

Aan het college van burgemeester en wethouders van  
Edam-Volendam  
Postbus 180  
1130 AD VOLENDAM

ons kenmerk:  
23.0393 IL

bijlage(n)  
1

datum:  
16 januari 2023

Betreft: Instemming bekend maken WOZ-waarden en aandachtspunten voor 2023

Geacht college,

Hierbij informeren wij u dat de nieuwe WOZ-waarden met de waardepeildatum van 1 januari 2022 voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. U krijgt daarom toestemming om de WOZ-waarden bekend te maken en kunt daarmee de OZB-aanslagen versturen. Dit publiceren wij ook op onze website.

De opgave die u ons op 23 december 2022 heeft verstrekt, geeft ons, in samenhang met de overige informatie over de gemeente Edam-Volendam, voldoende vertrouwen dat de kwaliteit van de taxaties wordt geborgd. U treft de vastlegging van onze bevindingen aan in de bijlage.

### **Beoordeling uitvoering WOZ en de waardeontwikkeling**

De Waarderingskamer beoordeelt de uitvoering van de Wet WOZ. Uw gemeente wordt op dit moment beoordeeld met: Goed (vier sterren).

Dat houdt in dat uw organisatie WOZ-taxaties levert van goede kwaliteit en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.

Meer informatie over hoe deze beoordeling tot stand is gekomen vindt u op onze website.

De stijging van de verkoopprijzen op de woningmarkt in het jaar 2021 leidt tot een stijging van de WOZ-waarden van woningen met 17% (landelijke gemiddelde). In uw gemeente stijgen de WOZ-waarden van woningen gemiddeld met 12,2% en stijgen de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 3,2%. De voorgenomen dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden is 24 februari 2023, zoals door u aangegeven. Naast

*Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ- uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.*



ons oordeel publiceren we ook de waardeontwikkeling in uw gemeente en de dagtekening van de beschikkingen op onze website.

### **Tijdigheid verzenden beschikkingen**

De afgelopen jaren hebben wij geconstateerd dat steeds meer burgers en bedrijven hun WOZ-waarde later ontvangen dan de in de Wet WOZ genoemde termijn van acht weken na 1 januari. Dit is een ongewenste ontwikkeling, niet alleen voor de belanghebbenden, maar ook voor de afnemers zoals het waterschap en de Belastingdienst. We vragen u te bevorderen dat binnen uw gemeente (nagenoeg) alle WOZ-waarden tijdig beschikbaar zullen zijn voor belanghebbenden en afnemers.

### **De invloed van de energiecrisis op de woningmarkt**

Door de sterke stijging van de prijzen van gas en elektriciteit besteden veel huishoudens en bedrijven inmiddels een veel groter deel van hun inkomen aan energie. Dit wordt wel aangeduid als de energiecrisis. Deze prijsontwikkeling van energie heeft ook invloed op de woningmarkt en zal mogelijk ook in uw gemeente leiden tot vragen over op welke manier deze energiecrisis nu in 2023 de WOZ-waarde beïnvloedt.

Belangrijk daarbij is om helder aan te geven dat in 2023 de waardepeildatum 1 januari 2022 geldt en dat daarom deze energiecrisis in 2023 nog niet tot uitdrukking komt in de WOZ-waarden. Bedacht zij daarbij wel dat bij de bepaling van de WOZ-waarde al wel rekening is gehouden met de mate waarin rond 1 januari 2022 verkoopprijzen van woningen beïnvloed werden door woningkenmerken zoals kwaliteit en onderhoud, waaronder energiegebruik. Bij de volgende waardepeildatum voor de WOZ-waarden zal de invloed van energiegebruik op de woningwaarde naar verwachting groter zijn.

### **Extra aandacht voor communicatie**

Uit berichten van het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat op dit moment de prijzen op de woningmarkt stabiliseren of aan het dalen zijn. Door het verschil tussen de stijging van de WOZ-waarde (landelijk gemiddeld met 17%) en de actuele ontwikkelingen op de markt, denken wij dat belanghebbenden sneller geneigd zijn om bezwaar te (laten) maken. Om hierop in te spelen, adviseren wij u om in uw communicatie uitleg te geven over:

- hoe de WOZ-waarden tot stand komen;
- op welke manier gegevens en resultaten van de taxatie zijn gecontroleerd;
- dat de huidige marktontwikkeling anders is dan de marktontwikkeling een jaar geleden en dat de stijging van de WOZ-waarden wordt veroorzaakt door de marktontwikkeling in 2021;
- wat de effecten zijn van de stijging van de WOZ-waarden voor het te betalen belastingbedrag.

