Gloudemans

# ADVIES

**PROJECT**

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat / Onderzoek verkoopprijzen met WOZ-waarden

**STATUS**

Definitief

| | |
|---|---|
| **TITEL** | Advies \| Onderzoek verkoopprijzen met WOZ-waarden |
| **OPDRACHTGEVER** | Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat |
| **KENMERK** | 2188.46-D1d2 |
| **DESKUNDIGEN** | mr. S. Berns MRICS RT<br>mr.ing. A.C.M.M. van Heesbeen RT<br>mr. P.W.H. Herder |
| **STATUS** | Definitief |
| **DATUM** | April 2023 |

**GLOUDEMANS**
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# INHOUDSOPGAVE

1. OPDRACHT ..... 4
1.1. Opdrachtverstrekking ..... 4
1.2. Locatie ..... 4
2. WAARDE EN PRIJS ..... 5
2.1. Algemeen ..... 5
2.2. Definities ..... 5
2.3. Prijs versus waarde ..... 5
2.4. Vergelijkende methode ..... 6
2.5. Oppervlaktemethode ..... 6
2.6. Bandbreedte ..... 7
2.7. Tussenconclusie ..... 7
3. ONDERZOEK ..... 8
3.1. Peilperiode ..... 8
3.2. Type woningen ..... 8
3.3. Vergelijking verkoopprijzen – WOZ-waarden ..... 10
4. INDEXERING ..... 13
5. CONCLUSIE ..... 15



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

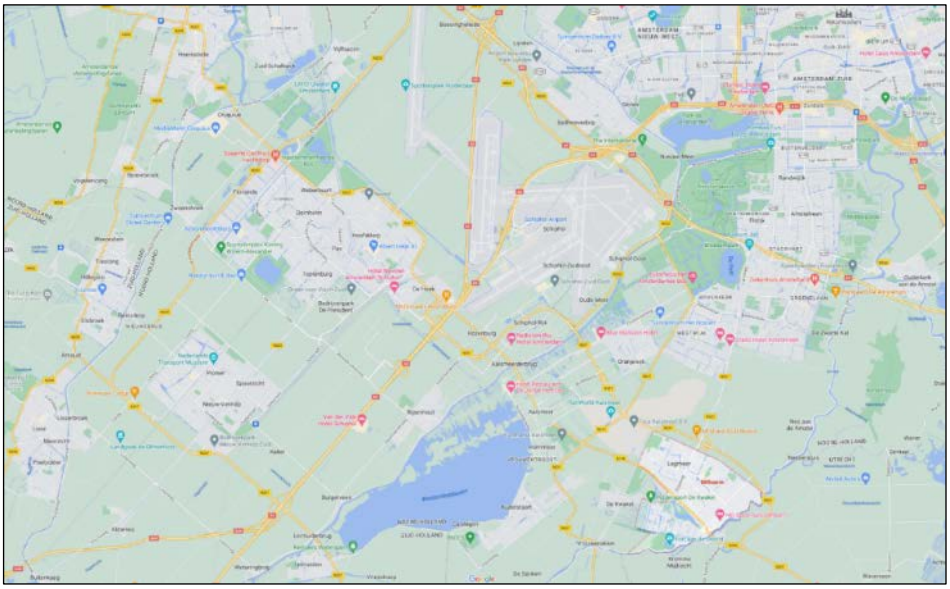
# 1. OPDRACHT

## 1.1. OPDRACHTVERSTREKKING

Bij e-mailbericht van 25 oktober 2022 heeft het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een locatie-onderzoek op te stellen, waarbij de onderzoeksvraag centraal staat hoe de WOZ-waarden van woningen zich verhouden tot verkoopprijzen waar zich gedurende een periode van 2016 t/m 2019 een overschrijding van de geluidgrenswaarden in de handhavingspunten rond Schiphol heeft voorgedaan.

## 1.2. LOCATIE

Het voorgenomen onderzoeksgebied omvat, op aangeven van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (DGLM), het gebied rondom Schiphol, onder andere: Amsterdam, Badhoevedorp, (vooral) Uithoorn, Amstelveen, Aalsmeer, De Kwakel, Leimuiden, Rijnsaterwoude. Een fragment van het gebied is hieronder opgenomen.



**Locatie**



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# 2. WAARDE EN PRIJS

## 2.1. ALGEMEEN

In dit onderzoek staat de beantwoording van de vraag centraal hoe ten aanzien van de door opdrachtgever verkregen lijst met woningen de WOZ-waarden zich verhouden tot de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopprijzen in de periode 2016-2019.

## 2.2. DEFINITIES

Om de resultaten van het onderzoek te kunnen plaatsen is het van belang de verschillende definities van de de begrippen: marktwaarde, marktprijs en WOZ-waarde te onderkennen.

**Marktwaarde**

De marktwaarde is te definieren als: "het geschatte bedrag waarvoor een woning op de datum van waardering tussen een bereidwillige koper en verkoper in een zakelijke, objectieve transactie zou moeten worden ingewisseld, nadat de juiste marketing heeft plaatsgevonden, waarbij elk van de partijen voorzichtig, zorgvuldig en zonder dwang gehandeld heeft."

**Marktprijs**

Marktwaarde is een begrip dat verschilt van de marktprijs. De marktprijs is de prijs waartegen men transacties kan verrichten, terwijl de marktwaarde volgens theoretische normen de echte onderliggende waarde is.

