



EERLIJKE  WOZ

Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek

2019

Eerlijke WOZ B.V.  
Kingsfordweg 151  
1043 GR Amsterdam  
[www.eerlijkewoz.nl](http://www.eerlijkewoz.nl)  
[info@eerlijkewoz.nl](mailto:info@eerlijkewoz.nl)  
085 - 073 54 94

---

# Inhoudsopgave

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

# 1. Inleiding

Eerlijke WOZ heeft van 3,3 miljoen woningen onderzocht of de WOZ-waarde zoals die voor het jaar 2019 door gemeenten in Nederland zijn vastgesteld juist zijn. Het doel van ons onderzoek is om vast te stellen hoeveel procent van de WOZ-waarden voor woningen voor het jaar 2019 in vergelijking met een WOZ-taxatie door Eerlijke WOZ te hoog, correct of te laag zijn. Ook wilden wij vaststellen wat de totale belastingschade is voor woningen met een te hoge WOZ-waarde. Voor de uitkomst van ons onderzoek verwijzen wij naar hoofdstuk 2.

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

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

Verder blijkt uit een rapport van de Waarderingskamer dat veel gemeenten een onvoldoende krijgen voor het vaststellen van de WOZ-waarde.<sup>2</sup> Onduidelijk is echter in hoeveel procent van de gevallen de WOZ-waarde onjuist is. Om die reden heeft Eerlijke WOZ onderzoek gedaan naar de WOZ-waarden die voor woningen in 2019 door gemeenten zijn vastgesteld.

---

## VEELVOORKOMENDE OORZAKEN VAN EEN ONJUISTE WOZ-WAARDE

---

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

---

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

2 [https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/tabblad-waarderingskamer/Rapporten\\_verzoek\\_.pdf](https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/tabblad-waarderingskamer/Rapporten_verzoek_.pdf)

## 2. Uitkomst van het onderzoek

Eerlijke WOZ onderzocht over het jaar 2019 de WOZ-waarde van 3,3 miljoen woningen verspreid over 355 gemeenten binnen Nederland. Uit het onderzoek van Eerlijke WOZ blijkt dat de WOZ-waarde zoals door gemeenten is vastgesteld gemiddeld 23,20% van de gevallen hoger, 49,88% correct en 25,84% lager in vergelijking met de door Eerlijke WOZ berekende WOZ-waarde. Een WOZ-waarde achten wij correct, indien deze minder dan € 10.000 afwijkt van de Eerlijke WOZ-waarde.

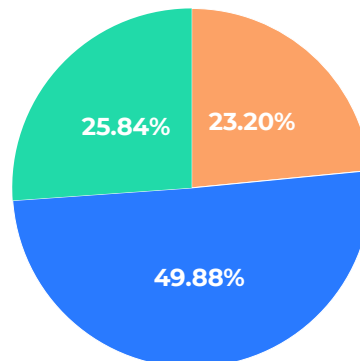
Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek beperkt zich tot onroerend goed dat uitsluitend als woning wordt gebruikt. Op basis van een door Eerlijke WOZ ontwikkeld taxatiesysteem en zorgvuldig samengestelde database van woninggegevens kon conform de voorschriften uit de Wet WOZ en de laatste stand van jurisprudentie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

### 2.1 VEEL WOZ-WAARDES ONJUIST

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

Geëxtrapoleerd naar het totaal aantal woningen in Nederland (7,74 miljoen woningen, begin 2018<sup>3</sup>) gaat het om 1,8 miljoen woningen met een te hoge WOZ-waarde, 3,8 miljoen woningen met een te lage WOZ-waarde en 2,0 miljoen woningen met een correcte WOZ-waarde in vergelijking met de Eerlijke WOZ-waarde.

#### UITKOMST VAN HET JAARLIJKSE WOZ ONDERZOEK 2020



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

Op basis van 3,3 miljoen woningen uit 355 gemeenten.

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

## 2.2 SCHATTING TE VEEL BETAALDE BELASTING

Van de woningen die volgens ons onderzoek te maken hebben met een te hoge WOZ-waarde bedraagt het totale verschil in WOZ-waarde € 164 miljard. Geëxtrapoleerd naar heel Nederland gaat het om € 377 miljard. De belasting die teveel in rekening wordt gebracht voor woningen in Nederland door een te hoge WOZ-waarde bedraagt daarmee naar schatting € 310 miljoen tot € 517 miljoen.<sup>4</sup> Daar staat tegenover dat op basis van onze onderzoek 49,88% van de woningeigenaren te weinig belasting betaalt door een te lage WOZ-waarde.

