Kampen

Herwaardering 2026
(waardepeildatum
1 januari 2025)

Verantwoordings-document WOZ

WAARDERING ONROERENDE ZAKEN



Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 De WOZ-waarde en gemeentelijke belastingen 3
1.2 Belastingen 2026 3
1.3 Bezwaar en beroep 2025 3
1.3.1 Bezwaren particulieren 4
1.3.2 Bezwaren no-cure-no-pay-bureaus 4
1.4 Vijf sterren 4
1.5 Vakbekwaamheid 4
1.6 Breder gebruik woz-waarde 4
1.6.1 Belastingen 4
1.6.2 Overig gebruik 4

2 Uitgangspunten van de wet WOZ 5
2.1 De onroerende zaak 5
2.2 De waardepeildatum en de toestandsdatum 5
2.3 De waardebepaling van woningen 5
2.3.1 Vergelijkingsmethode 6

3 Het proces om tot de woz-waarde te komen 7
3.1 Gegevensbeheer 7
3.1.1 De WOZ-afbakening 7
3.1.2 Objectkenmerken 7
3.2 Marktanalyse 8
3.2.1 Waardeontwikkeling in de gemeente Kampen 8
3.3 Modelmatige waardebepaling 8
3.3.1 Groepsindeling 8
3.3.2 Grondwaarden en grondstaffels 10
3.3.3 Waardering van bijgebouwen 12
3.3.4 Correcties voor secundaire objectkenmerken 12
3.4 Woningen in aanbouw 12

4 Kwaliteitscontrole 13
4.1 Ratio A 13
4.2 Ratio B 13
4.3 Afwijkende ratio's en transactieruis 13
4.4 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt? 14
4.4.1 Spreiding 14
4.4.2 Ratiocontroles 14

5 Waardebepaling van niet-woningen 15
5.1 Courante niet-woningen 15
5.2 Incourante objecten 15
5.3 Agrarische objecten 15

Kampen

1 Inleiding

Jaarlijks worden de WOZ-waarden van ruim 24.500 woningen en 3.000 niet-woningen binnen de gemeente Kampen bepaald. De WOZ-waarde is een resultaat van de waardebepaling die plaatsvindt aan de hand van de kenmerken die wij van iedere onroerende zaak hebben vastgelegd. Met dit verantwoordingsdocument geven wij u graag inzicht in de totstandkoming van de WOZ-waarde van woningen en niet-woningen.

De Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) vormt de basis voor de waardebepaling en het verzamelen van gegevens die daarvoor nodig zijn. Wij gaan in dit document verder in op de uitgangspunten van de wet, het werkproces en specifieke informatie die ten grondslag ligt aan de waardebepaling. Ook gaan we in op het gebruik van de WOZ-waarde.

1.1 De WOZ-waarde en gemeentelijke belastingen

Een veel gehoord misverstand is dat de OZB (onroerende-zaakbelasting) stijgt als de WOZ-waarde stijgt. Het is goed om te weten dat voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld, de opbrengst van de OZB wordt begroot. De opbrengst van de OZB gaat naar de algemene middelen, de gemeente kan zelf bepalen waarvoor de opbrengsten worden ingezet. De gewenste OZB-opbrengst wordt bepaald door de gemeente-raad op basis van de wensen die de gemeente heeft en die worden bekostigd uit de zogenaamde algemene middelen. De begrote OZB-opbrengst is dus niet afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde. Zodra de WOZ-waarde is vastgesteld, wordt het tarief berekend door de gewenste opbrengst te delen door de totale WOZ-waarden. Dit tarief is een percentage van de WOZ-waarde.

Als de WOZ-waarde stijgt, zoals afgelopen jaren aan de orde is geweest, dan zal het tarief van de OZB in de regel dalen. Dat is dus afhankelijk van de keuze van de gemeente. Daalt de WOZ-waarde, dan stijgen de OZB-tarieven. Als burger betaalt u dus niet per se meer belasting omdat de WOZ-waarde stijgt, net zo goed als dat u niet minder OZB betaalt wanneer de WOZ-waarde daalt.

De WOZ-waarde is niet alleen van belang voor de OZB. In de gemeente Kampen is de WOZ-waarde ook de heffings-maatstaf voor de rioolheffing voor niet-woningen en voor de reclamebelasting.

1.2 Belastingen 2026

De gemeenteraad stelt jaarlijks de tarieven voor de verschillende belastingen vast. Door stijging van de kosten, heeft de gemeente Kampen voor belastingjaar 2026 besloten om de belastingtarieven met 3,18% te indexeren. Dit geldt niet voor alle belastingen. Zo geldt voor de afvalstoffen-heffing en de rioolheffing voor woningen, dat de tarieven volledig kostendekkend zijn gemaakt.