**WOZ-waarde**

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De wet WOZ zorgt ervoor dat alle overheden dezelfde waardering voor een woning gebruiken bij het heffen van belastingen. De WOZ-waarde is de waarde van een woning zoals die volgens de wet WOZ is vastgesteld. De volgende overheden gebruiken deze waarde van uw woning voor het vaststellen van de belasting: gemeente (onroerendezaakbelasting), Belastingdienst (o.a. eigenwoningforfait bij inkomstenbelasting en Waterschap (watersysteemheffing). Huiseigenaren krijgen aan het begin van elk jaar (januari of februari) een WOZ-beschikking. Deze waarde is gelijk aan de waarde die de woning zou hebben opgebracht wanneer deze op 1 januari van het vorige jaar verkocht zou zijn. Dus in de WOZ-beschikking van 2021 wordt de waarde vastgesteld aan de hand van de verkoopwaarde van de woning op 1 januari 2020.

## 2.3. PRIJS VERSUS WAARDE

Uitgaande van een hypothetische verkoopovereenkomst vertegenwoordigt de marktwaarde het resultaat van een ideale verkooptransactie. Oftewel een verkooptransactie die, op de betreffende peildatum, in zijn veronderstellingen redelijk geabstraheerd is van de werkelijkheid van alle dag en zijn sentimenten. Zeker die van een dalende markt[1].

[1] https://docplayer.nl/48658626-De-nauwkeurigheid-van-taxaties-in-juridisch-perspectief.html



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

## 2.4. VERGELIJKENDE METHODE

Afhankelijk van de soort en courantheid van het object wordt de meest geschikte taxatiemethode gekozen om de (markt)waarde zo nauwkeurig mogelijk in te schatten. De comparatieve of vergelijkende methode is de bekendste, meest gebruikte en meest eenvoudige van alle waarderingsmethoden. De taxateur maakt gebruik van kenmerken/waardefactoren van transacties van vergelijkbare vastgoedobjecten, om die vervolgens toe te spitsen op de woning die moet worden getaxeerd.

Voor een woning die moet worden getaxeerd (schatting) is ongeacht welke waarde moet worden ingeschat de vergelijkende methode de meest gangbare methode. Dit geldt dus ook voor de WOZ-waarde. Op de website van de Waarderingskamer[2] staat als volgt:

*"Bij modelmatige waardebepaling vergelijkt de gemeente de woning die getaxeerd wordt met andere woningen die recent zijn verkocht. Dit noemen we een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.*
*We spreken over een systematische vergelijking omdat de gemeente met een computermodel een groot aantal woningen tegelijk vergelijkt en taxeert. Om dit taxatiemodel te maken en te gebruiken moet een gemeente verkoopprijzen analyseren én de kenmerken van woningen bijhouden.*
*Op het taxatieverslag staat over het algemeen een selectie van 3 verkochte woningen in uw buurt. Zo kunt u deze vergelijken met uw woning. Maar de gemeente gebruikt de verkoopcijfers van alle verkochte woningen in de gemeente voor het uiteindelijk bepalen van de WOZ-waarde.*
*De met het computermodel getaxeerde WOZ-waarden worden uitgebreid gecontroleerd en eventueel verbeterd, voordat ze bekend gemaakt worden aan belanghebbenden. Voor sommige woningen is het namelijk moeilijk op basis van de beschikbare gegevens tot een goede taxatie te komen. In zulke gevallen neemt de gemeente de woning ter plaatse op voor aanvullende informatie, zodat de taxateur beter de waardeverschillen ten opzichte van andere woningen kan inschatten. Wanneer de taxaties klaar zijn, controleert de gemeente de resultaten onder andere met behulp van beoordelingsprotocollen die door de Waarderingskamer zijn opgesteld."*[3]

Gloudemans heeft ten aanzien van de te onderzoeken woningen de beschikbaarheid gekregen van alle WOZ-waarden in de periode 2014-2021. Deze WOZ-waarden zijn getoetst (en stemmen overeen) met de WOZ-waarden zoals deze staan vermeld op het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl).

Gloudemans acht ten aanzien van dit onderdeel van belang te melden dat de waarde (ongeacht welke) wordt ingeschat aan de hand van vergelijkende verkooptransacties rondom de peildatum. Gloudemans stelt vast dat de WOZ-waarde modelmatig wordt ingeschat met referentieobjecten in de buurt.

## 2.5. OPPERVLAKTEMETHODE

In het verlengde van de eerder benoemde vergelijkende methode hanteren (althans zouden) alle taxateurs en makelaars in Nederland dezelfde meetmethodiek, die is afgeleid van de NEN 2580. Kort samengevat (en niet volledig) wordt het aantal vierkante meters (gebruiksoppervlakte) bepaald door de binnenzijde van de woning op te meten. De meting gaat van binnenzijde buitenmuur naar binnenzijde buitenmuur. Hierbij worden alle verdiepingen gemeten en wordt alles bij elkaar opgeteld. Delen van de woning waarbij de stahoogte minder dan 1,5 meter is (bijvoorbeeld onder een schuine kap) tellen in de oppervlakte niet mee. Wat wel meetelt zijn alle aangebouwde delen die dicht zijn. Voorbeelden hiervan zijn een aangebouwde garage, een aanbouw, een bijkeuken, een erker, een dakkapel of een aangebouwde berging. Ook bergingen, garages en kelders, zowel in als onder de woning, behoren tot de vierkante meters (gebruiksoppervlakte) van de woning.

De theorie is dat de gemeten gebruiksoppervlakte per $m^2$ van de te taxeren woning in beginsel wordt vergeleken met de transactieprijs per $m^2$ van de woning(en) waarmee wordt vergeleken (de referenties).

