ 240
Breda	20.17%	€ 207	20.74%	59.09%	-€ 179
Brielle	22.60%	€ 171	23.94%	53.46%	-€ 220
Bronckhorst	31.92%	€ 236	20.34%	47.74%	-€ 249
Brummen	25.01%	€ 199	24.97%	50.02%	-€ 195
Brunssum	20.83%	€ 157	34.29%	44.88%	-€ 170



Bunnik	36.39%	€ 235	19.90%	43.71%	-€ 201
Bunschoten	29.85%	€ 159	24.35%	45.80%	-€ 147
Buren	18.05%	€ 208	19.32%	62.63%	-€ 231
Capelle aan den IJssel	16.33%	€ 144	21.56%	62.11%	-€ 159
Castricum	28.37%	€ 193	20.51%	51.12%	-€ 190
Coevorden	17.99%	€ 204	20.85%	61.16%	-€ 231
Cranendonck	23.76%	€ 208	23.74%	52.50%	-€ 219
Cuijk	20.40%	€ 183	22.78%	56.82%	-€ 216
Culemborg	20.07%	€ 126	26.50%	53.43%	-€ 163
Dalfsen	25.16%	€ 168	22.23%	52.60%	-€ 180
Dantumadiel	22.70%	€ 236	15.60%	61.70%	-€ 378
De Bilt	27.97%	€ 437	16.44%	55.59%	-€ 248
De Fryske Marren	18.40%	€ 188	20.48%	61.12%	-€ 204
De Ronde Venen	20.51%	€ 272	15.73%	63.76%	-€ 368
De Wolden	29.41%	€ 190	19.49%	51.10%	-€ 198
Delft	27.11%	€ 173	27.80%	45.09%	-€ 145
Den Helder	11.31%	€ 120	23.41%	65.28%	-€ 149
Deurne	19.63%	€ 204	16.63%	63.74%	-€ 272
Deventer	18.19%	€ 156	26.98%	54.83%	-€ 157
Diemen	23.65%	€ 131	21.92%	54.43%	-€ 158
Dinkelland	42.67%	€ 265	18.57%	38.76%	-€ 222
Doesburg	19.57%	€ 177	29.11%	51.32%	-€ 160
Doetinchem	13.24%	€ 180	19.10%	67.65%	-€ 161
Dongen	20.36%	€ 153	26.84%	52.80%	-€ 213
Dordrecht	18.86%	€ 179	26.64%	54.50%	-€ 172
Drechterland	23.17%	€ 188	24.88%	51.95%	-€ 196
Drimmelen	19.66%	€ 196	17.33%	63.01%	-€ 325
Dronten	19.48%	€ 110	34.46%	46.05%	-€ 125
Druten	17.61%	€ 176	17.16%	65.23%	-€ 223
Duiven	24.72%	€ 136	32.60%	42.68%	-€ 126
Echt-Susteren	33.72%	€ 202	23.08%	43.20%	-€ 196
Edam-Volendam	51.15%	€ 170	18.88%	29.97%	-€ 191
Ede	20.66%	€ 162	25.62%	53.73%	-€ 171
Eemnes	28.97%	€ 227	24.20%	46.83%	-€ 197
Eersel	22.97%	€ 249	16.02%	61.00%	-€ 288
Eijsden-Margraten	25.37%	€ 235	16.48%	58.15%	-€ 287
Eindhoven	13.93%	€ 215	16.24%	69.83%	-€ 224
Elburg	28.72%	€ 135	32.79%	38.49%	-€ 149
Emmen	16.69%	€ 150	30.76%	52.54%	-€ 166
Enkhuizen	30.74%	€ 164	29.41%	39.85%	-€ 158
Enschede	26.07%	€ 170	29.78%	44.15%	-€ 143
Epe	26.58%	€ 198	27.06%	46.36%	-€ 175
Ermelo	22.64%	€ 185	26.62%	50.74%	-€ 191
Etten-Leur	14.75%	€ 144	23.46%	61.80%	-€ 171
Geertruidenberg	31.85%	€ 199	25.82%	42.33%	-€ 168
Geldrop-Mierlo	17.23%	€ 195	15.96%	66.81%	-€ 180
Gemert-Bakel	17.78%	€ 198	18.99%	63.23%	-€ 277
Gennep	26.98%	€ 208	19.51%	53.52%	-€ 255