Het OZB-tarief is extra verhoogd. Voor eigenaren van woningen is dit ongeveer 4,5%. Voor niet-woningen is dit ongeveer 9,8%. Dat staat dus volledig los van de WOZ-waardeontwikkeling. De WOZ-waarde is eigenlijk niet meer dan een verdeelsleutel voor de heffing van belastingen.

1.3 Bezwaar en beroep 2025

In het belastingjaar 2025 heeft de gemeente de nodige bezwaarschriften ontvangen (2,5%). Dit werd voor een belangrijk deel veroorzaakt door een behoorlijke waarde-stijging van woningen en door het feit dat bureaus reclame maakten om gratis bezwaar voor de burger aan te tekenen. Deze bureaus hebben bestaansrecht doordat zij aanspraak maken op een vergoeding van proceskosten die aan hen wordt toegekend als een bezwaarschrift gegrond wordt verklaard. Helaas worden deze kosten door de gemeente weer indirect verhaald op de belastingbetalers.

De vergoeding die door de gemeente betaald moest worden, was onevenredig hoog in relatie tot de werkzaamheden die daarvoor werden gedaan. Ook de wetgever heeft dit geconstateerd. Daarom is de regeling met ingang van 2024 gewijzigd en zijn proceskosten fors verlaagd.
Iedereen die belanghebbende is kan zelf gratis bezwaar indienen bij de gemeente Kampen, maar graag nodigen wij u als belanghebbende uit om, voordat u in bezwaar gaat, telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen. Mogelijk kunnen we het vraagstuk oplossen zonder dat daarvoor een formele procedure nodig is. De gemeente Kampen hecht waarde aan een zorgvuldige uitvoering van haar wettelijke taak.

In 2025 is direct na het versturen van de beschikkingen in ongeveer 150 gevallen telefonisch contact opgenomen.
In circa 50% van de gevallen was er sprake van een situatie die, na onderzoek, aanleiding gaf tot het bijstellen van de waarde. Geen bezwaar of beroepsprocedure, maar een informeel gesprek waarin wij als gemeente ook uitleg kunnen geven waarom een waarde wel juist is vastgesteld.

Daarnaast zijn er nog de nodige formele bezwaren ontvangen. Alle bezwaren worden zorgvuldig beoordeeld. Hieronder staat een overzicht met de afgehandelde bezwaarschriften.

1.3.1 Bezwaren particulieren

Soort object	Aantal	Gegrond	Ongegrond
Woningen	206	44%	56%
Niet-woningen	64	23%	77%

1.3.2 Bezwaren no-cure-no-pay-bureaus

Soort object	Aantal	Gegrond	Ongegrond
Woningen	412	12%	88%
Niet-woningen	1	0%	100%

1.4 Vijf sterren

De uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten is aan toezicht gebonden. De toezichthouder is de Waarderingskamer. Deze Waarderingskamer is onderdeel van het ministerie van Financiën. De toezichthouder geeft jaarlijks gemeenten toestemming om de WOZ-waarde te mogen beschikken. Het kan voorkomen dat een gemeente niet voldoet aan de eisen die aan de uitvoering van de Wet WOZ worden gesteld, waardoor het de verplichting krijgt opgelegd van de Waarderingskamer om herstelacties uit te voeren alvorens te beschikken. Ook heeft de Waarderingskamer zwaardere sanctiemogelijkheden.

In het rapport naar aanleiding van het onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Kampen op 16 juli 2025 geeft de Waarderingskamer aan dat de uitvoering van de Wet WOZ goed verloopt. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Kampen een stabiel team heeft dat alle taken op een hoog niveau uitvoert.

De gemeente Kampen heeft op 6 januari 2026 van de Waarderingskamer opnieuw een waardering gekregen van vijf sterren. Dit is de hoogst haalbare score. Ook is in dit bericht aan de gemeente Kampen meegedeeld dat het toestemming heeft om de WOZ-waarden bekend te maken. Dat is een mooie waardering voor het werk dat door onze medewerkers wordt uitgevoerd en een bevestiging van de kwaliteit van onze gegevens en taxaties. We zien dit ook vertaald in de bovenstaande cijfers met betrekking tot de bezwaarafhandeling.

1.5 Vakbekwaamheid

De afdeling die zich bezig houdt met de werkprocessen rondom de WOZ en de waardebepaling bestaat uit 7 medewerkers: 2 taxateurs en 5 WOZ-medewerkers. Alle medewerkers beschikken over het diploma WOZ-medewerker. De taxateurs beschikken ook over een makelaarsdiploma. De WOZ-medewerkers houden zich bezig met het verzamelen en registreren van de juiste gegevens, het inboeken en behandelen van bezwaarschriften, beantwoorden van telefonische vragen van burgers, ondernemers, etc. De taxateurs analyseren marktgegevens, controleren de inrichting van het taxatiemodel en controleren de modelwaarden. Ook taxeren zij alle niet-woningen.