## 2.3 UITKOMST PER GEMEENTE

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

Tabel 1 - 10 grootste gemeenten uit ons onderzoek

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ- WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Amersfoort	63.069	59,00%	16,95%	21,84%	€ 160,00
Amstelveen	34.514	70,92%	15,51%	13,57%	€ 158,89
Assen	28.133	46,39%	15,15%	39,18%	€ 182,48
Ede	40.168	53,43%	17,71%	27,25%	€ 127,71
Haarlem	31.363	62,01%	14,22%	23,76%	€ 170,71
Helmond	29.653	42,81%	31,31%	25,89%	€ 116,18
Leidschendam- Voorburg	31.515	55,53%	23,04%	21,43%	€ 133,49
Rotterdam	120.025	53,45%	32,70%	17,29%	€ 86,83
Sittard-Geleen	36.417	48,21%	27,13%	25,73%	€ 106,47
Venlo	36.240	40,30%	27,27%	32,43%	€ 106,95

Zie bijlage A voor een volledig overzicht.

---

<sup>4</sup> Hierbij zijn wij uitgegaan van een tarief voor de heffing van inkomstenbelasting van 45%, OZB-tarief 0,15% en watersysteemheffing 0,03% en hanteren we een inschattingmarge van 25%.

## 3. Onderzoeksmethode

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

### 3.1 BEPALING VAN DE EERLIJKE WOZ-WAARDE

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

#### Vergelijkbaarheid referentiewoningen

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

#### Correcties voor objectieve verschillen

Om de waarde van de getaxeerde woning zo nauwkeurig mogelijk te bepalen, dienen de koopsommen van de referentiewoningen gecorrigeerd te worden voor enkele essentiële verschillen tussen de referentiewoningen en de getaxeerde woning. De correcties op de verkoopprijs van de referentiewoningen leiden (na aftrek van de grondwaarde) tot een gemiddelde rekenprijs per 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 1 januari 2018 van de getaxeerde woning op.

## 4. Noot bij het onderzoek

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

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

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

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

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

---

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

## 5. Bijlage A – Uitkomst per gemeente

Overzicht per gemeente van Het Jaarlijkse WOZ Onderzoek door Eerlijke WOZ voor het jaar 2019.

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
's-Gravenhage	4.653	45,99%	27,60%	26,41%	€ 136,18
Aa en Hunze	8.149	44,88%	20,25%	33,33%	€ 146,82
Aalsmeer	1.425	63,83%	18,49%	17,68%	€ 158,65
Aalten	1.400	51,19%	26,55%	23,78%	€ 126,37
Achtkarspelen	1.367	54,27%	25,22%	22,12%	€ 94,27
Alblasserdam	808	46,41%	30,07%	23,51%	€ 94,80
Albrandswaard	970	43,77%	26,12%	30,11%	€ 98,11
Alkmaar	21.102	64,22%	15,38%	17,96%	€ 153,90
Almelo	3.827	36,11%	23,88%	27,71%	€ 134,90
Almere	7.094	55,09%	32,59%	12,32%	€ 89,07
Alphen aan den Rijn	4.274	56,07%	21,96%	20,99%	€ 150,25
Alphen-Chaam	423	50,61%	10,81%	25,61%	€ 112,34
Altena	2.087	52,87%	17,78%	23,32%	€ 74,20
Ameland	470	77,69%	10,66%	11,99%	€ 99,70
Amersfoort	63.069	59,00%	16,95%	21,84%	€ 160,00
Amstelveen	34.514	70,92%	15,51%	13,57%	€ 158,89
Amsterdam	4.967	50,78%	17,33%	31,89%	€ 163,05
Apeldoorn	5.944	47,90%	16,46%	32,57%	€ 203,05
Appingedam	664	46,69%	34,64%	18,67%	€ 80,31



GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Arnhem	5.062	40,14%	36,90%	22,96%	€ 95,82
Assen	28.133	46,39%	15,15%	39,18%	€ 182,48
Asten	681	52,51%	22,22%	28,38%	€ 109,77
Baarle-Nassau	368	53,04%	19,34%	27,62%	€ 79,30
Baarn	1.426	61,27%	12,64%	26,10%	€ 238,08
Barendrecht	1.795	52,53%	24,12%	23,34%	€ 108,92
Barneveld	2.835	58,08%	13,32%	26,10%	€ 129,04
Beek	6.420	45,17%	26,60%	28,24%	€ 107,76
Beekdaelen	1.511	55,23%	21,83%	22,02%	€ 149,18
Beemster	346	54,11%	20,49%	26,11%	€ 162,66
Beesel	546	49,39%	27,15%	23,46%	€ 107,00
Berg en Dal	13.345	57,14%	20,26%	20,19%	€ 124,16
Bergeijk	817	47,05%	15,32%	39,45%	€ 169,02
Bergen (L.)	3.953	47,33%	23,87%	35,03%	€ 116,50
Bergen (NH.)	5.662	59,73%	15,96%	26,00%	€ 195,58
Bergen op Zoom	3.134	63,72%	18,90%	17,38%	€ 99,10
Berkelland	1.900	36,29%	18,80%	43,69%	€ 153,54
Bernheze	1.101	56,78%	23,62%	19,60%	€ 121,80
Best	1.058	48,96%	26,18%	24,86%	€ 106,05
Beuningen	9.838	54,22%	24,26%	22,42%	€ 106,30
Beverwijk	8.058	56,63%	24,49%	18,88%	€ 119,60
Bladel	910	41,78%	19,78%	35,29%	€ 128,29
Blaricum	1.764	51,36%	15,76%	32,88%	€ 392,76
Bloemendaal	1.117	58,54%	8,82%	34,45%	€ 315,25

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Bodegraven-Reeuwijk	5.571	37,96%	25,62%	34,22%	€ 150,82
Boekel	401	38,74%	20,41%	40,84%	€ 121,36
Borger-Odoorn	943	40,00%	25,37%	30,30%	€ 88,69
Borne	1.095	34,43%	28,73%	37,94%	€ 146,39
Borsele	1.078	45,45%	25,93%	30,65%	€ 107,66
Boxmeer	1.166	45,00%	22,22%	30,58%	€ 95,34
Boxtel	1.195	51,51%	28,76%	19,73%	€ 143,63
Breda	4.713	50,00%	20,20%	32,84%	€ 128,59
Brielle	738	42,86%	29,67%	28,78%	€ 99,70
Bronckhorst	1.598	40,00%	18,98%	40,74%	€ 139,61
Brummen	7.600	45,42%	16,87%	30,87%	€ 155,52
Brunssum	11.322	39,24%	36,13%	24,62%	€ 75,48
Bunnik	708	50,00%	24,91%	19,23%	€ 100,88
Bunschoten	1.144	42,55%	24,95%	32,50%	€ 170,62
Buren	1.304	59,78%	18,42%	23,81%	€ 167,80
Capelle aan den IJssel	26.403	61,90%	25,09%	13,01%	€ 99,27
Castricum	12.601	52,77%	20,91%	26,05%	€ 131,55
Coevorden	11.837	46,15%	17,11%	30,00%	€ 120,52
Cranendonck	820	63,09%	21,95%	17,64%	€ 141,12
Cuijk	1.034	32,38%	20,74%	42,86%	€ 130,64
Culemborg	1.503	49,57%	25,88%	24,55%	€ 96,86
Dalfsen	1.425	39,50%	26,05%	34,45%	€ 117,32
Dantumadiel	604	64,50%	20,00%	17,90%	€ 95,96
De Bilt	8.483	53,46%	18,08%	26,48%	€ 186,05

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
De Fryske Marren	15.588	55,38%	19,44%	22,97%	€ 136,20
De Ronde Venen	2.092	56,31%	14,29%	27,78%	€ 156,93
De Wolden	949	33,33%	25,00%	35,00%	€ 128,08
Delft	4.671	31,56%	38,43%	30,01%	€ 71,34
Delfzijl	1.397	50,64%	29,77%	15,54%	€ 51,99
Den Bosch	4.944	33,93%	24,64%	44,74%	€ 181,33
Den Helder	3.251	40,31%	38,27%	21,42%	€ 80,17
Deurne	1.117	33,33%	33,33%	25,00%	€ 130,56
Deventer	4.986	42,54%	27,85%	30,00%	€ 129,85
Diemen	1.296	82,10%	10,73%	7,18%	€ 112,24
Dinkelland	1.077	33,33%	17,39%	55,47%	€ 167,39
Doesburg	570	46,84%	29,12%	24,04%	€ 87,10
Doetinchem	22.233	35,88%	29,14%	28,05%	€ 102,86
Dongen	4.191	49,25%	24,24%	26,50%	€ 120,05
Dordrecht	4.445	45,08%	33,99%	20,92%	€ 104,80
Drechterland	809	40,98%	28,84%	28,48%	€ 156,26
Drimmelen	1.209	58,85%	20,43%	23,96%	€ 113,63
Dronten	2.170	38,18%	39,53%	22,30%	€ 89,57
Druten	6.869	56,99%	19,33%	21,31%	€ 123,60
Duiven	10.331	43,22%	20,20%	28,66%	€ 139,08
Echt-Susteren	11.100	38,31%	22,08%	37,24%	€ 119,76
Edam-Volendam	1.826	58,53%	12,50%	33,33%	€ 150,65
Ede	40.168	53,43%	17,71%	27,25%	€ 127,71
Eemnes	606	46,04%	20,13%	33,83%	€ 149,09