[2] www.waarderingskamer.nl



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

## 2.6. BANDBREEDTE

Wat is dan de nauwkeurigheid van een uitgebrachte taxatie? Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde, zijnde de ideale transactie en de norm die aan de taxateur wordt opgelegd op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering van een courant object tussen taxateurs geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus of min van de waarde. Hierbij baseert men zich op een onderzoek dat uitgevoerd is door de Raad van Vastgoed Informatie [RAVI] in opdracht van het Ministerie van VROM (1990) ter voorbereiding op de Wet Waardebepaling Onroerende Zaken. Een dergelijk standpunt is begrijpelijk, zeker in die situaties waar het gaat om taxaties die betrekking hebben op de hypothetische transacties bij uitstek als de waarderingen ten behoeve van de WOZ[3]. Ten Have haalt hetzelfde onderzoek aan in zijn boeken en betoogd op grond daarvan dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, binnen een marge van twee maal 10% liggen[4].

Uit de taxatieverslagen behorende bij de WOZ beschikking kan worden afgeleid dat ook de WOZ-waarde bij woningen in beginsel tot stand komt aan de hand van referentieobjecten passend binnen de comparatieve (vergelijkende) taxatiemethode. Gloudemans wijst tot slot van deze paragraaf voor de volledigheid naar het doel en de functie van de WOZ-waarde. Aan de hand van de WOZ-waarde (WOZ-beschikking) wordt de onroerende zaakbelasting (OZB) jaarlijks betaald door eigenaren van een woning aan de gemeente. De WOZ-waarde wordt bij de belastingaanslag op het aanslagbiljet vermeld. Een lagere WOZ-waarde geeft een lagere OZB. Gloudemans wil hiermee verduidelijken dat het voor partijen (de huiseigenaar en de gemeente) er in financieel opzicht in relatie tot de OZB eraan gelegen kan zijn (eventueel na bezwaar en/of beroep), een lagere voor de eigenaar of hogere voor de gemeente, WOZ-waarde te “verkrijgen”.

## 2.7. TUSSENCONCLUSIE

Op basis van het voorgaande kan tussentijds het volgende worden geconcludeerd:

- Waarde en (verkoop)prijs zijn niet hetzelfde. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van (meerdere) verkoopprijzen rondom een peildatum;
- De waarde van een woning wordt in beginsel aan de hand van de vergelijkende methode vastgesteld;
- De taxatie is een schatting met inherent daaraan verbonden een bandbreedte.

De vergelijking kan verschillen op de aspecten:

- Ligging vergelijkende woningen: straat of buurt;
- Uitgangspunt van de meting gebruiksoppervlakte: (inpandig gemeten of modelmatig);
- Peildatum: bij de WOZ-beschikking is de waardepeildatum (WOZ waarde) een jaar terug gelegen op 1 januari;
- De type woning: Hoe beter de woning is te vergelijken hoe minder de te verwachten bandbreedte;
- Het doel en de functie van de WOZ-waarde en de relatie met de OZB-aanslag.

[3] https://docplayer.nl/48658626-De-nauwkeurigheid-van-taxaties-in-juridisch-perspectief.html
[4] “Taxatieleer Vastgoed 1”, geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111).



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# 3. ONDERZOEK

## 3.1. PEILPERIODE

De peildatum wordt bepaald aan de hand van het moment waarop de gevolgen van de overschrijdingen van de geluidnormen zich hebben gemanifesteerd. De peildatum wordt daarom bepaald op de gebruiksjaren waarin de overschrijding heeft plaatsgevonden.

## 3.2. TYPE WONINGEN

Ten behoeve van dit onderzoek is voor wat betreft de woningtypen en bijbehorende definities aansluiting gezocht en gevonden bij de fotowijzer woningen[5]. Deze fotowijzer is samengesteld door NRVT, NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. Het doel van deze fotowijzer is uniformering van begrippen en definities van woningen. Hieronder zijn de woningtypen met definities en voorbeeldfoto's opgenomen.

| Type woning | Definitie | Voorbeeld foto |
|---|---|---|
| Tussenwoning | Een tussenwoning is een eengezinswoning waarbij de tussenmuren aan andere panden grenzen en waarbij de woningen ten opzichte van elkaar in een gelijk vlak of lijn liggen. Ook de woning die de hoek vormt van een gesloten bouwblok (twee reeksen woningen zijn verbonden met elkaar) is een tussenwoning. | Code: 1131<br>repeterend, permanente bew.<br> |
| Hoekwoning | Een hoekwoning is een eengezinswoning die grenst aan een aanliggende woning. De hoekwoning ligt op het begin of einde van de reeks woningen en heeft (extra) bij de woning behorende grond aan de zijkant van de woning. | Code: 1141<br>repeterend, permanente bew.<br> |
| Eindwoning | Een eindwoning is een eengezinswoning die grenst aan een aanliggende woning. De eindwoning ligt op het begin of einde van de reeks woningen en heeft geen (extra) bij de woning behorende grond aan de zijkant van de woning. | Code: 1161<br>repeterend, permanente bew.<br> |

