

Verantwoordingsdocument WOZ

Hilversum en Wijdmeren

2026



Hilversum
Mediastad

Wijdmeren



Algemeen

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet versturen wij per post of wanneer u zich daarvoor heeft aangemeld via de Berichtenbox van MijnOverheid. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind januari. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking.

In dit verantwoordingsdocument leggen we uit hoe de WOZ-waarden (Waardering Onroerende Zaken) worden vastgesteld. We beschrijven de werkwijze, de gegevens en de taxatiemethoden die we gebruiken. Het doel is om duidelijk te maken dat de taxaties zorgvuldig zijn uitgevoerd en volgens de geldende wet- en regelgeving.

De uitleg die we geven is algemeen. Dit betekent dat we niet alle mogelijke situaties bespreken. Verder is de uitleg een vereenvoudiging van de wettelijk voorschriften. De wet- en regelgeving gaat voor op dit document als er verschil is in bewoording. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? In de Digitale Belastingbalie kunt u uw taxatieverslag downloaden.

<https://belastingbalie.hilversum.nl> (Hilversum)

<https://belastingbalie.wijdmeren.nl> (Wijdmeren)

U heeft hiervoor uw DigiD of eHerkenning nodig.

Inhoudsopgave

Algemeen.....	2
1. Gemeenten.....	4
Hilversum.....	4
Wijdmeren.....	4
2. Het team	4
3. Algemene informatie over de WOZ-waarde	4
4. Het proces van de WOZ-waardebepaling van een woning.....	5
De marktanalyse van woningen	5
Vraagprijzen	5
Verkoopcijfers	5
VvE-Reserves	6
Indexering van de verkoopcijfers.....	6
Taxatiemodel en controle	7
Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?	7
Onderdeel grond	7
Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?.....	7
Correctiegrootte	7
Ratio's	8
5. Kwaliteitscontroles.....	8
6. Objectkenmerken	8
Primaire objectkenmerken	9
Secundaire objectkenmerken (KOUDVL)	9
Bijlagen.....	133
Bijlagen 1 Indexpercentrage per typeaanduiding	133
Bijlagen 2 Grondstaffels.....	134
Bijlagen 3 Bijgebouwenmodel	14
Bijlagen 4 Waardegebieden.....	20

1. Gemeenten

Hilversum

Hilversum is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland en de grootste plaats in de landstreek het Gooi. Hilversum huisvest veel landelijke omroepbedrijven en wordt ook wel aangeduid als de 'mediastad'.

De gemeente Hilversum heeft 94.726 inwoners (30 september 2025, bron: CBS)

Wijdmeren

Wijdmeren is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland, gelegen aan de westkant van het Gooi in het Gewest Gooi en Vechtstreek. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2002 uit een fusie van de gemeenten Loosdrecht, 's-Graveland en Nederhorst den Berg.

De gemeente Wijdmeren bestaat uit zes dorpskernen:

- Ankeveen
- Breukeleveen
- 's-Graveland
- Kortenhoef
- Loosdrecht
- Nederhorst den Berg

De gemeente Wijdmeren heeft 24.616 inwoners (30 september 2025, bron: CBS).

Sinds 2020 vindt de uitvoering van de WOZ werkzaamheden voor de gemeente Wijdmeren vanuit Hilversum plaats. Voor beide gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarden van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

2. Het team

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij het Team Gegevenshuis. Hier werken 35 personen. Daarvan zijn 16 personen (14fte) betrokken bij de WOZ.

De uitvoering van de Wet WOZ bestaat onder andere uit de volgende werkzaamheden:

- bijhouden van objectgegevens;
- analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen;
- taxeren en waarderen van WOZ-objecten;
- communicatie met inwoners en bedrijven over de WOZ-waarde;
- het juist afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep).