1.6 Breder gebruik WOZ-waarde

1.6.1 Belastingen

De WOZ- waarde wordt niet alleen gebruikt als heffingsmaatstaf voor de gemeentelijke belastingen. De Rijks-belastingdienst en het waterschap zijn belangrijke afnemers van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt door de Belastingdienst voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait), de vennootschapsbelasting, erf- en schenkbelasting. Het waterschap gebruikt de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing gebouwd.

1.6.2 Overig gebruik

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt om de maximale huurprijs van woonruimte te bepalen. Ook hypotheekverstrekkers kunnen de gegevens gebruiken voor het verstrekken van hypotheken. Door een stijging van de WOZ-waarde kan de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek verbeteren, waardoor hypotheekverstrekkers een lagere of zelfs geen risico-opslag berekenen. Dat betekent dan een lagere hypotheekrente

2 Uitgangspunten van de wet WOZ

2.1 De onroerende zaak

De Wet WOZ gaat over de waardebepaling van onroerende zaken. Wat onder een onroerende zaak wordt verstaan, vinden we terug in het Burgerlijk Wetboek:

Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Met andere woorden, het kan zijn dat voor een perceel grond een WOZ-waarde wordt vastgesteld. Zodra een perceel bebouwd wordt, maakt ook dat gebouw onderdeel uit van de onroerende zaak en wordt het gebouw samen met de grond betrokken in de WOZ-waarde.

Er bestaan uitzonderingen waarvoor de gemeente geen waarde bepaalt, deze zijn vastgelegd in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.

2.2 De waardepeildatum en de toestandsdatum

De waardepeildatum ligt 1 jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (artikel 18 wet WOZ). Voor belastingjaar 2026 wordt er dus een waarde vastgesteld naar de waarde die het object zou hebben gehad op 1 januari 2025. De waarde geldt voor 1 jaar. Het object wordt gewaardeerd naar de staat waarin het zich op de waardepeildatum bevindt.

Zodra er sprake is van een wijziging aan het object na de waardepeildatum, maar voor het begin van het belastingjaar (lees 1 januari van dat jaar), spreken we over de toestandsdatum. De wijziging wordt geregistreerd en meegenomen in de waardebepaling. De gewijzigde situatie wordt dan gewaardeerd naar de waarde van het object inclusief wijziging op de waardepeildatum.

Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een dakkapel in de loop van het jaar. De toestand van het object op 1 januari van het belastingjaar is gewijzigd. De dakkapel wordt meegenomen in de waardebepaling naar het waardeniveau van de waardepeildatum.

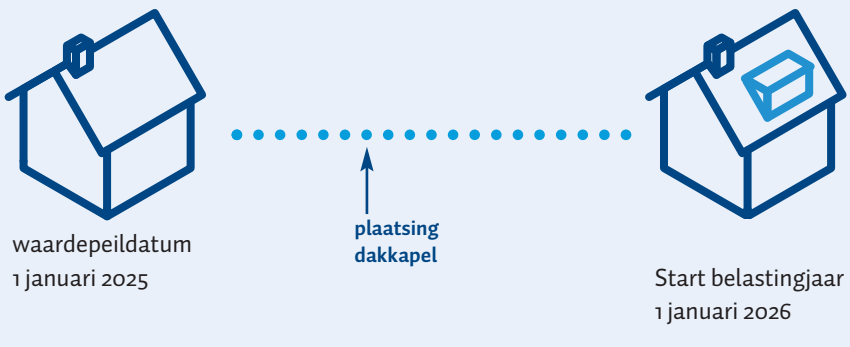
2.3 De waardebepaling van woningen

Woningen worden gewaardeerd op basis van de economische marktwaarde. Voor het bepalen van de waarde heeft de Wet WOZ de uitgangspunten bepaald. Voor de waardebepaling gaan we er vanuit dat:

- de waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak moet worden toegekend, als de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en
- de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Dit noemen we de zogenaamde waarderingsficties. Stel dat uw woning wordt verhuurd, dan zou dat kunnen betekenen dat de economische waarde lager ligt dan dat de woning leeg kan worden aangeboden. De bovenstaande ficties bepalen echter dat de gemeente het object moet waarderen alsof het leeg zou kunnen worden aangeboden. Dat betekent dat we alle objecten vanuit eenzelfde perspectief waarderen.

We moeten het object waarderen alsof de volle eigendom kan worden overgedragen. Dat betekent dat als er sprake is van een beperkt zakelijk recht dat op de onroerende zaak



Bij een wijziging aan het object in 2025, wordt de situatie beoordeeld per 1 januari 2026.

De waarde wordt bepaald naar de waardepeildatum 1 januari 2025.

rust, dit geen invloed heeft op de WOZ-waarde. We moeten het object waarderen alsof er sprake is van volle eigendom. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in artikel 17 van de Wet WOZ.