Deze communicatie kan deels plaatsvinden voorafgaand aan of bij het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden. Maar dit kan ook bijvoorbeeld door zorgvuldige communicatie in de periode waarin belanghebbenden informeel contact met uw gemeente hebben. Ook kunt u gebruik maken van de hulpmiddelen die beschikbaar zijn gesteld op de website van het [www.woz-datacenter.nl](http://www.woz-datacenter.nl).

**Controle contactgegevens**

De heer G.H.J. Kwakman staat aangemeld als beheerder van het portaal. Als dit gewijzigd moet worden dan kunt u dit aan ons doorgeven.

Wij vertrouwen erop dat wij u voldoende hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Ivo Lechner, telefoonnummer 070 311 0555 of stuur een mail naar [ivo.lechner@waarderingskamer.nl](mailto:ivo.lechner@waarderingskamer.nl) of [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl).

Met vriendelijke groet,

mr. drs. Linda Hennink - Wijers  
secretaris – directeur



## Taxaties waardepeildatum 1 januari 2022

### Legenda oordelen

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Voldaan aan de norm.                   |
|  | Aandachtspunt.                         |
|  | Niet voldaan aan de norm.              |
|  | Niet beoordeeld / niet van toepassing. |

| KWALITEITSEISEN<br>TAXATIES                                |                                                | SITUATIE GEMEENTE |                                                                       | NORM | oordeel |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|---------|
| WONINGEN                                                   |                                                |                   |                                                                       |      |         |
| • Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers             |                                                |                   |                                                                       |      |         |
| Ratio A                                                    | 1,02                                           |                   | Tussen 1,02 – 1,09                                                    |      |         |
| Verhouding ratio A en ratio B                              | -0,01                                          |                   | Onderlinge afwijking maximaal 0,02                                    |      |         |
| Verhouding ratio A en ratio's per categorie                | Ratio flats, app.                              | 1,02              | Tussen 1,02 – 1,09 voor de categorie vrijstaand is de range 1,00-1,10 |      |         |
|                                                            | Ratio boven, ben.                              | n.v.t             |                                                                       |      |         |
|                                                            | Ratio eengezins.                               | 1,06              |                                                                       |      |         |
|                                                            | Ratio 2 onder 1 kap                            | 1,09              |                                                                       |      |         |
|                                                            | Ratio vrijstaand                               | 1,01              |                                                                       |      |         |
| Verhouding ratio A en ratio's per periode                  | Ratio 1 <sup>e</sup> helft 2021                | 1,08              | Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling            |      |         |
|                                                            | Ratio 2 <sup>e</sup> helft 2021                | 1,01              |                                                                       |      |         |
|                                                            | Ratio 1 <sup>e</sup> helft 2022                | 0,97              |                                                                       |      |         |
| Spreiding ratio's                                          | Spreidingscoëfficiënt (COD)                    | 0                 | Tussen 5 en 15                                                        |      |         |
|                                                            | Prijsgerelateerde vertekeningcoëfficiënt (PRB) | 96                | Tussen -0,05 en 0,05                                                  |      |         |
| Marktontwikkeling wpd 2021 – wpd 2022 (alle woningen)      | 12,2%                                          |                   | Marktontwikkeling verkochte woningen > alle woningen                  |      |         |
| Marktontwikkeling wpd 2021 – wpd 2022 (verkochte woningen) | 12,8%                                          |                   |                                                                       |      |         |



| KWALITEITSEISEN TAXATIES                                          | SITUATIE GEMEENTE | NORM                                                                   | oordeel |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>WONINGEN</b><br>• Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers |                   |                                                                        |         |
| Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen)        | 129               | Gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen wpd 2022 |         |

| <b>WONINGEN</b><br>• Marktontwikkeling tussen wpd 1-1-2021 en wpd 1-1-2022 |                  | NORM                          | oordeel |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------|
| Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen                         | 12,8%            | Realistisch percentage bekend |         |
| Boven-, beneden- portiek-, etagewoningen                                   | n.v.t.           |                               |         |
| Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen                        | 12,7%            |                               |         |
| 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen                          | 12,6%            |                               |         |
| Vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen                       | 5,5%             |                               |         |
| Recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen             | -0,1%            |                               |         |
| Garageboxen                                                                | 39,4%            | 25 februari 2023              |         |
| Geplande datum verzending beschikkingen                                    | 24 februari 2023 |                               |         |