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs van uw woning op de waardepeildatum. De waardepeildatum ligt altijd op 1 januari van het jaar voor de start van het jaar waarvoor de WOZ-waarde geldt. Zo is de WOZ-waarde voor belastingjaar 2026, gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2025. Deze waardepeildatum ligt in het verleden, zodat de taxateurs voldoende tijd hebben om de verkoopprijzen van alle woningen te onderzoeken en te gebruiken bij de WOZ-taxaties. Aan de hand van deze verkopen wordt de waarde bepaald, rekening houdende met de verschillen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden wordt dezelfde vergelijkingsmethode toegepast. Naast de verkoopgegevens, worden in deze categorieën ook huurgegevens geanalyseerd en gebruikt bij de waardebepaling. Voor meer bijzondere objecten, zoals ziekenhuizen, sportcomplexen of benzinestations worden andere taxatiemethodieken gebruikt, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cash-flow methode.

De WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt voor:

- Aanslag onroerende zaakbelastingen (OZB)
- Forensenbelasting

4. Het proces van de WOZ-waardebepaling van een woning

Het proces van de WOZ-waarde bepaling bestaat uit drie stappen: de marktanalyse, het taxatiemodel en controleren van de modelwaarden.

De marktanalyse van woningen

We verzamelen doorlopend de vraag- en verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling wet WOZ. De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen, de marktanalyse van de vraagprijzen en verkopen van woningen. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster en iWOZ. Deze marktinformatie onderzoeken we uitgebreid.

Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van in onze gemeenten gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken.

Verkoopcijfers

De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en wanneer nodig, gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde.

VvE-Reserves

De WOZ-waarde van een appartement is een inschatting van de koopsom van de woning. Als een appartementsrecht wordt gekocht bestaat de betaalde koopprijs eigenlijk uit twee componenten:

- de koopsom voor de woning;
- de overname van het aandeel in de reserve van de VvE.

Bij het analyseren van verkoopprijzen moet hier rekening mee gehouden worden en moet het bedrag dat betaald is voor de overname van het aandeel in de reserve van de VvE van het betaalde bedrag worden afgetrokken.

Stel een appartement wordt verkocht voor een verkoopprijs van €200.000. Bij dit appartement hoort een aandeel van in de VvE-reserve van €10.000. Dan is eigenlijk voor de koop van het appartement $€200.000 - €10.000 = €190.000$ betaald. Dit bedrag gebruikt de gemeente voor de taxatie van het appartement zelf en voor de taxatie van andere appartementen.

Bij de analyse van de betaalde verkoopprijzen (marktanalyse) van appartementen doet de gemeente steeds onderzoek naar de hoogte van de VvE-reserve en het aandeel daarin van de verkochte appartementen. Op het taxatieverslag kunt u dit bijvoorbeeld zien als bij de vermelde verkopen sprake is van een verkoop van een appartement rond de waardepeildatum. Dan kan de WOZ-waarde lager zijn dan de betaalde prijs, omdat er sprake is van de aftrek voor dit aandeel in de reserve. Dat verschil zal lang niet altijd zichtbaar zijn, want de reserves van de VvE kunnen zeer klein zijn.

Indexering van de verkoopcijfers

De gemeente indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddeld stijgings- of dalingspercentage per gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen een gemeente in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor deze gemeente. Omdat een gemeente niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat wordt ook de stijging/daling per type woningen per kwartaal onderzocht. Deze stijging of daling kan per type afwijken van het totaal gemiddelde. Omdat de percentages tot stand zijn gekomen op basis van alle goedgekeurde en geanalyseerde transacties, staat dit percentage voor de gemiddelde stijging die de woningmarkt in diezelfde periode heeft doorgemaakt. Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken alleen meer algemene data over grotere gebieden.

Door de transactiecijfers in de waarde opbouw te indexeren naar de waardepeildatum met het percentage uit de permanente marktanalyse, wordt een goed vergelijk gemaakt op de waardepeildatum met het te waarderen object.

In bijlage 1 treft u de indexpercentages voor de gemeente per kwartaal aan.

Let wel. Het gemiddeld stijgings- of dalingspercentage wordt dus alleen gebruikt om verkoopcijfers te indexeren naar de waardepeildatum. Het stijgings- of dalingspercentage ten opzichte van de vorige WOZ-waarde speelt geen rol, omdat de WOZ-waarde elk jaar opnieuw wordt vastgesteld aan de hand van de rond de betreffende waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers.

Taxatiemodel en controle

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van een verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Over het algemeen wordt voor een woning met weinig vierkante meters een hogere prijs per vierkante meter betaald dan voor een woning met veel vierkante meters.

Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. De grondstaffel geeft aan wat de grond waard is. De grondstaffels zijn opgesteld op basis van een analyse van verkochte woningen. Uit deze analyse blijkt hoeveel in een bepaald gebied gemiddeld wordt betaald voor vergelijkbare woningen. Als in een gebied hogere prijzen worden betaald, wordt dit verwerkt in de grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is. De grondstaffels worden getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen.

Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen. In bijlage 3 treft u het bijgebouwenmodel aan.

Correctiegrootte

De gemiddelde oppervlakte van de referenties wordt gedeeld door de oppervlakte van het individuele object. Dit resulteert in een factor. Vermenigvuldig de wortel hiervan met de gemiddelde m²-prijs van de referenties.

Correctie verschil in grootte	Wortelformule
Gemiddelde oppervlakte ref. object	220,33 m ²
Gemiddelde m ² -prijs ref. object	€ 2.564,26
Gemidd. Opp. ref. obj./Opp. object	0,938
Wortel	0,968
Gecorrigeerde m ² -prijs	€ 2.482,96

Ratio's

Eén van de onderdelen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer:

Formule: Voorbeeld:

Verkoopcijfer € 300.000,=

_____ = ratio _____ = 1

Modelwaarde taxatiemodel € 300.000,=

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1.

Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dan is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1.

Bij iedere verkoop van een woning is sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kun je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

5. Kwaliteitscontroles

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten.

Om de kwaliteit te controleren, gebruikt de Waarderingskamer jaarlijkse vragenlijsten, voert zij bestandscontroles uit en bezoekt zij gemeenten om de werkwijze te beoordelen.

Naast dit externe toezicht heeft het team Gegevenshuis om het werkproces continu te verbeteren zelf ook een controlesysteem opgezet. Dit gebeurt door middel van zelfevaluatie, beoordelingsprotocollen en steekproeven op uitgevoerde werkzaamheden. Zo zorgen we ervoor dat de WOZ-waarderingen betrouwbaar en van hoge kwaliteit blijven.

6. Objectkenmerken

Met een object bedoelen we een woning of een niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. Om de waarde van een object goed te kunnen bepalen, hebben we gegevens van het betreffende object nodig. Deze gegevens verzamelen we actief en houden we continue zo goed mogelijk bij. De kenmerken van een object zijn de basis voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en de secundaire.

Primaire objectkenmerken

De primaire objectkenmerken zijn objectief te bepalen, meetbare objectkenmerken.

Een aantal voorbeelden die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Woonplaats (waardegebieden)
- Adres
- Buurt/wijk
- Kadastrale relaties
- Type object (bijvoorbeeld vrijstaande woning, appartement of bedrijfshal)
- Perceel oppervlakte
- Bouwjaar
- Grootte van de object onderdelen (GBO: gebruiksoppervlakte gemeten conform de NEN 2580, BBMI meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen) (woning, serre, garage.)
- Bijgebouwen (b.v. garage, dakkapel, overkapping, tuinhuis, serre e.d.)

Bouwtekeningen

In de meeste gevallen is de GBO bepaald vanaf de bouwtekening. De bouwtekeningen zijn gedigitaliseerd en voor iedereen toegankelijk te raadplegen via: <https://hilversum.nl/bouwen-verbouwen/bouwtekeningen>.

Secundaire objectkenmerken (KOUDVL)

De secundaire objectkenmerken geven een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Hoe deze secundaire objectkenmerken de waarde beïnvloeden, wordt bepaald door de marktomstandigheden. Dat betekent dat die invloed ook niet bij elke waardepeildatum even groot zal zijn. Door het oordeel over het object systematisch te splitsen in een aantal secundaire objectkenmerken en door een standaard methode te gebruiken voor het registreren van het oordeel voor ieder kenmerk, is de registratie van secundaire objectkenmerken te objectiveren. Zo kunnen objecten aan de hand van de secundaire objectkenmerken goed met elkaar vergeleken worden en blijven de verschillen tussen woningen in beeld.