[5] Versie 1.2, januari 2018



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

| | | |
|---|---|---|
| Geschakelde woning | Een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen. | Code: 1171<br>repeterend, permanente bew.<br> |
| 2-onder-1-kapwoning (hieronder vallen in dit onderzoek ook geschakelde 2-onder-1-kapwoningen) | Een 2-onder-1-kapwoning is een eengezinswoning waarvan het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdgebouw van één andere gelijksoortige en gelijkvormige woning (niet zijnde een tussenwoning). Ook wanneer de woningen elk een afzonderlijke dakconstructie hebben, vallen deze onder de definitie van de 2-onder-1-kapwoning. 2-onder-1-kapwoningen worden ook wel aangeduid als “helft van een dubbel”, welk begrip als synoniem gebruikt mag worden. | Code: 1121<br>repeterend, permanente bew.<br> <br>Code: 1101<br>repeterend, permanente bew.<br> |
| Halfvrijstaande woning | Een halfvrijstaande woning is een eengezinswoning waarvan: - het hoofdgebouw verbonden is met het hoofdgebouw van één ander object dat geen woning is; óf - het hoofdgebouw verbonden is met het hoofdgebouw van één andere niet gelijksoortige en -vormige woning (niet zijnde tussenwoning en niet zijnde een 2-onder-1-kapwoning). | Code: 1425<br>niet-repeterend, perm. bew.<br> |
| Vrijstaande woning | Een vrijstaande woning is een eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten. | Code: 1411<br>niet-repeterend, perm. bew.<br> |

**Bron foto’s: gemeenten, NVM, VBO, Waarderingskamer**



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

## 3.3. VERGELIJKING VERKOOPPRIJZEN – WOZ-WAARDEN

Gloudemans heeft van de verkregen adressen binnen de locatie de WOZ-waarden vergeleken met de gevonden verkoopprijzen. Gezien het gegeven dat de waardepeildatum van de WOZ-beschikking gebruik maakt van referentieprijzen (aan- en verkoopprijzen) in het verleden hebben meerdere vergelijkingen plaatsgevonden namelijk met hetzelfde jaar, een jaar terug en twee jaar terug. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2015 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2016 - Waardepeildatum 1-1-2016 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 285.882,23 | € 304.183,88 | -6,02% |
| Hoekwoning | € 311.846,03 | € 331.592,23 | -5,95% |
| Eindwoning | € 365.400,00 | € 373.200,00 | -2,09% |
| Geschakelde woning | € 465.195,65 | € 466.956,52 | -0,38% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 389.380,64 | € 391.156,25 | -0,45% |
| Halfvrijstaande woning | € 552.500,00 | € 516.500,00 | 6,97% |
| Vrijstaande woning | € 554.595,00 | € 551.750,00 | 0,52% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 296.689,64** | **€ 307.172,74** | -3,41% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2015 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2015 - Waardepeildatum 1-1-2015 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 285.882,23 | € 280.845,04 | 1,79% |
| Hoekwoning | € 311.846,03 | € 308.320,39 | 1,14% |
| Eindwoning | € 365.400,00 | € 342.400,00 | 6,72% |
| Geschakelde woning | € 465.195,65 | € 452.804,35 | 2,74% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 389.380,64 | € 365.070,31 | 6,66% |
| Halfvrijstaande woning | € 552.500,00 | € 505.833,33 | 9,23% |
| Vrijstaande woning | € 554.595,00 | € 505.075,00 | 9,80% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 296.689,64** | **€ 286.450,74** | 3,57% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2015 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2014 - Waardepeildatum 1-1-2014 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 285.882,23 | € 266.733,47 | 7,18% |
| Hoekwoning | € 311.846,03 | € 289.893,20 | 7,57% |
| Eindwoning | € 365.400,00 | € 287.200,00 | 27,23% |
| Geschakelde woning | € 465.195,65 | € 420.239,13 | 10,70% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 389.380,64 | € 346.132,81 | 12,49% |
| Halfvrijstaande woning | € 552.500,00 | € 475.500,00 | 16,19% |
| Vrijstaande woning | € 554.595,00 | € 504.575,00 | 9,91% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 296.689,64** | **€ 272.836,03** | 8,74% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2016 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2017 - Waardepeildatum 1-1-2017 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 318.814,51 | € 329.432,65 | -3,22% |
| Hoekwoning | € 366.233,50 | € 373.900,94 | -2,05% |
| Eindwoning | € 371.543,75 | € 395.750,00 | -6,12% |
| Geschakelde woning | € 466.406,48 | € 465.629,63 | 0,17% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 466.389,33 | € 472.866,67 | -1,37% |
| Halfvrijstaande woning | € 694.166,67 | € 695.000,00 | -0,12% |
| Vrijstaande woning | € 546.286,75 | € 533.963,24 | 2,31% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 337.179,28** | **€ 342.864,64** | -1,66% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2016 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2016 - Waardepeildatum 1-1-2016 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 318.814,51 | € 292.155,10 | 9,13% |
| Hoekwoning | € 366.233,50 | € 339.174,53 | 7,98% |
| Eindwoning | € 371.543,75 | € 356.625,00 | 4,18% |
| Geschakelde woning | € 466.406,48 | € 435.259,26 | 7,16% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 466.389,33 | € 431.666,67 | 8,04% |
| Halfvrijstaande woning | € 694.166,67 | € 655.666,67 | 5,87% |
| Vrijstaande woning | € 546.286,75 | € 498.220,59 | 9,65% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 337.179,28** | **€ 310.332,90** | 8,65% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2016 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2015 - Waardepeildatum 1-1-2015 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 318.814,51 | € 266.381,63 | 19,68% |
| Hoekwoning | € 366.233,50 | € 307.844,34 | 18,97% |
| Eindwoning | € 371.543,75 | € 324.875,00 | 14,37% |
| Geschakelde woning | € 466.406,48 | € 408.333,33 | 14,22% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 466.389,33 | € 392.320,00 | 18,88% |
| Halfvrijstaande woning | € 694.166,67 | € 594.000,00 | 16,86% |
| Vrijstaande woning | € 546.286,75 | € 482.941,18 | 13,12% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 337.179,28** | **€ 287.210,49** | 17,40% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2017 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2018 - Waardepeildatum 1-1-2018 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 361.848,14 | € 367.569,89 | -1,56% |
| Hoekwoning | € 375.731,27 | € 381.686,87 | -1,56% |
| Eindwoning | € 433.992,67 | € 434.750,00 | -0,17% |
| Geschakelde woning | € 539.169,64 | € 546.250,00 | -1,30% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 488.348,66 | € 504.389,61 | -3,18% |
| Halfvrijstaande woning | € 605.000,00 | € 602.800,00 | 0,36% |
| Vrijstaande woning | € 658.121,52 | € 615.000,00 | 7,01% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 380.499,70** | **€ 384.375,17** | -1,01% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2017 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2017 - Waardepeildatum 1-1-2017 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 361.848,14 | € 328.944,44 | 10,00% |
| Hoekwoning | € 375.731,27 | € 341.474,75 | 10,03% |
| Eindwoning | € 433.992,67 | € 377.208,33 | 15,05% |
| Geschakelde woning | € 539.169,64 | € 492.392,86 | 9,50% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 488.348,66 | € 453.811,69 | 7,61% |
| Halfvrijstaande woning | € 605.000,00 | € 557.800,00 | 8,46% |
| Vrijstaande woning | € 658.121,52 | € 562.409,09 | 17,02% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 380.499,70** | **€ 344.075,30** | 10,59% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2017 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2016 - Waardepeildatum 1-1-2016 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 361.848,14 | € 288.507,17 | 25,42% |
| Hoekwoning | € 375.731,27 | € 309.535,35 | 21,39% |
| Eindwoning | € 433.992,67 | € 336.583,33 | 28,94% |
| Geschakelde woning | € 539.169,64 | € 449.482,14 | 19,95% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 488.348,66 | € 415.064,94 | 17,66% |
| Halfvrijstaande woning | € 605.000,00 | € 562.400,00 | 7,57% |
| Vrijstaande woning | € 658.121,52 | € 511.750,00 | 28,60% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 380.499,70** | **€ 308.501,32** | 23,34% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2019 - Waardepeildatum 1-1-2019 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 400.229,39 | 0,82% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 442.022,47 | 2,61% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 380.428,57 | -1,54% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 538.000,00 | -1,76% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 561.243,90 | 2,67% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 626.000,00 | -0,58% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 687.157,14 | 2,10% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 436.171,47** | 1,39% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2018 - Waardepeildatum 1-1-2018 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 360.265,23 | 12,00% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 404.606,74 | 12,10% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 343.642,86 | 9,00% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 484.117,65 | 9,17% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 507.012,20 | 13,66% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 565.600,00 | 10,03% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 628.057,14 | 11,71% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 393.338,82** | 12,43% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2017 - Waardepeildatum 1-1-2017 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 318.046,59 | 26,87% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 360.685,39 | 25,75% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 304.142,86 | 23,15% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 427.794,12 | 23,54% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 449.268,29 | 28,27% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 486.100,00 | 28,03% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 559.514,29 | 25,39% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 347.848,42** | 27,13% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2020 - Waardepeildatum 1-1-2020 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 416.686,49 | 1,19% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 472.325,76 | 1,03% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 418.631,58 | -0,18% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 536.076,92 | -0,13% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 554.752,81 | 2,92% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 765.875,00 | -0,68% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 757.583,33 | 4,16% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 446.755,65** | 1,67% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2019 - Waardepeildatum 1-1-2019 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 389.029,73 | 8,39% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 438.643,94 | 8,79% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 392.526,32 | 6,46% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 506.576,92 | 5,69% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 505.483,15 | 12,95% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 719.875,00 | 5,67% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 685.888,89 | 15,04% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 414.003,08** | 9,72% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2018 - Waardepeildatum 1-1-2018 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 350.335,14 | 20,36% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 398.712,12 | 19,68% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 357.578,95 | 16,86% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 476.307,69 | 12,41% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 458.640,45 | 24,49% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 650.875,00 | 16,87% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 608.750,00 | 29,62% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 372.486,65** | 21,94% |