2.3.1 Vergelijkingsmethode

Woningen worden gewaardeerd op basis van de vergelijkingsmethode. Door het vergelijken met verkoopcijfers van soortgelijke woningen wordt een waarde bepaald. Het uitgangspunt is dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de marktwaarde op waardepeildatum. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper.
Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? De gemeente Kampen bepaalt de WOZ- waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is 1 jaar geldig. Bij de vergelijking wordt rekening gehouden met verschillen tussen de objecten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van zogenaamde taxatiemodellen. De juistheid van de waardebepaling is sterk afhankelijk van het gebruik van de juiste gegevens van het object. Binnen het werkproces van de WOZ neemt gegevensbeheer dan ook een belangrijke plaats in.

3 Het proces om tot de WOZ-waarde te komen

Graag nemen wij u mee in de totstandkoming van de WOZ-waarde. Zoals gezegd kan de waarde niet worden bepaald zonder dat we beschikken over de juiste gegevens. We moeten weten wat de onroerende zaak is waarvoor de waarde bepaald moet worden en wat de kenmerken zijn van die onroerende zaak. Naast de kenmerken van de onroerende zaak moeten we beschikken over marktinformatie. Nadat gegevens verzameld en geregistreerd zijn, wordt de waarde bepaald met behulp van een taxatiemodel.

3.1 Gegevensbeheer

Het gegevensbeheer is gericht op het verzamelen en registreren van juiste gegevens. Dat is zeer nauwkeurig werk. Als de gegevens niet correct zijn, kan er geen goede waardebepaling plaatsvinden. Onder de term gegevensbeheer worden werkzaamheden verricht met betrekking tot het bepalen van het WOZ-object. We noemen dat objectafbakening. Vervolgens worden van de WOZ-objecten kenmerken vastgelegd.

3.1.1 De WOZ-afbakening

Het WOZ-object is het object waarvoor een waarde wordt bepaald. Het WOZ-object komt tot stand op basis van de regels voor het afbakenen van WOZ-objecten. Deze regels worden bepaald in artikel 16 van de Wet WOZ.

Een WOZ-object kan bestaan uit meerdere zogenaamde deelobjecten. Dat heeft te maken met het feit dat de wet voorschrijft dat er verschillende onroerende zaken van 1 en dezelfde eigenaar, die bij eenzelfde gebruiker in gebruik zijn en naar omstandigheden bij elkaar horen, moeten worden samengevoegd tot 1 WOZ-object. Denk bijvoorbeeld aan een eengezinswoning met garage en tuin. Als de woning, de bijbehorende grond en de garage van 1 eigenaar zijn en door dezelfde gebruiker worden gebruikt, dan kun je stellen dat die verschillende delen naar omstandigheden bij elkaar horen. Het geheel vormt dan 1 WOZ-object.

Om de eigenaren (zakelijk gerechtigden) te bepalen, wordt gebruik gemaakt van informatie uit de basisregistratie kadaster. Om te weten wie de gebruiker is van een onroerende zaak, wordt gebruik gemaakt van de basisregistratie personen, het handelsregister en informatie die wordt opgevraagd bij eigenaren. De gemeente heeft op grond van wetgeving veel bevoegdheden om informatie op te vragen.

3.1.2 Objectkenmerken

Van woningen worden kenmerken vastgelegd die relevant zijn voor de waardebepaling. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken

Onder primaire objectkenmerken wordt verstaan de feitelijke fysieke kenmerken van het WOZ-object.
De meest relevante primaire kenmerken zijn:

- Type object: Is het een vrijstaande woning of 2/1-kap, tussenwoning of appartement, etc.
- Bouwjaar
- Oppervlakte van het gebouw (gebruiksoppervlakte)
- Oppervlakte van het perceel (grondoppervlakte)
- Adresgegevens
- Buurt of wijk
- Objectdelen, zoals aanwezigheid van een carport, garage, dakkapel, etc.

Secundaire objectkenmerken

Secundaire kenmerken geven meer een oordeel over het WOZ-object. Deze kenmerken worden vastgelegd met een cijfer van 1 tot en met 5 waarbij 3 staat voor gemiddeld. Er moet bij deze kenmerken dus per object beoordeeld worden in hoeverre de staat van de woning of de ligging afwijkt van wat gemiddeld is voor dat type woning. Het gaat om de volgende kenmerken:

- **Kwaliteit:** de mate waarin het object al dan niet afwijkt in gebruikte materialen en duurzaamheid van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk of buurt.
- **Onderhoud:** een aanduiding van de onderhoudstoestand van het object.
- **Uitstraling:** een aanduiding van de mate waarin het object door een eigen karakter het beeld van een potentiële koper beïnvloedt. Denk aan bijzonder ontwerp of bijzonder historisch gebouw.
- **Doelmatigheid:** geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die het voor het object vervult. Denk aan bedrijfsruimtes die bewoond worden of woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt. En een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden.
- **Ligging:** aanduiding voor de kwaliteit van de omgeving van het object. Het gaat om de ligging binnen de buurt (dat is primair kenmerk). Bijvoorbeeld ligging aan het water/ een park of aan een drukke weg.
- **Voorzieningenniveau:** een aanduiding voor de aanwezigheid van voorzieningen of de mate waarin een object in voorzieningenniveau al dan niet afwijkt van vergelijkbare objecten. Denk aan gedateerde of volledig gemoderniseerde keuken of badkamer.