In de praktijk worden de secundaire objectkenmerken wel KOUDVL -codes genoemd. Hierbij staat iedere letter voor een kenmerk dat de gemeente gebruikt in de taxatie.:

- **K**waliteit
- **O**nderhoud
- **U**itstraling
- **D**oelmatigheid
- **V**oorzieningen
- **L**igging

Anders dan bijvoorbeeld de oppervlakte zijn secundaire objectkenmerken niet direct meetbaar. Om bijvoorbeeld de kwaliteit in te schatten, wordt gebruik gemaakt van een schaal van 1 tot en met 5. In deze schaal wordt de 3 gezien als "gemiddeld". De 4 is beter dan gemiddeld en de 5 nog weer beter. Het verschil tussen 3 en 4 is niet persé even groot als het verschil tussen 4 en 5.

Kwaliteit

Het kenmerk kwaliteit van de woning zegt iets over de gebruikte materialen, waarbij rekening gehouden wordt met de bouwwijze op het moment dat deze woning werd gebouwd. Daarmee zegt kwaliteit ook iets over bijvoorbeeld de mate van isolatie van gevels, dak en ramen.

Onderhoud

Bij het kenmerk onderhoud wordt zowel gekeken naar het onderhoud buiten als naar het onderhoud binnen. Onderhoudsgebreken of achterstallig onderhoud kunnen leiden tot een oordeel 2 of zelfs 1 en zullen eerder opvallen dan bovengemiddeld onderhoud. Net als bij kwaliteit is het bij het oordeel over onderhoud belangrijk dat het oordeel betrekking heeft op een vergelijking met het gemiddelde van het desbetreffende marktsegment (type woningen en bouwperiode). Bij een eenvoudige vrijstaande woning uit 1920 geeft gemiddeld onderhoud een ander beeld van de woning dan bij een villa uit 2010.

Uitstraling

Dit kenmerk is vooral van belang om bijzonderheden, zoals een woning ontworpen door een bekende architect of een bekend stadsgezicht, mee te nemen in de WOZ-taxatie. Ook kan een mooie rieten kap bij een opgeknapte woonboerderij bijvoorbeeld leiden tot een betere uitstraling. De meeste woningen scoren gemiddeld op dit kenmerk.

Doelmatigheid

Net als bij het kenmerk uitstraling is doelmatigheid een kenmerk waarbij de meeste woningen gemiddeld scoren. Daarvan kan worden afgeweken wanneer bijvoorbeeld het gebruik van een woning belemmerd wordt door veel kleine ruimten die niet samengevoegd kunnen worden. Denk ook aan veel ruimten die maar een zeer beperkte stahoogte hebben. Het effect hiervan wordt ondergebracht in het kenmerk doelmatigheid.

Voorzieningen

In dit oordeel wordt meegenomen of een woning meer of minder voorzieningen heeft dan gemiddeld in een dezelfde groep. Ook hier is het belangrijk dat de verwachting van kopers wat bij gemiddelde voorzieningen hoort, in de tijd kan veranderen. Op dit moment wordt het ontbreken van centrale verwarming van een woning gezien als het ontbreken van voorzieningen en daarom veelal met een oordeel lager dan 3 geregistreerd. Een warmtepomp zal zeker in oudere woningen nog echt gezien worden als bovengemiddeld. Belangrijk is dat het hier gaat om voorzieningen die niet afzonderlijk zijn geregistreerd. Bijvoorbeeld het feit dat een woning een zwembad heeft, zal niet leiden tot een hoger oordeel bij voorzieningen. Het zwembad wordt namelijk apart WOZ-deelobject naast de woning zelf en de grond geregistreerd. Op dezelfde wijze worden voorzieningen als een dakkapel of garage geregistreerd. Deze worden namelijk als afzonderlijk WOZ-deelobject betrokken in het bepalen van de WOZ-waarde. Ook de mate waarin de woning voldoet aan de hedendaagse wooneisen kan in dit secundaire kenmerk tot uitdrukking komen. Een gedateerde keuken of andere voorzieningen kunnen daarmee invloed hebben over het oordeel op dit kenmerk.

Ligging

De locatie komt naar voren bij de primaire objectkenmerken en wordt in de taxatie bijvoorbeeld meegenomen door de registratie van "waardegebieden". De gemeenten Hilversum en Wijdereen zijn verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een apart uniek gebied in de

gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Door de modelwaarde per waarde gebied te bepalen, houden we bij het waarderen beter rekening met het onderscheid tussen de verschillende waardegebieden. In bijlage 4 treft u de verschillende waardegebieden van de gemeenten aan.