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Ten behoeve van deze rapportage heeft Gloudemans de transactieprijzen vergeleken met de in de WOZ beschikking opgenomen WOZ-waarden. Hiervoor is Gloudemans als volgt te werk gegaan. Allereerst is een lijst van referentietransacties in de gestelde periode “opgebouwd”. Deze referentietransacties zijn van elkaar gedifferentieerd op basis van transactiedatum. Er hebben transacties plaatsgevonden over de jaren 2015 t/m 2019. Deze categorieën transacties zijn vervolgens weer onderverdeeld naar het type verkocht object. Van iedere transactie binnen de hierboven omschreven categorieën is de transactieprijs op transactiedatum vergeleken met de gemiddelde WOZ-waarde van dat betreffende type object. De gemiddelde WOZ waarde is tot stand gekomen door een middeling van de objecten waarvan een transactie heeft plaatsgevonden.

Het vorenstaande betekent dat gekozen is voor een vergelijking tussen de transactieprijzen en de WOZ-waarden van de (groep) objecten waarvoor een transactie (aan - of verkoop) heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de gemiddelde WOZ-waarde behorend bij een type object van eenzelfde jaar kan afwijken zoals hierna ter illustratie met rood gearceerd weergegeven voor de WOZ waarde van een tussenwoning in 2018 (peildatum 1-1-2018).