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Eersel	793	63,76%	15,66%	19,51%	€ 125,13
Eijsden- Margraten	7.969	56,75%	16,19%	25,99%	€ 132,44
Eindhoven	5.610	51,96%	23,99%	24,05%	€ 117,93
Elburg	1.242	55,28%	23,44%	20,32%	€ 122,61
Emmen	4.881	41,77%	32,75%	25,19%	€ 85,05
Enkhuizen	1.004	53,09%	24,50%	22,41%	€ 90,27
Enschede	5.621	33,71%	34,35%	31,93%	€ 102,45
Epe	11.700	47,79%	23,06%	30,36%	€ 134,57
Ermelo	8.901	54,04%	23,78%	22,18%	€ 125,06
Etten-Leur	6.975	52,23%	28,47%	19,30%	€ 95,37
Geertruidenberg	914	44,57%	28,26%	29,16%	€ 128,37
Geldrop-Mierlo	1.625	54,60%	22,55%	22,85%	€ 120,54
Gemert-Bakel	1.241	45,14%	18,18%	29,61%	€ 132,30
Gennep	758	33,33%	17,64%	46,67%	€ 112,75
Gilze en Rijen	988	26,99%	18,19%	54,81%	€ 150,53
Goeree- Overflakkee	2.147	32,88%	28,10%	33,49%	€ 92,58
Goes	1.898	34,15%	23,53%	38,24%	€ 109,55
Goirle	935	34,54%	36,43%	29,04%	€ 108,64
Gooise Meren	2.798	65,48%	11,29%	23,23%	€ 183,00
Gorinchem	12.913	51,61%	29,49%	18,90%	€ 115,71
Gouda	13.011	49,50%	31,40%	19,09%	€ 92,67
Grave	3.980	59,55%	19,31%	20,69%	€ 110,96
Groningen	5.016	58,82%	18,18%	18,18%	€ 105,48
Gulpen-Wittem	4.263	55,97%	15,49%	26,16%	€ 145,81

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Haaksbergen	1.289	36,93%	30,57%	32,51%	€ 101,84
Haaren	538	55,04%	14,86%	29,24%	€ 156,53
Haarlem	31.363	62,01%	14,22%	23,76%	€ 170,71
Haarlemmermeer	4.513	67,84%	13,23%	19,35%	€ 136,72
Halderberge	535	60,49%	11,76%	10,24%	€ 105,38
Hardenberg	2.841	48,67%	17,91%	25,88%	€ 101,75
Harderwijk	2.399	63,56%	20,08%	16,36%	€ 155,92
Hardinxveld-Giessendam	653	48,70%	27,57%	23,74%	€ 95,72
Harlingen	1.019	72,97%	18,92%	8,11%	€ 61,27
Hatterm	3.524	68,08%	15,52%	16,40%	€ 137,50
Heemskerk	1.873	45,65%	29,15%	25,20%	€ 109,36
Heemstede	1.440	53,47%	13,54%	32,99%	€ 211,77
Heerde	6.633	57,41%	16,78%	19,20%	€ 121,20
Heerenveen	2.703	44,44%	21,05%	30,00%	€ 100,04
Heerhugowaard	2.430	47,33%	30,82%	21,85%	€ 94,39
Heerlen	3.612	29,99%	41,08%	28,93%	€ 101,35
Heeze-Leende	2.655	47,76%	17,77%	32,76%	€ 180,68
Heiloo	1.140	51,84%	20,09%	28,07%	€ 133,88
Hellendoorn	1.816	50,76%	24,72%	33,63%	€ 113,66
Hellevoetsluis	1.625	39,94%	37,42%	22,65%	€ 75,02
Helmond	29.653	42,81%	31,31%	25,89%	€ 116,18
Hendrik-Ido-Ambacht	1.219	44,38%	31,83%	23,79%	€ 148,24
Hengelo	4.207	43,83%	33,87%	22,30%	€ 98,09
Het Hogeland	2.509	50,00%	25,00%	21,88%	€ 104,84