Gilze en Rijen	24.27%	€ 198	24.70%	51.03%	-€ 229
Goeree-Overflakkee	17.46%	€ 212	16.45%	66.09%	-€ 390
Goes	23.89%	€ 211	27.21%	48.89%	-€ 190
Goirle	23.00%	€ 238	18.73%	58.27%	-€ 311
Gooise Meren	32.12%	€ 417	15.68%	52.20%	-€ 352
Gorinchem	12.25%	€ 141	27.03%	60.72%	-€ 161
Gouda	13.58%	€ 130	26.10%	60.31%	-€ 140
Grave	13.56%	€ 185	20.31%	66.13%	-€ 244
Groningen	11.35%	€ 172	21.59%	67.06%	-€ 183
Gulpen-Wittem	39.09%	€ 303	14.31%	46.61%	-€ 289
Haaksbergen	40.54%	€ 188	24.55%	34.90%	-€ 158
Haarlem	21.13%	€ 223	15.92%	62.95%	-€ 260
Haarlemmermeer	35.09%	€ 177	21.89%	43.03%	-€ 170
Halderberge	19.93%	€ 171	21.27%	58.80%	-€ 206
Hardenberg	14.94%	€ 133	22.07%	62.99%	-€ 181
Harderwijk	19.76%	€ 175	23.83%	56.41%	-€ 165

Hardinxveld-Giessendam	21.91%	€ 209	16.29%	61.80%	-€ 303
Harlingen	14.02%	€ 155	23.45%	62.53%	-€ 179
Hatterm	26.33%	€ 215	23.89%	49.77%	-€ 221
Heemskerk	25.09%	€ 177	24.30%	50.61%	-€ 179
Heemstede	40.39%	€ 540	12.53%	47.08%	-€ 306
Heerde	30.49%	€ 205	24.19%	45.32%	-€ 207
Heerenveen	31.43%	€ 190	27.06%	41.51%	-€ 153
Heerhugowaard	19.41%	€ 123	28.01%	52.57%	-€ 126
Heerlen	19.92%	€ 182	29.53%	50.55%	-€ 210
Heeze-Leende	29.08%	€ 289	17.55%	53.37%	-€ 267
Heiloo	27.88%	€ 188	20.24%	51.88%	-€ 206
Hellendoorn	38.83%	€ 211	25.13%	36.04%	-€ 190
Hellevoetsluis	19.88%	€ 129	30.93%	49.19%	-€ 168
Helmond	18.13%	€ 216	24.07%	57.81%	-€ 198
Hendrik-Ido-Ambacht	22.13%	€ 162	23.12%	54.75%	-€ 156
Hengelo	26.34%	€ 162	30.80%	42.86%	-€ 129
Het Hogeland	19.61%	€ 174	26.37%	54.02%	-€ 230
Heumen	17.47%	€ 167	19.32%	63.21%	-€ 234
Heusden	23.91%	€ 208	22.74%	53.35%	-€ 264
Hillegom	26.23%	€ 152	19.22%	54.55%	-€ 210
Hilversum	32.16%	€ 244	20.33%	47.51%	-€ 218
Hoeksche Waard	21.91%	€ 196	23.86%	54.23%	-€ 245
Hollands Kroon	23.06%	€ 184	20.23%	56.71%	-€ 273
Hoogeveen	11.56%	€ 136	30.32%	58.12%	-€ 169
Hoorn	15.70%	€ 149	21.57%	62.73%	-€ 213
Horst aan de Maas	26.42%	€ 204	20.96%	52.62%	-€ 233
Houten	18.66%	€ 165	19.02%	62.32%	-€ 192
Huizen	26.13%	€ 352	20.15%	53.72%	-€ 218
Hulst	19.45%	€ 188	16.35%	64.20%	-€ 245
IJsselstein	16.31%	€ 137	25.92%	57.77%	-€ 145
Kaag en Braassem	17.45%	€ 351	13.93%	68.62%	-€ 410
Kampen	25.97%	€ 142	32.44%	41.58%	-€ 135
Kapelle	24.40%	€ 161	25.29%	50.32%	-€ 186
Katwijk	22.81%	€ 154	21.56%	55.63%	-€ 161
Kerkrade	29.92%	€ 200	29.52%	40.56%	-€ 184
Koggenland	15.75%	€ 152	20.21%	64.05%	-€ 194