Met het kenmerk ligging wordt de ligging binnen een waardegebied aangeduid. Bijvoorbeeld de ligging aan het water heeft veelal een positief effect op de waarde. Een ligging naast een bedrijf wordt meestal negatief gewaardeerd vanwege de overlast.

Energiezuinig

In de huidige markt, zeker bij woningen, is de energiezuinigheid een aandachtspunt voor potentiële kopers. De mate van energiezuinigheid heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken.

Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte als de niet-verkochte woningen de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is.
- De WOZ-taxatie is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum. Het energielabel wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significantie wijzigingen aan het object, terwijl er geen nieuw energielabel wordt bepaald. Om die reden is het onvoldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt voor de situatie op de waardepeildatum.

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

Dat geldt ook voor andere kenmerken van de woning of voorzieningen bij de woningen die de energiezuinigheid beïnvloeden. Bijvoorbeeld bijzondere aspecten als een warmtepomp of andere

voorzieningen om niet meer afhankelijk te zijn van gas om een woning te verwarmen, kunnen in het secundaire objectkenmerk “voorzieningen” tot uitdrukking komen.

Bijlagen

Bijlagen 1 Indexpercentrage per gemeente

Hilversum	Indexering
2024 1 ^e kwartaal	1,01
2024 2 ^e kwartaal	1,03
2024 3 ^e kwartaal	1,05
2024 4 ^e kwartaal	1,05
2025 1 ^e kwartaal	1,07
2025 2 ^e kwartaal	1,08
2025 3 ^e kwartaal	1,09
2025 4 ^e kwartaal	1,09

Wijdmeren	Indexering
2024 1 ^e kwartaal	1,01
2024 2 ^e kwartaal	1,02
2024 3 ^e kwartaal	1,04
2024 4 ^e kwartaal	1,05
2025 1 ^e kwartaal	1,06
2025 2 ^e kwartaal	1,07
2025 3 ^e kwartaal	1,07
2025 4 ^e kwartaal	1,09

Bijlage 2

Hilversum

WGB	A	0	100	150	200	250	300	350	500	750	1000	2000	10000
0051	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0051	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
0051	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0051	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0051	J	1130			565			339		169	56	6	
0051	X	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0052	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0052	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
0052	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0052	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0052	Y	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0053	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0053	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
0053	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0053	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0054	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0054	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
0054	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0054	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0055	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0055	B	922		527		228		180	150	110	56	6	
0055	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
0055	D	898		527		226		180	150	110	56	6	
0055A	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
0055A	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
0055A	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
0055A	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
W010	A	1130	1000			896		678	339	140	56	6	

WGB	A	0	100	150	200	250	300	350	500	750	1000	2000	10000
W010	B	1073		847		452		339	226		56	6	
W010	C	1017		678		339		226	113		56	6	
W010	D	1017		678		339		226	113		56	6	
W010	X	1073		847		452			339		56	6	
W010	Y	791		579		409			231		56	6	
W020	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W020	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
W020	C	1400		1050	847		565	452	339	226	56	6	
W020	D	1400		1050	847		565	452	339	226	56	6	
W020	G	1017		791		565		452	226	113	56	6	
W020	J	1695		100		791		452	339	226	56	6	
W020	X	1356		1130		904		565	452	226	56	6	
W020	Y	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W030	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W030	B	1073		874		452		339	226		56	6	
W030	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
W030	D	898		527		226		180	150	110	56	6	
W030	F	791		579		409			231		56	6	
W030	G	791		579		409			231		56	6	
W030	H	615		477		341			238		56	6	
W040	A	1130	1000			896		678	339	140	56	6	
W040	B	1130		904		678		339	226		56	6	
W040	C	1130		904		678		339	226		56	6	
W040	D	1130		904		678		339	226		56	6	
W040	H	762		452		226		113			56	6	
W040	X	1073		678		565		282	113		56	6	
W040	Y	762		452		226		113			56	6	
W050	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W050	B	1695		1243	1017		791		565	282	56	6	
W050	C	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
W050	D	1695		1243	1017		678		452	282	56	6	
W050	J	1130			565			339		169	56	6	