Dagelijks vinden er talrijke mutaties plaats. Er wordt (bij)gebouwd, gesloopt, gerenoveerd en soms wordt er niets gedaan waardoor de toestand van de zaak kan verslechteren.

De gemeente beschikt over meerdere bronnen om de gegevens te verzamelen. Denk aan onder meer: omgevingsvergunningen, luchtfoto's, signalen van belanghebbenden, wijzigingen van bestemmingsplannen, vraag- en verkoopinformatie (o.a. uit de koopinlichtingenformulieren), veldcontroles en uitkomsten bezwaarafhandeling. Met behulp van deze bronnen actualiseert de gemeente continu de gegevens, zodat we een WOZ-waarde bepalen die gebaseerd is op de actuele situatie van het object.

Actueel is het verduurzamen van woningen. Hierdoor verbetert het energielabel. Een verduurzaamde woning is een kwalitatief betere woning. In de waardering wordt hier rekening mee gehouden door het aanpassen van de KOUDV-factoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen, ligging)

De Waarderingskamer eist dat de gemeente iedere 5 jaar van alle WOZ-objecten de kenmerken heeft gecontroleerd. In de praktijk betekent dit dat ieder jaar 20% van het bestand in de controle wordt betrokken. Het is dan ook zaak om iedere controle die is uitgevoerd per object vast te leggen, zodat de gemeente in staat is om aan te tonen dat zij aan dit criterium voldoet. In het laatste kwartaal van 2025 hebben de belanghebbenden van een groot aantal woningen in de waardegebieden de Zandberg, Aalbershof / LosseLanden / Groenendael, Zeegraven en Oosterholt Noord een brief ontvangen met het verzoek hun objectgegevens te controleren en eventuele wijzigingen door te geven.De gemeente Kampen voldoet volledig aan de door de Waarderingskamer gestelde eisen.

3.2 Marktanalyse

Het verzamelen van marktinformatie zoals verkoopprijzen van woningen en vraagprijzen doen we in het proces van de marktanalyse. In dit proces worden marktgegevens beoordeeld. We gaan controleren of de gegevens van een verkochte woning overeenkomen met hetgeen wij in onze registratie hebben staan. Vanuit het onderzoek van marktgegeven kunnen we de marktontwikkeling van woningen in beeld brengen. Zo weten we bijvoorbeeld dat woningen het eerste half jaar van een jaar met x% gestegen of gedaald zijn. Als er dan een verkoopcijfer bekend is van 1 juli, dan kunnen we dat cijfer corrigeren naar de waardepeildatum en op die manier in de vergelijking met andere objecten betrekken.

Verkoopcijfers worden aangeleverd door het Kadaster en vraagprijzen die publiekelijk worden aangeboden kunnen wij raadplegen via internet. Naast de genoemde informatie vragen wij iedere koper van een woning om informatie via een koopinlichtingenformulier. Op die manier verzamelen we informatie over eventuele bijzonderheden op het moment van de verkoop. Bij de marktanalyse gaan we uit van de datum van ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst. De marktanalyse geeft ons inzicht in de mate waarin objectkenmerken invloed hebben op de waarde. Deze gegevens zijn vervolgens gebruikt om het taxatiemodel in te richten, zodat de diverse factoren op de juiste wijze in de waardebepaling van alle objecten meewegen.
Marktanalyse is een permanent proces. Zodra nieuwe verkopen of vraagprijzen bekend zijn, worden deze geanalyseerd.

De gemeente heeft geen invloed op de marktontwikkeling. Deze is het gevolg van vraag en aanbod en is mede het gevolg van schaarste op de woningmarkt. De WOZ-waarde is een afgeleide van deze woningmarkt.

3.2.1 Waardeontwikkeling in de gemeente Kampen

De waardeontwikkeling van woningen ten opzichte van de vorige waardepeildatum (01-01-2024) laat een stijging zien van circa 10%. Voor niet-woningen is de waardestijging circa 2%.