Krimpen aan den IJssel	23.28%	€ 177	22.32%	54.40%	-€ 170
Krimpenerwaard	17.63%	€ 213	15.73%	66.63%	-€ 303
Laarbeek	17.45%	€ 236	16.13%	66.42%	-€ 273
Landerd	21.36%	€ 204	17.21%	61.44%	-€ 218
Landgraaf	32.04%	€ 175	29.32%	38.64%	-€ 167
Landsmeer	32.98%	€ 346	12.55%	54.47%	-€ 325
Langedijk	14.12%	€ 166	19.61%	66.27%	-€ 194
Lansingerland	29.02%	€ 202	21.13%	49.85%	-€ 229
Laren	41.03%	€ 1,276	10.21%	48.77%	-€ 741
Leeuwarden	12.73%	€ 129	25.78%	61.49%	-€ 149
Leiden	30.99%	€ 261	18.92%	50.09%	-€ 217
Leiderdorp	23.03%	€ 155	26.81%	50.15%	-€ 157
Leidschendam-Voorburg	18.13%	€ 203	16.92%	64.95%	-€ 195
Lelystad	16.66%	€ 170	24.41%	58.93%	-€ 159
Leudal	31.86%	€ 186	24.62%	43.52%	-€ 161
Leusden	31.05%	€ 153	26.10%	42.85%	-€ 154
Lingewaard	32.83%	€ 197	26.46%	40.70%	-€ 196
Lisse	13.85%	€ 255	16.58%	69.58%	-€ 233
Lochem	28.78%	€ 234	21.95%	49.27%	-€ 201
Loon op Zand	19.22%	€ 207	19.31%	61.46%	-€ 267
Lopik	28.35%	€ 212	23.35%	48.29%	-€ 185
Losser	29.06%	€ 203	22.35%	48.59%	-€ 156
Maasdriel	18.59%	€ 171	16.66%	64.74%	-€ 204
Maasgouw	29.57%	€ 173	22.65%	47.78%	-€ 193
Maassluis	25.90%	€ 140	28.88%	45.22%	-€ 166
Maastricht	20.03%	€ 278	14.45%	65.52%	-€ 272

Medemblik	25.61%	€ 168	22.36%	52.03%	-€ 236
Meerssen	36.36%	€ 271	19.00%	44.64%	-€ 239
Meerijstad	17.26%	€ 153	23.33%	59.41%	-€ 209
Meppel	21.49%	€ 128	30.80%	47.71%	-€ 134
Middelburg	5.96%	€ 190	15.16%	78.87%	-€ 223
Midden-Delfland	19.65%	€ 244	19.81%	60.54%	-€ 247
Midden-Drenthe	15.43%	€ 155	19.55%	65.02%	-€ 311
Midden-Groningen	29.04%	€ 172	34.11%	36.85%	-€ 179
Mill en Sint Hubert	19.75%	€ 237	15.74%	64.52%	-€ 298
Moerdijk	16.18%	€ 151	21.60%	62.22%	-€ 262
Molenlanden	19.66%	€ 273	17.67%	62.67%	-€ 392
Montferland	10.18%	€ 227	12.81%	77.02%	-€ 308
Montfoort	23.62%	€ 208	22.40%	53.98%	-€ 190
Mook en Middelaar	21.33%	€ 248	16.92%	61.75%	-€ 252
Neder-Betuwe	9.00%	€ 193	12.78%	78.22%	-€ 529
Nederweert	23.59%	€ 209	17.80%	58.61%	-€ 270
Nieuwegein	9.30%	€ 99	21.04%	69.67%	-€ 145
Nieuwkoop	21.90%	€ 301	20.72%	57.39%	-€ 322
Nijkerk	26.19%	€ 154	26.52%	47.28%	-€ 153
Nijmegen	15.69%	€ 192	20.11%	64.21%	-€ 243
Nissewaard	14.91%	€ 128	26.39%	58.70%	-€ 140
Noardeast-Fryslan	27.44%	€ 182	25.60%	46.96%	-€ 186
Noord-Beveland	15.36%	€ 406	17.43%	67.21%	-€ 274
Noordenveld	26.40%	€ 178	25.35%	48.25%	-€ 226
Noordoostpolder	16.06%	€ 121	33.23%	50.71%	-€ 124
Noordwijk	25.55%	€ 426	22.08%	52.37%	-€ 286