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2020 - Waardepeildatum 1-1-2020 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 416.686,49 | 1,19% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 472.325,76 | 1,03% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 418.631,58 | -0,18% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 536.076,92 | -0,13% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 554.752,81 | 2,92% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 765.875,00 | -0,68% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 757.583,33 | 4,16% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 446.755,65** | 1,67% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2019 - Waardepeildatum 1-1-2019 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 389.029,73 | 8,39% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 438.643,94 | 8,79% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 392.526,32 | 6,46% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 506.576,92 | 5,69% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 505.483,15 | 12,95% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 719.875,00 | 5,67% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 685.888,89 | 15,04% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 414.003,08** | 9,72% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2019 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2018 - Waardepeildatum 1-1-2018 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 421.665,83 | € 350.335,14 | 20,36% |
| Hoekwoning | € 477.183,25 | € 398.712,12 | 19,68% |
| Eindwoning | € 417.873,68 | € 357.578,95 | 16,86% |
| Geschakelde woning | € 535.394,23 | € 476.307,69 | 12,41% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 570.961,89 | € 458.640,45 | 24,49% |
| Halfvrijstaande woning | € 760.657,50 | € 650.875,00 | 16,87% |
| Vrijstaande woning | € 789.078,79 | € 608.750,00 | 29,62% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 454.226,69** | **€ 372.486,65** | 21,94% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2019 - Waardepeildatum 1-1-2019 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 400.229,39 | 0,82% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 442.022,47 | 2,61% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 380.428,57 | -1,54% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 538.000,00 | -1,76% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 561.243,90 | 2,67% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 626.000,00 | -0,58% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 687.157,14 | 2,10% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 436.171,47** | 1,39% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2018 - Waardepeildatum 1-1-2018 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 360.265,23 | 12,00% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 404.606,74 | 12,10% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 343.642,86 | 9,00% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 484.117,65 | 9,17% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 507.012,20 | 13,66% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 565.600,00 | 10,03% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 628.057,14 | 11,71% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 393.338,82** | 12,43% |

| Type: | Gemiddelde transactieprijzen 2018 | Gemiddelde WOZ-Waarde 2017 - Waardepeildatum 1-1-2017 | Procentueel verschil |
|---|---|---|---|
| Tussenwoning | € 403.508,63 | € 318.046,59 | 26,87% |
| Hoekwoning | € 453.573,16 | € 360.685,39 | 25,75% |
| Eindwoning | € 374.561,43 | € 304.142,86 | 23,15% |
| Geschakelde woning | € 528.517,06 | € 427.794,12 | 23,54% |
| 2-onder-1-kapwoning | € 576.255,77 | € 449.268,29 | 28,27% |
| Halfvrijstaande woning | € 622.350,00 | € 486.100,00 | 28,03% |
| Vrijstaande woning | € 701.599,60 | € 559.514,29 | 25,39% |
| **Totaal gemiddelde:** | **€ 442.213,09** | **€ 347.848,42** | 27,13% |

De gemiddelde WOZ-waarde van het jaar 2019 (peildatum 1 januari) wijkt af vanwege de afwijkende objecten die in het tot stand komen van het berekende gemiddelde zijn betrokken. De gekozen methode vergelijkt de gemiddelde gesommeerde waarde van de transactieprijzen met de gesommeerde WOZ-waarden van exact dezelfde objecten.

Gloudemans stelt op basis van de vergelijking vast dat de transactieprijzen in een bepaald jaar het meest overeenkomen met de WOZ-beschikking van twee jaar erna en de WOZ waarde vastgesteld binnen een periode van 1 jaar. Dit is op zich begrijpelijk omdat bij de WOZ-beschikking de waardepeildatum van de WOZ-waarde in tijd terug is gelegen en ook de vergelijkingstransacties in tijd terug is gelegen. Schematisch als volgt weer te geven.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het beste vergelijk, althans de vergelijking waarbij de procentuele afwijking het minst is, wordt derhalve verkregen door onderstaande vergelijking.

| Transactieprijzen | WOZ-waarde peildatum 1 januari | | WOZ-beschikking |
|---|---|---|---|
| 2014 | 2015 | Referentiecijfers 2014 (en begin 2015) | 2016 |
| 2015 | 2016 | Referentiecijfers 2015 (en begin 2016) | 2017 |
| 2016 | 2017 | Referentiecijfers 2016 (en begin 2017) | 2018 |
| 2017 | 2018 | Referentiecijfers 2017 (en begin 2018) | 2019 |
| 2018 | 2019 | Referentiecijfers 2018 (en begin 2019) | 2020 |
| 2019 | 2020 | Referentiecijfers 2019 (en begin 2020) | 2021 |

Onder paragraaf 3.3 betreft dit de kolommen aan de linkerzijde. Bij de middelste kolommen en de rechterkolommen is het verschil in de vergelijking (geheel of gedeeltelijk) te verklaren door het verschil in peildata. Bij de middelste kolom wijken de te vergelijken transacties een jaar af en bij de rechter kolommen twee jaar. De afgelopen jaren heeft er ten aanzien van de woningprijzen over de jaren een stijging plaatsgevonden. In het navolgende hoofdstuk wordt dit aan de hand van grafieken en tabellen inzichtelijk gemaakt.