WGB	A	0	100	150	200	250	300	350	500	750	1000	2000	10000
W050	X	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W057	A	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W057	B	1695		1243	1017		791		565	375	56	6	
W057	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
W057	D	898		527		226		180	150	110	56	6	
W060	A	922		527		226		180	150	110	56	6	
W060	B	922		527		226		180	150	110	56	6	
W060	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
W060	D	898		527		226		180	150	110	56	6	
W060	Y	660		450		200		180	150	110	56	6	
W063	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
W066	A	1582		904	678			452	226		11		7
W066	B	1582		904	678			452	226		11		7
W066	C	1582		904	678			452	226		11		7
W066	D	1582		904	678			452	226		10		7
W070	A	904		678		452		226	113	100	56	6	
W070	B	904		527		228		180	150	110	56	6	
W070	C	898		527		226		180	150	110	56	6	
W070	D	898		527		226		180	150	110	56	6	
W070	X	791		452		226		113			56	6	
W070	Y	898		579		409			231		56	6	
W080	A	904		678		452		226	113	100	56	6	
W080	B	904		678		452		226	113	100	56	6	
W080	C	791		565		339		224	112		56	6	
W080	D	791		565		339		224	112		56	6	
W080	H	683		477		273			113		56	6	
W080	J	904		678		452		226	113	100	56	6	
W080	X	904		678		452		226	113	100	56	6	
W090	A	678		625	600	560	500		448	260	56	6	
W090	AW	678		625	600	560	500		448	260	56	6	
W090	B	745		621		497		372		248	61	7	

WGB	A	0	100	150	200	250	300	350	500	750	1000	2000	10000
W090	C	683		621		497		248		124	61	7	
W090	D	683		621		497		248		124	61	7	
W090	J	546				500			448	224	56	6	

Wijdmeren

WGB	Type	0	50	100	200	300	400	500	650	850	1000	2000
R001	G	650		450	350	150		100	75		10	
R002	G	708		300		150		100	75		10	
W001	A	1540	1220	1110	780	450		340	230	175	56	6
W001	B	1100	890	690	560	340		230	175	115	56	6
W001	C	1092	862	632	475	175	125	100			56	6
W001	D	1092	862	632	475	175	125	100			56	6
W001	H	1092	862	632	475	175	125	100			56	6
W001	J	1092	862	632	475	175	125	100			56	6
W002	A	1430	1220	990	780	550		340	230	175	56	6
W002	AW	1430	1220	990	780	550		340	230	175	56	6
W002	B	1207	920	690	350	200	125	100	75		56	6
W002	C	1207	920	690	350	200	125	100	75		56	6
W002	D	1207	920	690	350	200	125	100	75		56	6
W003	A	1100	880	660	550	330		220	175	115	56	6
W003	AW	1100	880	660	550	330		220	175	115	56	6
W003	B	1100	880	690	560	340		230	175	115	56	6
W003	C	1092	862	632	400	175	125	100			56	6
W003	D	1092	862	632	400	175	125	100			56	6
W003	J	1100	880	660	550	330		220	175	115	56	6
W003	X	1100	880	660	550	330		220	175	115	56	6
W004	A	1430	1150	890	500	230	175	100			56	6
W004	AW	1430	1220	990	780	550		340	230	175	56	6
W004	B	1430	1150	890	500	230	175	100			56	6
W004	C	1430	1150	890	500	230	175	100			56	6
W004	D	1437	1150	890	500	230	175	100			56	6
W004	H	1092	850	575	400	175	125	100			56	6
W004	J	1430	1220	990	780	550		340	230	175	56	6
W005	A	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W005	AW	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W005	B	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W005	BG	150	100	25	5							

WGB	Type	0	50	100	200	300	400	500	650	850	1000	2000
W005	C	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W005	D	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W005	TER	90		90	90		90				56	6
W006	A	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W006	AW	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W006	B	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W006	C	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W006	D	1320	1100	890	450	275		250	175	115	56	6
W006	J	1320	1000	890	450	275		250	175	115	56	6
W007	A	2750	1650	1350	1000	775		400	300	175	56	6
W007	B	1092	675	500	350	175	150	125	100		56	6
W007	C	1092	675	500	350	175	150	125	100		56	6
W007	D	1092	675	500	350	175	150	125	100		56	6
WM900	F	325										
WM900	G	1000	800	600	450	300		200	145	115	56	6