| KWALITEITSEISEN TAXATIES                                                        | SITUATIE GEMEENTE | NORM                          | oordeel |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------|
| <b>NIET-WONINGEN</b><br>• Marktontwikkeling tussen wpd 1-1-2021 en wpd 1-1-2022 |                   |                               |         |
| Alle niet-woningen                                                              | 3,2%              | Realistisch percentage bekend |         |
| Agrarische objecten                                                             | 3,4%              |                               |         |
| Winkels                                                                         | -0,6%             |                               |         |
| Horeca                                                                          | 1,1%              |                               |         |



| KWALITEITSEISEN TAXATIES |                                         | SITUATIE GEMEENTE               |        | NORM                                                                           | oordeel |
|--------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                          | Kantoren                                | 2,1%                            |        |                                                                                |         |
|                          | Andere courante bedrijfsruimten         | 5,7%                            |        |                                                                                |         |
|                          | Incourante commerciële objecten         | 2,3%                            |        |                                                                                |         |
|                          | Andere incurante objecten               | 3,9%                            |        |                                                                                |         |
|                          | Verzamelde huurprijzen kantoorruimten   | 16                              |        | Gebruik marktinformatie bij kwaliteitscontrole taxaties niet-woningen wpd 2022 |         |
|                          | Verzamelde huurprijzen winkelruimten    | 31                              |        |                                                                                |         |
|                          | Ratio's per categorie                   | Agrarische objecten             | n.v.t. | Tussen 0,90 – 1,10 uitgezonderd agrarisch en horeca                            |         |
|                          |                                         | Winkels                         | 0,96   |                                                                                |         |
|                          |                                         | Horeca                          | 1,00   |                                                                                |         |
|                          |                                         | Kantoren                        | 0,93   |                                                                                |         |
|                          |                                         | Andere courante bedrijfsruimten | 0,99   |                                                                                |         |
|                          | Geplande datum verzending beschikkingen | 24 februari 2023                |        | 25 februari 2023                                                               |         |

| INVLOED VAN DUURZAAMHEID OP DE WOZ-WAARDE |                                                                                                                                         |        | NORM                                                                            | oordeel |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                           | Duurzaamheid van invloed op de WOZ-waarde                                                                                               | nee    | invloed van duurzaamheid op de WOZ-waarde betrokken in marktanalyse en taxaties |         |
|                                           | Wijze waarop bij de marktanalyse de invloed van duurzaamheidskenmerken van gebouwen op de marktwaarde is onderzocht                     | n.v.t. |                                                                                 |         |
|                                           | Registratie van de objecten waarbij er expliciet rekening is gehouden met de invloed van duurzaamheid bij het bepalen van de WOZ-waarde | n.v.t. |                                                                                 |         |
|                                           | Totale invloed van de uitzondering op de waarde                                                                                         | n.v.t. |                                                                                 |         |



| INVLOED VAN DUURZAAMHEID OP DE WOZ-WAARDE |        | NORM | OORDEEL |
|-------------------------------------------|--------|------|---------|
|                                           | n.v.t. |      |         |

| FUNDERINGSPROBLEMATIEK                                                                                                                            |        | NORM                                                                                                 | OORDEEL |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sprake van funderingsproblematiek als gevolg van "paalrot" door een lage grondwaterstand                                                          | nee    | invloed van funderingsproblematiek, indien daar sprake van is, betrokken in marktanalyse en taxaties |         |
| Registratie van de objecten waarbij er expliciet rekening is gehouden met de invloed van funderingsproblematiek bij het bepalen van de WOZ-waarde | n.v.t. |                                                                                                      |         |
| Aantal objecten waarbij de funderingsproblematiek speelt                                                                                          | n.v.t. |                                                                                                      |         |
| Aantal objecten waarvoor door de funderingsproblematiek een lagere WOZ-waarde is bepaald                                                          | n.v.t. |                                                                                                      |         |
| Totale invloed van de uitzondering op de waarde                                                                                                   | n.v.t. |                                                                                                      |         |
|                                                                                                                                                   | n.v.t. |                                                                                                      |         |