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# 4. INDEXERING

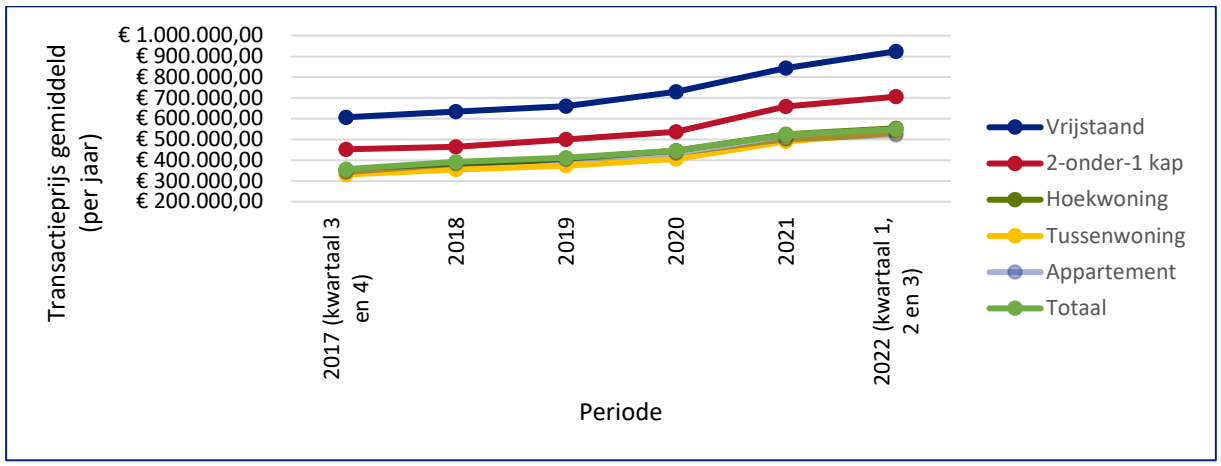
Hieronder is een overzicht opgenomen van een prijsindex voor de periode 1995-2022 het 3e kwartaal (2015 =100). In het onderhavige geval zijn de regio Noord-Holland en Amsterdam relevant.

**Prijsindex bestaande koopwoningen**
Prijsindex verkoopprijzen

| Perioden | Nederland | Groningen (PV) | Fryslân (PV) | Drenthe (PV) | Overijssel (PV) | Flevoland (PV) | Gelderland (PV) | Utrecht (PV) | Noord-Holland (PV) | Zuid-Holland (PV) | Zeeland (PV) | Noord-Brabant (PV) | Limburg (PV) | Amsterdam | 's-Gravenhage (gemeente) | Rotterdam | Utrecht (gemeente) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2015=100 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1995 | 42,5 | 43,5 | 41,7 | 44,2 | 43,6 | 50,2 | 43,9 | 39,5 | 37,4 | 43,2 | 40,2 | 42,3 | 53,5 | 29,2 | 40,1 | 39,3 | 34,2 |
| 2000 | 80,3 | 71,2 | 77,7 | 80,8 | 82,3 | 89,1 | 85,7 | 78,7 | 76,7 | 77,4 | 66,7 | 81,7 | 94,5 | 66,8 | 71,3 | 70,9 | 66,3 |
| 2005 | 106,6 | 108,0 | 112,0 | 109,4 | 110,3 | 112,6 | 112,5 | 100,8 | 97,0 | 106,0 | 102,6 | 110,7 | 113,6 | 79,7 | 101,4 | 98,7 | 88,4 |
| 2010 | 113,0 | 114,3 | 119,4 | 116,1 | 114,2 | 111,7 | 117,3 | 111,1 | 107,8 | 111,1 | 110,2 | 116,8 | 112,3 | 97,3 | 110,2 | 105,8 | 103,2 |
| 2015 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2020 1e kwartaal | 137,5 | 134,2 | 132,3 | 130,0 | 132,0 | 143,9 | 133,5 | 140,6 | 146,4 | 141,5 | 124,5 | 131,6 | 132,1 | 158,5 | 152,3 | 157,1 | 157,5 |
| 2020 2e kwartaal | 140,2 | 137,9 | 133,7 | 132,7 | 135,0 | 148,7 | 135,9 | 143,0 | 149,7 | 144,1 | 126,6 | 134,3 | 133,9 | 162,4 | 155,7 | 160,2 | 161,9 |
| 2020 3e kwartaal | 143,5 | 141,9 | 138,9 | 136,2 | 138,3 | 152,4 | 139,2 | 146,4 | 152,7 | 147,6 | 130,2 | 137,0 | 136,9 | 163,7 | 158,3 | 164,5 | 165,8 |
| 2020 4e kwartaal | 146,4 | 145,0 | 142,1 | 140,1 | 141,2 | 157,9 | 142,7 | 149,4 | 154,7 | 150,5 | 134,6 | 139,8 | 139,3 | 161,8 | 162,1 | 168,8 | 168,1 |
| 2020 | 141,9 | 139,7 | 136,7 | 134,8 | 136,6 | 150,7 | 137,8 | 144,9 | 150,9 | 145,9 | 129,0 | 135,7 | 135,6 | 161,6 | 157,1 | 162,6 | 163,3 |
| 2021 1e kwartaal | 151,7 | 150,9 | 146,9 | 147,3 | 146,8 | 163,7 | 148,5 | 155,0 | 160,4 | 154,9 | 136,4 | 145,2 | 145,0 | 168,1 | 166,6 | 172,1 | 173,5 |
| 2021 2e kwartaal | 158,4 | 158,4 | 154,4 | 153,1 | 153,5 | 173,6 | 155,4 | 161,7 | 168,0 | 161,5 | 146,7 | 150,6 | 149,5 | 174,5 | 176,3 | 180,8 | 184,6 |
| 2021 3e kwartaal | 168,6 | 169,7 | 166,1 | 165,9 | 162,4 | 185,7 | 166,9 | 173,6 | 180,0 | 170,4 | 153,9 | 158,8 | 157,9 | 188,1 | 185,7 | 189,8 | 197,2 |
| 2021 4e kwartaal | 175,1 | 177,5 | 172,5 | 172,7 | 167,0 | 195,4 | 174,8 | 179,9 | 185,8 | 177,8 | 160,1 | 164,8 | 163,0 | 190,2 | 191,1 | 198,7 | 202,7 |
| 2021 | 163,4 | 164,1 | 160,0 | 159,8 | 157,4 | 179,6 | 161,4 | 167,6 | 173,5 | 166,2 | 149,3 | 154,8 | 153,8 | 180,2 | 179,9 | 185,3 | 189,5 |
| 2022 1e kwartaal | 182,4 | 186,8 | 180,3 | 178,3 | 173,3 | 204,6 | 183,4 | 187,5 | 193,5 | 184,1 | 165,0 | 172,4 | 169,8 | 199,5 | 197,5 | 204,9 | 210,4 |
| 2022 2e kwartaal | 187,5 | 191,0 | 183,1 | 185,2 | 181,1 | 211,2 | 186,9 | 194,2 | 198,9 | 188,8 | 170,3 | 177,0 | 173,7 | 204,4 | 201,1 | 210,4 | 217,0 |
| 2022 3e kwartaal | 188,6 | 191,1 | 184,7 | 186,0 | 182,7 | 210,7 | 189,2 | 193,9 | 199,0 | 191,1 | 171,8 | 178,7 | 173,1 | 204,1 | 204,4 | 210,4 | 213,6 |