Bijlagen 3 Bijgebouwenmodel

Hilversum

Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	10	15	20	21	25	40	50	51	75	100	150	200	250	300	350	500	750
1100	T	O			2750									2200						1800		1500	1400	1250
1110	T	O			2750									2200						1800		1500	1400	1250
1190	T	O			2000							1500		600			500		300					
1200	P	O			90							80		70		50								
1230	P	O			75							60		40		30								
1240	P	O			90							80												
1310	T	O			1500																			
1310	T	SP				3000																		
1320	P	O			100				80			60		50										
1340	T	O			750							500		200										
1341	T	O			750							500		200										
1342	T	O			750							500		200										
1350	P	O			50								25	10										
1360	P	O			80																			
1370	P	O			30								20	10										
1420	P	O			50								40	30			20	15	10					
1490	P	O			30								20	10										
1500	T	O			1500				1000	750			500			300							150	100
1510	T	O			1500				1000	750			500			300							150	100
1540	T	O			1500				1000	750			500			300							150	100
1570	T	O			1500				1000	750			500			300							150	100
1570	T	SP				1																		
1580	T	O			1500				1000	750			500			300							150	100
1580	T	SP				22000																		
1590	T	SP				3500																		
1600	T	O			1500			1000	500	300			200	75			50							
1610	T	O			1500			1000	500	300			200	75			50							
1640	T	O			1500			1000	500	300			200	75			50							
1670	P	O			100			80	50															
1670	T	O	W030	E1	1500			1000	500	300														
1670	T	SP				1																		
1680	T	O			1500			1000	500	300			200	75			50							
1680	T	SP				5000																		
1710	T	SP				500																		
1810	T	O			2000							1500		600			500		300					
1820	T	O			2000							1500		600			500		300					
1820	T	O	W020	E1	1075																			
1830	T	SP				500																		
1840	T	SP				500																		
1850	T	O			750					500														
1860	T	O			200																			
1860	T	SP				4000																		
1861	T	O			300			250		200		100												
1870	T	O			2000							1500		600			500		300					

1880	T	SP			40000																		
1890	T	SP			25000																		
2010	T	O			500											300	150	75	25				
2010	T	O	W010		500											300	150	75					
2010	T	O	W020		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W030		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W040		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W050		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W060		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W070		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W080		500											300	150	75	25				
2010	T	O	W090		250											150	100	75	25				
2110	T	O			15																		
2110	T	O	WN01	INC	208																		
2110	T	O	WN02		208																		
2120	T	O			6																		
2120	T	O		HOR	200																		
2120	T	O		KNT	200																		
2120	T	O		OVR	0																		
2120	T	O		WIN	200																		
2120	T	O	WN01	INC	19																		
2120	T	O	WN02	INC	19																		
2124	T	O		INC	8																		
212A	T	O		HOR	100																		
212A	T	O		KNT	100																		
212A	T	O		OVR	100																		
212A	T	O		WIN	100																		
212B	T	O		HOR	8																		
212B	T	O		KNT	8																		
212B	T	O		OVR	8																		
212B	T	O		WIN	8																		
212C	T	O		HOR	1																		
212C	T	O		KNT	1																		
212C	T	O		OVR	1																		
212C	T	O		WIN	1																		
2130	T	O			175	165	160		135	100		53				10	5						
2140	T	SP				15000																	
2140	T	SP		WIN	1																		
2140	T	SP		Z	19000																		
2150	T	O			175	165	160		135	100		53				10	5						
2160	T	SP				9000																	
2170	T	O			80															52	38		
2250	T	SP				15000																	
2281	T	SP			1																		
2310	T	O			50																		
2410	T	O			14																		
2420	T	O		AGR	0																		
2430	T	O			40																		
2440	T	SP				25																	
2450	T	O			300				100	10													
2470	T	O			25																		
2710	T	SP			0																		
2810	T	O			15																		
2910	T	O			9																		
3010	T	O			725	21										637	562	490	300				