3.3 Modelmatige waardebepaling

De woningen worden, zoals we dat noemen, modelmatig getaxeerd met behulp van een taxatiemodel. Van belang is dat we woningen van hetzelfde type en bouwjaarklasse met elkaar vergelijken en bij voorkeur ook woningen in dezelfde buurt. Het zou bijvoorbeeld niet wenselijk zijn om een woning uit 1965 te vergelijken met een woning van dezelfde grootte uit 2020. Zo worden de woningen in het model ingedeeld in groepen.

3.3.1 Groepsindeling

Een groepsnummer bestaat uit acht posities en wordt als volgt opgebouwd:

1. De eerste drie posities geven het nummer van het waardegebied weer.
2. De vierde positie geeft het marktsegment weer.
3. De vijfde en zesde positie geven de bouwjaarrange weer.
4. De zevende en achtste positie geven het volgnummer weer.

Waardegebieden

Waarde gebied code	Omschrijving
B01	Buitengebied Kampen
B02	Buitengebied IJsselmuiden
G01	Grafhorst
H01	's-Heerenbroek
K01	Binnenstad Kampen
K02	Brunnepe
K03	Hanzewijk
K04	De Greente
K05	Zuid
K06	Bovenbroek
K07	Flevowijk
K08	Cellesbroek
K09	Middenwetering
K10	Hagenbroek
K11	De Maten
K12	Het Onderdijks
K13	Industrieterrein Kampen
K14	Stationskwartier
KV1	Kamperveen
R01	Reeve
W01	Wilsum
Y01	Centrum IJsselmuiden
Y02	De Zandberg
Y03	Aalbershof / Losse Landen / Groenendael
Y04	Zeegraven
Y05	Oosterholt Noord
Y06	Industrieterrein IJsselmuiden
Y07	Het Meer
Z01	Zalk

Marktsegmenten

Bij het definiëren van een marktsegment wordt vastgelegd welke objecten met elkaar vergeleken mogen worden bij het modelmatig waarderen

Segment nummer	Marktsegment
01	Vrijstaande woningen
02	Woonboerderijen
03	Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen
04	Rij- en hoekwoningen
05	Etagewoningen
06	Recreatiewoningen
07	Bedrijfswoningen
08	Garageboxen
09	Overige woningen
10	Agrarische bedrijfswoningen

Bouwjaarrange

Iedere woning heeft een bouwjaar, het jaar waarin het hoofdobject bouwtechnisch tot stand is gekomen. In het taxatiemodel zijn de onderstaande bouwperioden gehanteerd:

Periode nummer	Bouwperiode
01	< 1905
02	1906 t/m 1930
03	1931 t/m 1940
04	1941 t/m 1959
05	1960 t/m 1970
06	1971 t/m 1980
07	1981 t/m 1990
08	1991 t/m 2002
09	2003 t/m 2012
10	2013 t/m 2023
11	2024 >

Nadat het model is gevuld met alle objecten die gewaardeerd moeten worden en de daarbij behorende kenmerken en de bruikbare verkoopcijfers zijn ingevoerd, wordt een modelwaarde gegenereerd. De taxateur voert controles uit op deze modelwaarden. Zo wordt in eerste instantie beoordeeld of de getaxeerde waarde van een verkochte woning, aansluit bij de hoogte van het verkoopcijfer. Vervolgens beoordeelt de taxateur of vergelijkbare woningen ook op een vergelijkbaar niveau zijn gewaardeerd rekening houdend met verschillen. We noemen dit een controle op de onderlinge waardeverhouding.

3.3.2 Grondwaarden en grondstaffels

U vindt hier een overzicht met de basisgrondwaarden voor de verschillende waardegebieden. Daarnaast ziet u in dit overzicht op welke manier deze waarde wordt berekend in gevallen waarin sprake is van meer grond. We noemen dat zogenaamde grondstaffels. Door het inrichten van grondstaffels houden we rekening met het afnemend grensnut. Hoe meer grond bij de woning hoort, hoe lager de waarde per m² wordt. We drukken dit uit in percentages van de basisgrondwaarde.

Vrijstaande woningen

De basisgrondwaarde is € 300 voor waardegebiedcodes: K13, Y06
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcode: K02
De basisgrondwaarde is € 500 voor waardegebiedcode: K01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 250	100%
251 tot 400	75%
401 tot 750	50%
751 tot 1000	25%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1,5%

De basisgrondwaarde is € 360 voor waardegebiedcode: G01
De basisgrondwaarde is € 370 voor waardegebiedcodes: B01, B02, KV1, W01
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcodes: K03, K04, K06, K07, K08, K09, K10, Y02, Y03, Y04
De basisgrondwaarde is € 390 voor waardegebiedcodes: H01, K05, K11, Z01
De basisgrondwaarde is € 400 voor waardegebiedcodes: K12, K14, Y01, Y05, Y07
De basisgrondwaarde is € 425 voor waardegebiedcode: R01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 400	100%
401 tot 750	50%
751 tot 1000	25%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1,5%