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	27.56%	€ 231	15.90%	56.55%	-€ 230
Nunspeet	22.10%	€ 167	23.45%	54.45%	-€ 175
Oegstgeest	35.30%	€ 326	19.11%	45.59%	-€ 219
Oirschot	31.97%	€ 235	19.07%	48.96%	-€ 276
Oldambt	17.62%	€ 186	21.79%	60.59%	-€ 257
Oldebroek	19.83%	€ 257	14.92%	65.25%	-€ 471
Oldenzaal	27.24%	€ 184	25.42%	47.34%	-€ 172
Olst-Wijhe	25.00%	€ 207	23.95%	51.05%	-€ 255
Ommen	16.67%	€ 193	17.43%	65.90%	-€ 207
Oost Gelre	17.03%	€ 178	20.15%	62.82%	-€ 230
Oosterhout	24.63%	€ 169	24.85%	50.52%	-€ 165
Ooststellingwerf	38.53%	€ 188	30.30%	31.17%	-€ 125
Oostzaan	26.98%	€ 244	13.83%	59.19%	-€ 292
Opmeer	19.29%	€ 194	21.47%	59.24%	-€ 199
Opsterland	25.30%	€ 165	25.40%	49.30%	-€ 177
Oss	14.30%	€ 179	20.28%	65.42%	-€ 203
Oude IJsselstreek	17.56%	€ 205	16.81%	65.63%	-€ 332
Ouder-Amstel	34.69%	€ 262	18.25%	47.06%	-€ 262
Oudewater	9.41%	€ 260	14.81%	75.78%	-€ 346
Overbetuwe	17.57%	€ 182	20.21%	62.21%	-€ 261
Papendrecht	26.61%	€ 164	31.29%	42.10%	-€ 148
Peel en Maas	34.10%	€ 189	20.19%	45.71%	-€ 206
Pekela	9.29%	€ 181	23.10%	67.61%	-€ 287
Pijnacker-Nootdorp	17.59%	€ 159	19.89%	62.52%	-€ 214
Purmerend	19.28%	€ 119	31.57%	49.15%	-€ 122
Putten	20.04%	€ 184	18.06%	61.90%	-€ 224
Raalte	24.10%	€ 158	25.45%	50.45%	-€ 165
Reimerswaal	18.12%	€ 178	21.07%	60.81%	-€ 216
Renkum	14.09%	€ 243	17.48%	68.43%	-€ 262
Renswoude	25.56%	€ 159	27.87%	46.57%	-€ 185
Reusel-De Mierden	20.16%	€ 190	16.89%	62.96%	-€ 251
Rheden	13.25%	€ 198	20.12%	66.64%	-€ 207
Rhenen	19.84%	€ 204	17.76%	62.40%	-€ 225
Ridderkerk	20.47%	€ 172	28.15%	51.38%	-€ 176
Rijssen-Holtén	23.02%	€ 170	20.35%	56.63%	-€ 220
Rijswijk	22.40%	€ 176	21.91%	55.69%	-€ 158
Roerdalen	31.45%	€ 189	24.34%	44.21%	-€ 177
Roermond	22.70%	€ 185	22.97%	54.32%	-€ 184

Roosendaal	18.60%	€ 150	26.87%	54.53%	-€ 148
Rotterdam	19.21%	€ 180	24.81%	55.98%	-€ 166
Rozendaal	26.61%	€ 353	11.93%	61.47%	-€ 264
Rucphen	18.43%	€ 214	14.53%	67.04%	-€ 369
s-Gravenhage	25.02%	€ 224	22.70%	52.27%	-€ 157
s-Hertogenbosch	26.30%	€ 214	22.95%	50.75%	-€ 199
Schagen	14.56%	€ 182	17.64%	67.80%	-€ 277
Scherpenzeel	45.11%	€ 257	16.38%	38.52%	-€ 192
Schiedam	23.24%	€ 120	33.27%	43.48%	-€ 101
Schiermonnikoog	24.82%	€ 362	9.22%	65.96%	-€ 297
Schouwen-Duiveland	20.09%	€ 303	16.71%	63.20%	-€ 339
Simpelveld	26.72%	€ 215	20.02%	53.26%	-€ 251
Sint Anthonis	23.24%	€ 225	17.13%	59.63%	-€ 269