[illegible]

[illegible]

7760	T	O			1080																			
7770	T	O			1080																			
8110	T	I			315																			
8130	T	SP			0																			
8150	T	O			2200												450							
8170	T	SP			0																			
8180	T	O			1150																			
8230	T	O			1150																			
8320	T	O			1080																			
8360	T	SP			0																			
8410	T	I			250																			
8420	T	SP			0																			
8430	T	I			250																			
8450	T	O			850			250																
8470	T	O			860																			
8480	T	O			1080																			
8510	T	SP			0																			
8560	T	SP			0																			
8710	T	SP			-1000																			
8720	T	O			-14																			
8740	T	SP			-1000																			
8802	T	O		Z	500			250						100		20								
8990	T	O			-500								-250		-150	-100								-50

Wijdemeren

Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	10	15	20	25	30	40	50	60	75	100	125	150	175	200	250	300	350	400	500	550	750	800	1000	2000	99999
1100	T	O			2750									2200								1800		1500			1400		1300			
1100	T	O	WIJBED		1500												1200	900	750	600												
1100	T	O	WIJHOR		1500												1200	900	750	600												
1100	T	O	WIJVER		1500												1200	900	750	600												
1100	T	O	WMWINK		1500												1200	900	750	600												
1190	T	O			2000					1500				600			500				300											
1200	P	O			90					80				70		50																
1230	P	O			75					60				40		30																
1240	P	O			90					80																						
1310	T	O			1500																											
1310	T	SP				3000																										
1320	P	O			100				80		60			50																		
1340	T	O			750						500			200																		
1350	P	O			50								25	10																		
1360	P	O			80																											
1370	P	O			30								20	10																		
1420	P	O			50								40	30			20		15		10											
1490	P	O			30								20	10																		
1500	T	O			1500				1000	750							300															
1510	T	O			1500				1000	750							300															
1540	T	O			1500				1000	750							300															
1570	T	O			1500				1000	750							300															
1570	T	SP				1																										
1580	T	SP				22000																										
1590	T	SP				3500																										
1600	T	O			1500			1000	500		300			200	75			50														
1610	T	O			1500			1000	500		300			200	75			50														
1640	T	O			1500			1000	500		300			200	75			50														
1670	P	O			100			80	50																							
1670	T	SP				1																										
1680	T	O			1500			1000	500		300			200	75			50														
1680	T	SP				5000																										
1710	T	SP				500																										
1810	T	O			2000						1500				600			500			300											
1820	T	O			2000						1500				600			500			300											
1830	T	SP				500																										
1840	T	SP				500																										
1850	T	O			750					500																						
1860	T	O			200																											
1860	T	SP				4000																										
1861	T	O			300				250		200	100																				
1870	T	O			2000						1500				600			500			300											
1880	T	SP				40000																										
1890	T	SP				25000																										

[illegible]

Bijlagen 4 Waardegebieden

Hilversum

Waardegebied	Omschrijving
W010	Wijk 1
W020	Wijk 2
W030	Wijk 3
W040	Wijk 4
W050	Wijk 5
W057	Wijk 5 buurt Monnikenberg
W060	Wijk 6
W066	Wijk 6 buurt Anna's Hoeve
W070	Wijk 7
W080	Wijk 8
W090	Wijk 9
0051	Wijk 5 buurt 51
0052	Wijk 5 buurt 52
0053	Wijk 5 buurt 53
0054	Wijk 5 buurt 54
0055	Wijk 5 buurt 55
0055A	Wijk 5 buurt 55A
0056	Wijk 5 buurt 56
0057	Wijk 5 buurt 57
Overig	Overig/bijzondere objecten

Wijdmeren

Waardegebied	Omschrijving
W001	Nederhorst & Overmeer
W002	Ankeveen & De Slenk
W003	Horstermeer
W004	Kortenhoef
W005	Waterlint -Oud- Loosdrecht
W006	Nieuw-Loosdrecht
W007	Breukeleveen, Muyevelde, Boomhoek
R001	Recreatiewoningen
R002	Recreatiewoningen Oud- Loosdrechtsedijk park
WM900	Woonboten
Overig	Overig/bijzondere objecten