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Heumen	6.190	56,23%	21,31%	23,88%	€ 109,92
Heusden	1.802	41,60%	25,62%	36,04%	€ 119,42
Hillegom	969	62,64%	24,56%	12,80%	€ 93,99
Hilvarenbeek	810	55,17%	19,67%	27,70%	€ 122,80
Hilversum	4.210	42,07%	23,33%	34,61%	€ 130,54
Hoeksche Waard	3.598	38,73%	31,24%	30,32%	€ 109,20
Hof van Twente	1.373	42,86%	18,18%	34,02%	€ 133,21
Hollands Kroon	1.989	45,02%	25,81%	25,59%	€ 116,94
Hoogeveen	2.994	46,24%	27,03%	20,43%	€ 100,10
Hoorn	3.129	52,50%	28,50%	18,69%	€ 88,42
Horst aan de Maas	1.750	30,00%	24,44%	33,33%	€ 97,84
Houten	2.336	72,92%	17,86%	10,48%	€ 68,01
Huizen	1.751	60,94%	20,50%	18,56%	€ 161,46
Hulst	1.335	44,12%	24,77%	35,29%	€ 115,60
IJsselstein	1.701	59,96%	19,93%	20,11%	€ 93,01
Kaag en Braassem	1.110	42,92%	19,29%	38,80%	€ 163,59
Kampen	2.677	40,85%	18,82%	35,11%	€ 110,76
Kapelle	710	26,47%	37,72%	36,33%	€ 126,04
Katwijk	11.123	48,90%	25,04%	26,07%	€ 119,53
Kerkrade	2.419	29,40%	46,19%	24,42%	€ 79,23
Koggenland	934	49,07%	26,38%	24,03%	€ 89,25
Krimpen aan den IJssel	1.218	59,20%	24,47%	16,34%	€ 107,30
Krimpenerwaard	2.150	46,43%	25,00%	27,05%	€ 168,77
Laarbeek	853	41,82%	27,92%	27,69%	€ 122,42

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Landerd	609	50,00%	22,09%	30,50%	€ 119,00
Landgraaf	1.660	35,84%	32,23%	31,93%	€ 84,04
Landsmeer	591	47,83%	21,25%	34,78%	€ 253,39
Langedijk	1.322	60,73%	21,07%	16,88%	€ 95,58
Lansingerland	2.120	50,18%	26,87%	25,45%	€ 101,09
Laren	644	57,76%	8,54%	33,70%	€ 330,79
Leeuwarden	4.892	50,00%	25,54%	22,16%	€ 130,68
Leiden	21.983	48,08%	24,11%	27,81%	€ 133,98
Leiderdorp	1.236	48,62%	26,38%	25,00%	€ 118,53
Leidschendam- Voorburg	31.515	55,53%	23,04%	21,43%	€ 133,49
Lelystad	3.162	45,64%	32,45%	21,92%	€ 95,93
Leudal	1.603	25,00%	19,44%	47,00%	€ 90,40
Leusden	1.340	38,46%	24,18%	36,11%	€ 154,68
Lingewaard	1.863	36,48%	29,93%	27,40%	€ 73,95
Lisse	854	74,47%	14,87%	10,66%	€ 237,21
Lochem	12.274	42,84%	15,24%	41,88%	€ 184,73
Loon op Zand	845	52,17%	20,00%	22,05%	€ 130,50
Lopik	778	48,13%	21,03%	27,87%	€ 149,88
Loppersum	616	48,15%	25,00%	20,26%	€ 96,90
Losser	1.142	49,76%	25,00%	24,28%	€ 108,32
Maasdriel	1.229	57,21%	15,34%	30,31%	€ 118,01
Maasgouw	1.129	34,36%	19,72%	51,00%	€ 104,88
Maassluis	11.907	31,23%	37,36%	31,42%	€ 77,97
Maastricht	3.616	62,97%	15,60%	21,43%	€ 196,11