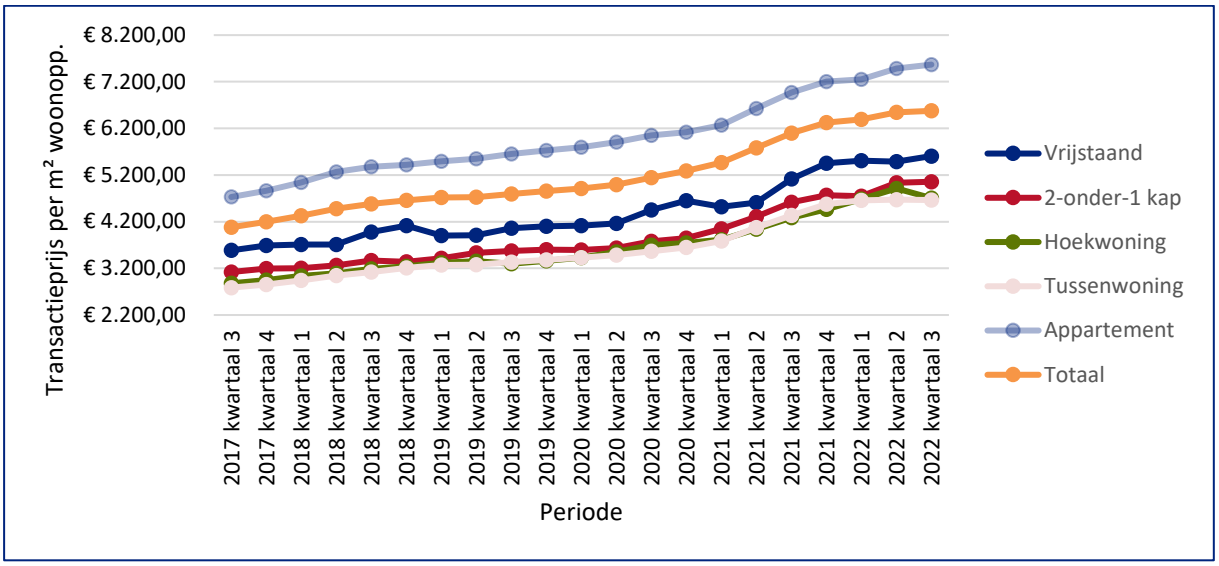
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Voor analytische doeleinden wordt veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde COROP-gebieden. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Op basis van de beschikbare informatie is hieronder in een tweetal grafieken opgenomen de indexering over de jaren 2017 t/m 2022 van het Corop-regio gebied 23. Respectievelijk van de totale transactieprijzen en de prijzen per $m^2$. Corop-regio 23: Groot-Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland.






Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.




Uit bovenstaande grafieken kan worden afgeleid dat de woningen per jaar een prijsstijging hebben ondergaan. Dit ligt in “lijn” van de procentuele afwijking tussen de transactieprijzen en de WOZ beschikkingen (met WOZ-waarden per 1-1) zoals opgenomen in paragraaf 3.3. waarbij in de middelste kolom sprake is van een verschil in peildatum van een jaar en de rechterkolom een verschil van 2 jaar.



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# 5. CONCLUSIE

De gemiddelde verkoopprijs in een jaar verhoudt zich in het merendeel van de gevallen in een aanvaardbare bandbreedte tot de WOZ-waarde en peildatum van 1 januari. Een optimale vergelijk althans een vergelijking waarbij de procentuele afwijking het minst is, wordt derhalve verkregen door onderstaande vergelijking.

| Transactieprijzen | WOZ-waarde peildatum 1 januari | | WOZ-beschikking |
|---|---|---|---|
| 2014 | 2015 | Referentiecijfers 2014 (en begin 2015) | 2016 |
| 2015 | 2016 | Referentiecijfers 2015 (en begin 2016) | 2017 |
| 2016 | 2017 | Referentiecijfers 2016 (en begin 2017) | 2018 |
| 2017 | 2018 | Referentiecijfers 2017 (en begin 2018) | 2019 |
| 2018 | 2019 | Referentiecijfers 2018 (en begin 2019) | 2020 |
| 2019 | 2020 | Referentiecijfers 2019 (en begin 2020) | 2021 |

Nuland, april 2023.

De adviseurs,
Gloudemans,

A.C.M.M. van Heesbeen S. Berns P.W.Herder



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.