Sint-Michiëlsgestel	19.00%	€ 227	16.65%	64.35%	-€ 255
Sittard-Geleen	28.49%	€ 220	25.72%	45.79%	-€ 203
Sliedrecht	23.24%	€ 187	21.40%	55.36%	-€ 132
Sluis	19.49%	€ 224	14.28%	66.23%	-€ 292
Smallingerland	12.71%	€ 138	28.93%	58.36%	-€ 172
Soest	17.45%	€ 209	17.27%	65.28%	-€ 225
Someren	21.33%	€ 244	16.26%	62.41%	-€ 235
Son en Breugel	28.66%	€ 210	20.00%	51.33%	-€ 210
Stadskanaal	30.04%	€ 185	27.92%	42.04%	-€ 154
Staphorst	18.91%	€ 187	18.76%	62.33%	-€ 209
Stede Broec	22.60%	€ 136	34.59%	42.81%	-€ 185
Steenbergen	19.36%	€ 187	22.24%	58.40%	-€ 234
Steenwijkerland	28.37%	€ 195	23.34%	48.29%	-€ 210
Stein	31.85%	€ 196	22.28%	45.87%	-€ 170
Stichtse Vecht	21.11%	€ 201	19.90%	58.99%	-€ 203
Sudwest-Fryslan	17.04%	€ 190	20.05%	62.91%	-€ 217
Terneuzen	18.79%	€ 181	25.41%	55.80%	-€ 177
Terschelling	21.07%	€ 316	10.54%	68.39%	-€ 359
Texel	11.70%	€ 191	9.79%	78.51%	-€ 290
Teylingen	25.90%	€ 242	22.12%	51.98%	-€ 205
Tholen	17.68%	€ 171	24.83%	57.49%	-€ 196
Tiel	17.58%	€ 137	27.32%	55.10%	-€ 157
Tilburg	14.55%	€ 157	24.68%	60.76%	-€ 154
Tubbergen	27.85%	€ 251	16.75%	55.40%	-€ 206
Twenterand	32.60%	€ 225	20.37%	47.02%	-€ 329
Tynaarlo	23.72%	€ 189	22.33%	53.95%	-€ 220
Tytsjerksteradiel	22.23%	€ 157	25.79%	51.98%	-€ 202
Uden	20.85%	€ 150	23.07%	56.08%	-€ 197
Uitgeest	19.87%	€ 177	20.44%	59.68%	-€ 186
Uithoorn	20.44%	€ 150	17.40%	62.16%	-€ 225
Urk	24.31%	€ 195	23.78%	51.91%	-€ 151
Utrecht	24.06%	€ 187	21.32%	54.62%	-€ 158
Utrechtse Heuvelrug	21.72%	€ 348	13.56%	64.72%	-€ 309
Vaals	22.14%	€ 257	12.77%	65.09%	-€ 326
Valkenburg aan de Geul	25.01%	€ 272	13.69%	61.30%	-€ 328
Valkenswaard	22.50%	€ 243	20.54%	56.96%	-€ 227
Veendam	13.28%	€ 154	29.42%	57.30%	-€ 179
Veenendaal	25.39%	€ 138	34.74%	39.86%	-€ 141
Veere	18.05%	€ 396	12.68%	69.27%	-€ 343
Veldhoven	24.41%	€ 202	20.31%	55.27%	-€ 181
Venlo	21.33%	€ 216	21.77%	56.91%	-€ 228
Vijfheerenlanden	15.20%	€ 237	14.71%	70.10%	-€ 294
Vlaardingen	14.08%	€ 130	30.28%	55.64%	-€ 131
Vlissingen	11.19%	€ 180	21.80%	67.01%	-€ 175
Voerendaal	26.25%	€ 271	16.22%	57.53%	-€ 258
Voorschoten	22.46%	€ 208	17.31%	60.23%	-€ 249
Voorst	23.79%	€ 228	17.10%	59.10%	-€ 211
Vught	33.51%	€ 485	16.94%	49.55%	-€ 363
Waadhoeke	15.77%	€ 155	22.98%	61.25%	-€ 171
Waalre	28.23%	€ 416	15.10%	56.67%	-€ 265
Waalwijk	23.75%	€ 181	21.58%	54.68%	-€ 269

Waddinxveen	30.28%	€ 157	25.23%	44.50%	-€ 155
Wageningen	17.64%	€ 177	23.18%	59.18%	-€ 186