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Medemblik	1.997	54,63%	24,26%	24,88%	€ 120,90
Meerssen	6.346	41,11%	22,33%	36,73%	€ 125,20
Meierijstad	3.302	50,59%	23,16%	20,85%	€ 116,36
Meppel	1.834	33,73%	33,43%	27,47%	€ 164,04
Middelburg	14.979	49,27%	32,32%	18,40%	€ 88,02
Midden-Delfland	769	64,09%	17,83%	18,53%	€ 152,05
Midden-Drenthe	1.208	59,46%	16,67%	16,67%	€ 71,98
Midden-Groningen	3.106	46,38%	20,51%	26,14%	€ 101,44
Mill en Sint Hubert	3.222	54,85%	21,28%	23,38%	€ 117,71
Moerdijk	6.011	49,26%	23,94%	27,08%	€ 109,73
Molenlanden	1.204	57,86%	0,00%	0,00%	€ 65,67
Montferland	11.144	48,69%	17,22%	31,91%	€ 128,43
Montfoort	797	54,53%	27,73%	17,74%	€ 133,95
Mook en Middelaar	297	47,87%	26,66%	30,69%	€ 155,37
Neder-Betuwe	836	57,65%	22,15%	19,55%	€ 104,03
Nederweert	5.122	52,71%	15,07%	32,58%	€ 142,60
Nieuwegein	3.258	56,35%	31,89%	11,76%	€ 76,13
Nieuwkoop	1.062	52,71%	21,78%	30,71%	€ 163,81
Nijkerk	1.849	51,45%	25,77%	21,59%	€ 153,26
Nijmegen	6.048	52,67%	25,25%	22,07%	€ 97,73
Nissewaard	3.403	36,89%	28,89%	30,50%	€ 128,85
Noardeast-Fryslan	2.221	61,03%	21,96%	16,67%	€ 84,47
Noord-Beveland	461	40,54%	28,31%	35,09%	€ 107,62
Noordenveld	1.459	47,51%	17,14%	26,90%	€ 139,85



GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Noordoostpolder	16.561	41,96%	37,33%	20,53%	€ 81,23
Noordwijk	1.994	45,45%	27,27%	20,48%	€ 139,38
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	1.191	53,90%	21,83%	24,27%	€ 160,20
Nunspeet	9.328	57,87%	17,36%	30,13%	€ 185,64
Oegstgeest	4.462	42,29%	24,83%	32,88%	€ 152,96
Oirschot	813	38,09%	22,85%	39,06%	€ 135,66
Oisterwijk	1.103	58,70%	18,34%	20,65%	€ 142,52
Oldambt	1.483	33,33%	35,29%	23,53%	€ 82,54
Oldebroek	5.944	60,22%	15,77%	24,22%	€ 138,01
Oldenzaal	1.767	44,43%	14,35%	41,22%	€ 130,57
Olst-Wijhe	701	28,57%	22,24%	21,88%	€ 87,63
Ommen	1.069	33,33%	15,38%	50,00%	€ 176,56
Oost Gelre	1.266	64,21%	11,11%	18,18%	€ 137,03
Oosterhout	9.545	52,92%	16,79%	30,05%	€ 146,35
Ooststellingwerf	1.440	52,63%	23,08%	23,56%	€ 125,72
Oostzaan	1.489	67,90%	14,64%	17,46%	€ 144,97
Opmeer	491	57,45%	20,22%	21,35%	€ 125,57
Opsterland	1.514	55,73%	24,14%	19,68%	€ 107,52
Oss	3.574	55,29%	14,44%	25,19%	€ 114,02
Oude IJsselstreek	1.539	43,00%	20,25%	31,04%	€ 109,07
Ouder-Amstel	618	57,94%	21,92%	20,15%	€ 131,03
Oudewater	373	82,22%	6,67%	8,28%	€ 50,48
Overbetuwe	1.810	59,68%	13,35%	28,21%	€ 86,21
Papendrecht	1.360	45,37%	38,82%	15,81%	€ 97,24

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Peel en Maas	13.514	45,58%	22,11%	31,97%	€ 120,78
Pekela	3.936	50,60%	32,41%	16,99%	€ 69,59
Pijnacker- Nootdorp	2.044	54,04%	29,13%	21,43%	€ 136,60
Purmerend	3.639	51,06%	29,65%	19,29%	€ 105,34
Putten	1.235	66,48%	17,98%	15,55%	€ 117,70
Raalte	1.901	42,92%	24,39%	32,81%	€ 106,37
Reimerswaal	1.026	28,72%	27,78%	47,94%	€ 93,70
Renkum	986	71,57%	11,29%	16,26%	€ 144,75
Renswoude	1.523	56,93%	23,57%	19,50%	€ 112,84
Reusel-De Mierden	508	49,09%	22,73%	28,18%	€ 93,31
Rheden	17.294	62,75%	18,71%	15,80%	€ 132,39
Rhenen	6.901	46,39%	26,14%	27,47%	€ 137,66
Ridderkerk	2.061	39,74%	34,69%	25,57%	€ 84,80
Rijssen-Holten	11.419	47,90%	25,95%	26,16%	€ 103,51
Rijswijk	2.805	41,35%	33,65%	24,99%	€ 94,71
Roerdalen	7.243	34,53%	23,55%	43,68%	€ 119,64
Roermond	21.447	46,13%	25,12%	28,75%	€ 109,52
Roosendaal	2.505	64,17%	17,69%	17,27%	€ 127,05
Rotterdam	120.025	53,45%	32,70%	17,29%	€ 86,83
Rozendaal	102	50,98%	9,80%	39,22%	€ 172,24
Rucphen	3.217	47,72%	22,54%	30,70%	€ 124,75
Schagen	2.448	60,17%	20,34%	18,43%	€ 71,88
Scherpenzeel	503	83,10%	9,34%	7,55%	€ 111,98
Schiedam	3.927	33,28%	44,95%	21,77%	€ 89,68

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Schiermonnikoo g	214	75,70%	6,54%	17,76%	€ 140,50
Schouwen- Duiveland	1.879	50,00%	16,57%	22,31%	€ 135,65
Simpelveld	440	41,06%	21,96%	36,98%	€ 110,58
Sint Anthonis	435	27,27%	23,08%	47,44%	€ 112,99
Sint- Michielsgestel	1.073	60,61%	13,82%	21,23%	€ 155,03
Sittard-Geleen	36.417	48,21%	27,13%	25,73%	€ 106,47
Sliedrecht	1.010	45,05%	36,04%	18,91%	€ 73,48
Sluis	1.362	60,09%	19,34%	18,15%	€ 115,08
Smallingerland	3.064	57,86%	17,89%	21,35%	€ 130,85
Soest	2.467	59,16%	18,85%	21,99%	€ 124,89
Someren	789	57,19%	12,35%	30,46%	€ 179,99
Son en Breugel	910	58,02%	17,03%	24,95%	€ 151,55
Stadskanaal	1.778	42,53%	30,69%	31,37%	€ 108,22
Staphorst	4.829	49,41%	21,89%	28,50%	€ 136,09
Stede Broec	751	50,00%	32,84%	16,67%	€ 87,71
Steenbergen	1.086	47,29%	28,50%	21,71%	€ 129,77
Steenwijkerland	2.043	33,97%	18,93%	44,95%	€ 167,72
Stein	1.128	50,82%	18,18%	29,98%	€ 115,23
Stichtse Vecht	3.066	56,25%	15,97%	22,01%	€ 189,29
Súdwest-Fryslân	4.739	33,91%	21,76%	37,60%	€ 100,70
Terneuzen	2.604	38,71%	25,93%	32,26%	€ 87,05
Terschelling	526	29,63%	7,88%	59,26%	€ 224,70
Texel	1.193	67,02%	14,89%	18,09%	€ 158,70
Teylingen	1.421	57,72%	24,52%	17,76%	€ 135,41

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Tholen	1.175	34,09%	31,64%	34,27%	€ 99,15
Tiel	2.199	50,24%	20,38%	28,57%	€ 167,13
Tilburg	5.143	45,02%	26,54%	31,54%	€ 115,55
Tubbergen	936	40,00%	21,98%	41,67%	€ 153,74
Twenterand	1.575	35,19%	28,04%	36,75%	€ 155,46
Tynaarlo	11.168	53,47%	19,75%	26,84%	€ 172,97
Tytsjerksteradiel	1.196	33,33%	33,33%	33,33%	€ 95,53
Uden	1.550	39,13%	22,22%	39,00%	€ 119,40
Uitgeest	724	47,93%	26,52%	25,55%	€ 118,13
Uithoorn	1.425	61,73%	19,41%	18,85%	€ 129,19
Urk	938	43,71%	33,58%	22,71%	€ 89,76
Utrecht	6.832	29,72%	23,65%	43,81%	€ 129,11
Utrechtse Heuvelrug	7.611	43,70%	21,74%	34,46%	€ 170,47
Vaals	3.168	51,27%	12,63%	37,09%	€ 108,19
Valkenburg aan de Geul	5.765	53,42%	20,55%	30,49%	€ 127,04
Valkenswaard	1.385	39,86%	31,48%	28,66%	€ 131,19
Veendam	11.469	41,63%	36,43%	21,38%	€ 89,66
Veenendaal	3.226	44,14%	31,49%	24,36%	€ 94,65
Veere	1.321	45,55%	21,93%	23,94%	€ 126,53
Veldhoven	1.844	48,43%	25,87%	25,70%	€ 115,54
Velsen	3.495	65,68%	16,16%	19,79%	€ 112,02
Venlo	36.240	40,30%	27,27%	32,43%	€ 106,95
Venray	13.037	44,23%	21,11%	32,68%	€ 119,80
Vijfheerenlanden	1.884	49,73%	33,73%	16,54%	€ 71,18