Wassenaar	41.46%	€ 1,159	15.21%	43.34%	-€ 550
Waterland	15.67%	€ 422	11.40%	72.94%	-€ 449
Weert	25.80%	€ 192	21.00%	53.21%	-€ 186
Weesp	21.20%	€ 232	26.63%	52.16%	-€ 210
West Betuwe	18.11%	€ 188	17.88%	64.01%	-€ 227
West Maas en Waal	22.95%	€ 189	18.02%	59.03%	-€ 262
Westerkwartier	20.28%	€ 176	22.19%	57.53%	-€ 202
Westerveld	24.57%	€ 284	21.21%	54.22%	-€ 264
Westervoort	24.77%	€ 139	35.62%	39.62%	-€ 125
Westerwolde	31.90%	€ 225	20.13%	47.97%	-€ 208
Westland	19.50%	€ 177	21.45%	59.05%	-€ 187
Weststellingwerf	24.70%	€ 197	25.40%	49.90%	-€ 159
Westvoorne	24.96%	€ 343	17.08%	57.96%	-€ 303
Wierden	28.69%	€ 230	19.96%	51.35%	-€ 205
Wijchen	16.26%	€ 148	22.83%	60.91%	-€ 196
Wijdmeren	30.36%	€ 718	17.32%	52.31%	-€ 323
Wijk bij Duurstede	24.98%	€ 160	25.66%	49.36%	-€ 175
Winterswijk	20.79%	€ 258	18.70%	60.51%	-€ 318
Woensdrecht	22.25%	€ 142	23.96%	53.78%	-€ 181
Woerden	10.46%	€ 217	12.85%	76.70%	-€ 269
Wormerland	24.28%	€ 218	17.44%	58.28%	-€ 209
Woudenberg	23.71%	€ 126	27.94%	48.35%	-€ 133
Zaanstad	19.25%	€ 156	22.25%	58.50%	-€ 191
Zaltbommel	17.51%	€ 173	20.05%	62.44%	-€ 191
Zandvoort	26.43%	€ 362	15.45%	58.12%	-€ 306
Zeewolde	16.02%	€ 139	28.40%	55.58%	-€ 141
Zeist	30.88%	€ 295	17.83%	51.29%	-€ 225
Zevenaar	22.01%	€ 181	20.73%	57.26%	-€ 174
Zoetermeer	11.77%	€ 157	21.29%	66.93%	-€ 167
Zoeterwoude	27.25%	€ 187	24.65%	48.10%	-€ 237
Zuidplas	25.87%	€ 192	24.46%	49.67%	-€ 229
Zundert	22.98%	€ 196	19.69%	57.33%	-€ 222
Zutphen	21.78%	€ 154	32.49%	45.73%	-€ 155
Zwartewaterland	12.08%	€ 164	22.71%	65.21%	-€ 191
Zwijndrecht	22.93%	€ 180	23.50%	53.57%	-€ 187
Zwolle	9.39%	€ 149	21.63%	68.97%	-€ 163
<b>Gemiddelde Nederland</b>	<b>21,28%</b>	<b>€ 210</b>	<b>22,26%</b>	<b>56,46%</b>	<b>€ 197</b>

## 05. 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.

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.

### 05.1. Vergelijkbaarheid van 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.

### 05.2. 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 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. De gemiddelde rekenprijs van de referentiewoningen wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal m<sup>2</sup> 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.

## 06. 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. 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.