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Vlaardingen	3.607	37,68%	43,72%	18,60%	€ 80,79
Vlissingen	17.401	46,12%	38,86%	19,39%	€ 91,61
Voerendaal	515	50,97%	17,54%	32,05%	€ 106,87
Voorschoten	1.206	64,93%	17,08%	17,99%	€ 194,18
Voorst	8.199	55,59%	15,96%	27,21%	€ 142,80
Vught	1.017	38,55%	15,89%	45,56%	€ 283,43
Waadhoeke	2.345	62,47%	21,93%	15,35%	€ 68,14
Waalre	727	49,79%	14,58%	35,63%	€ 232,86
Waalwijk	16.600	43,25%	25,09%	31,67%	€ 109,93
Waddinxveen	4.605	35,77%	33,64%	30,60%	€ 109,38
Wageningen	1.850	43,89%	30,86%	25,24%	€ 96,37
Wassenaar	4.652	44,41%	13,56%	42,02%	€ 314,07
Waterland	4.878	74,61%	5,02%	20,00%	€ 234,01
Weert	1.346	40,62%	23,19%	36,19%	€ 95,80
Weesp	1.040	56,83%	23,85%	19,33%	€ 115,67
West Betuwe	2.254	58,50%	20,28%	22,05%	€ 132,57
West Maas en Waal	903	53,17%	17,69%	26,57%	€ 116,91
Westerkwartier	2.928	51,23%	22,55%	28,57%	€ 109,54
Westerveld	830	40,83%	19,70%	40,00%	€ 180,16
Westervoort	5.846	22,68%	38,93%	38,39%	€ 81,04
Westerwolde	1.278	49,69%	18,56%	20,83%	€ 104,93
Westland	4.359	43,99%	31,67%	28,80%	€ 97,69
Weststellingwerf	1.409	56,52%	14,42%	26,67%	€ 101,73
Westvoorne	620	53,31%	25,27%	26,33%	€ 93,33

GEMEENTE	WONINGEN GETAXEERD (AANTAL)	WOZ-WAARDE			GEMIDDELD VERSCHIL IN BELASTING DOOR TE HOGE WOZ-WAARDE
		TE LAAG	CORRECT	TE HOOG	
Wierden	1.243	44,44%	10,00%	36,00%	€ 200,89
Wijchen	16.295	54,62%	17,94%	26,92%	€ 120,40
Wijdmeren	3.907	53,21%	15,88%	29,39%	€ 239,43
Wijk bij Duurstede	1.258	57,23%	20,43%	19,75%	€ 119,00
Winterswijk	1.445	57,51%	12,25%	32,29%	€ 177,75
Woensdrecht	1.125	57,55%	23,81%	21,88%	€ 111,06
Woerden	1.943	72,55%	11,83%	16,27%	€ 208,96
Wormerland	2.702	57,73%	14,29%	28,57%	€ 191,77
Woudenberg	760	46,45%	21,45%	32,11%	€ 110,74
Zaanstad	4.015	51,28%	22,72%	22,80%	€ 117,62
Zaltbommel	9.492	63,86%	19,12%	15,91%	€ 151,06
Zandvoort	758	69,90%	11,35%	18,75%	€ 218,89
Zeewolde	1.280	38,28%	30,23%	31,48%	€ 111,95
Zeist	11.662	55,74%	17,65%	30,63%	€ 223,01
Zevenaar	2.301	44,44%	25,52%	30,86%	€ 104,53
Zoetermeer	5.434	47,02%	31,98%	21,00%	€ 96,51
Zoeterwoude	1.372	44,35%	26,38%	29,27%	€ 240,34
Zuidplas	1.834	35,02%	30,94%	28,96%	€ 122,63
Zundert	871	56,57%	16,15%	28,28%	€ 138,47
Zutphen	19.438	41,87%	31,75%	26,38%	€ 93,48
Zwartewaterland	6.096	52,60%	26,24%	23,91%	€ 119,55
Zwijndrecht	2.109	52,91%	26,16%	20,93%	€ 128,06
Zwolle	5.708	50,65%	30,29%	19,06%	€ 98,11