Woonboerderijen

De basisgrondwaarde is € 300 voor waardegebiedcode: Y06

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 250	100%
251 tot 400	75%
401 tot 750	50%
751 tot 1000	25%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1,5%

De basisgrondwaarde is € 360 voor waardegebiedcode: G01
De basisgrondwaarde is € 370 voor waardegebiedcodes: B01, B02, KV1, W01
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcodes: K10, Y02
De basisgrondwaarde is € 390 voor waardegebiedcodes: H01, Z01
De basisgrondwaarde is € 400 voor waardegebiedcodes: K12, Y01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 400	100%
401 tot 750	50%
751 tot 1000	25%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1,5%

Twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen

De basisgrondwaarde is € 360 voor waardegebiedcode: G01
De basisgrondwaarde is € 370 voor waardegebiedcodes: B01, B02, H01, KV1, W01
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcodes: K03, K04, K06, K07, K08, K09, K10, Y02, Y03, Y04
De basisgrondwaarde is € 390 voor waardegebiedcodes: K05, K11, Z01
De basisgrondwaarde is € 400 voor waardegebiedcodes: K12, K14, Y01, Y05, Y07
De basisgrondwaarde is € 425 voor waardegebiedcode: R01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 250	100%
251 tot 400	50%
401 tot 750	25%
751 tot 1000	10%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1,5%

De basisgrondwaarde is € 300 voor waardegebiedcodes: Y06, K13
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcode: K02
De basisgrondwaarde is € 500 voor waardegebiedcode: K01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 150	100%
151 tot 250	75%
251 tot 400	50%
401 tot 750	25%
751 tot 1000	10%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	1%

Rij- en hoekwoningen
De basisgrondwaarde is € 360 voor waardegebiedcode: G01
De basisgrondwaarde is € 370 voor waardegebiedcodes: B02, KV1, W01
De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcodes: K03, K04, K06, K07, K08, K09, K10, Y02, Y03, Y04
De basisgrondwaarde is € 390 voor waardegebiedcodes: H01, K05, K11, Z01
De basisgrondwaarde is € 400 voor waardegebiedcodes: K12, K14, Y01, Y05, Y07
De basisgrondwaarde is € 425 voor waardegebiedcode: R01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 150	100%
151 tot 300	50%
301 tot 600	25%
601 tot 1000	10%
1001 en groter	1,5%

De basisgrondwaarde is € 380 voor waardegebiedcode: K02
De basisgrondwaarde is € 500 voor waardegebiedcode: K01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 100	100%
101 tot 200	75%
201 tot 300	50%
301 tot 600	25%
601 tot 1000	10%
1001 en groter	1,5%

Recreatiewoningen
De basisgrondwaarde is € 250 voor waardegebiedcode: W01
De basisgrondwaarde is € 390 voor waardegebiedcodes: B02, Z01
De basisgrondwaarde is € 400 voor waardegebiedcode: B01

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 400	100%
401 tot 750	50%
751 tot 1000	35%
1001 tot 1500	25%
1501 tot 5000	4%
5001 en groter	1,5%

Overige woningen
De basisgrondwaarde is € 225 voor waardegebiedcode: B02
De basisgrondwaarde is € 300 voor waardegebiedcodes: K02, K09, K10, K11, Y01, Y03

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 100	100%
101 tot 200	71%
201 tot 300	62%
301 tot 500	36%
501 tot 1000	17%
1001 tot 1500	14%
1501 tot 2000	8%
2001 en groter	1%

De basisgrondwaarde is € 225 voor waardegebiedcode: KV1

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 200	100%
201 tot 300	62%
301 tot 500	36%
501 tot 1000	17%
1001 tot 1500	14%
1501 tot 2000	8%
2001 en groter	1%

De basisgrondwaarde is € 300 voor waardegebiedcode: K13

Oppervlakte m²	Percentage basisgrondwaarde
0 tot 150	100%
151 tot 300	70%
301 tot 500	40%
501 tot 750	20%
751 tot 1000	10%
1001 tot 1500	5%
1501 en groter	2%

3.3.3 Waardering van bijgebouwen

Voor de waardering van bijgebouwen zoals garages, berging- en en overige bijgebouwen wordt gebruikt gemaakt van een standaard m2 prijs. Deze m2 prijs wordt gestaffeld toegepast, zodat grotere bijgebouwen tegen een gemiddeld iets lagere m2 prijs worden gewaardeerd. De objectdelen die onderdeel uitmaken van de woning, zoals aanbouwen, dakkapellen, erkers etc. worden gewaardeerd met een percentage van de m2 prijs van de woning.

3.3.4 Correcties voor secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken worden geregistreerd met een cijfer van 1 tot en met 5. Zie onder 3.1.2 de duiding van deze kenmerken. Op basis van marktanalyse wordt bepaald in welke mate een afwijking van het gemiddelde, invloed heeft op de WOZ-waarde. In onderstaande tabellen wordt de correctie op de gemiddelde m^2 prijs weergegeven in percentages.

Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en woonboerderijen

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15.0	-7.0	0.0	7.0	15.0
Onderhoud	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Uitstraling	-10.0	-5.0	0.0	5.0	10.0
Doelmatigheid	-10.0	-5.0	0.0	5.0	10.0
Voorzieningen	-15.0	-7.0	0.0	7.0	15.0
Ligging	-40.0	-20.0	0.0	20.0	40.0

Etagewoningen

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15	-7	0	7	15
Onderhoud	-15	-7	0	7	15
Uitstraling	-10	-5	0	5	10
Doelmatigheid	-10	-5	0	5	10
Voorzieningen	-15	-7	0	7	15
Ligging	-15	-7	0	7	15

Recreatiewoningen

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Onderhoud	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Uitstraling	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Doelmatigheid	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Voorzieningen	-15.0	-7.0	0.0	7.0	20.0
Ligging	-40.0	-20.0	0.0	20.0	40.0

Garageboxen

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Onderhoud	-40.0	-20.0	0.0	20.0	40.0
Uitstraling	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Doelmatigheid	-20.0	-10.0	0.0	10.0	20.0
Voorzieningen	-15.0	-7.0	0.0	7.0	15.0
Ligging	-40.0	-20.0	0.0	20.0	40.0

3.4 Woningen in aanbouw

Voor woningen in aanbouw hanteren we een andere methodiek. We beoordelen de situatie op 1 januari van het belastingjaar.
En afhankelijk van de voortgang van de bouw wordt de waarde van de opstal bepaald op een percentage van de bouwsom.
De WOZ-waarde wordt dan berekend op basis van de opstalwaarde + de grondwaarde.

4 Kwaliteitscontrole

De gemeente moet verantwoording afleggen aan de Waarderingskamer over de uitvoering van de Wet WOZ. Dit doet de gemeente Kampen door in april en oktober evaluaties uit te voeren en de resultaten met de Waarderingskamer te delen. Zodra de nieuwe herwaardering heeft plaatsgevonden maakt de gemeente ook een eindevaluatie van de nieuwe taxaties.

Een belangrijk element in het vaststellen van de kwaliteit van de taxaties zijn ratiocontroles. De ratiocontroles zijn een nuttig hulpmiddel voor het krijgen van eerlijke en uniforme taxaties van alle objecten. Ratiocontroles vormen ook een hulpmiddel voor het toetsen en evalueren van de prestaties van een taxatiemodel om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan kwaliteitseisen. Er zijn verschillende ratio's.

4.1 Ratio A

Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprijzen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,98 en 1,06 moet liggen.
Het resultaat van de ratiocontrole van de gemeente Kampen voor ratio A is 1,04.

4.2 Ratio B

Som van alle ratio's per woning (getaxeerde waarde verkochte woning gedeeld door de transactieprijs) gedeeld door het aantal verkochte woningen. De Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,98 en 1,06 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A. Het resultaat van de ratiocontrole van de gemeente Kampen voor ratio B is 1,05.

De ratio's in de gemeente Kampen vallen binnen de door de Waarderingskamer aangegeven bandbreedte.
De perfecte uitkomst van die som zou 1,0 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

4.3 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1,0. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van 'transactieruis'. Transactieruis betekent dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Voorbeelden van die invloeden zijn:

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

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7 procent. Eigenlijk kun je door de transactieruis ook niet zeggen dat er 1 juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde. Dat noemen we de bandbreedte. In een stabiele woningmarkt ligt de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers als het goed is tussen 0,98 en 1,06. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,06 goed aansluit bij de marktwaarde.

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.
Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaarden die door het taxatiemodel zijn uitgerekend, goed aan op de marktwaarde.

De kwaliteitscontroles die door de Waarderingskamer worden uitgevoerd, hebben ook betrekking op de juistheid van de objectkenmerken. De gemeente moet aantonen op welke manier de gegevens worden bijgehouden en of de gemeente voldoet aan de 20% norm (zie onder 3.1.2 objectkenmerken).

4.4 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde die wordt berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole.

4.4.1 Spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken te veel af van 1. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iéts andere kenmerken die niet zijn verkocht, krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

4.4.2 Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren, zijn in elk geval de Coefficient of Dispersion (COD), de Price Related Differential (PRD) en de Price Related Bias (PRB).

4.4.2.1 Coefficient of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient of Dispersion genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

4.4.2.2 Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential controleren we of er eerlijke behandeling is op verschillende prijsniveaus. De PRD is een manier waarmee we kunnen beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij kijken we dus welke waarde woningen in het hogere segment krijgen, vergeleken met goedkopere woningen.

4.4.2.3 Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen wanneer de prijs verdubbelt. We maken gebruik van regressiemethoden om te begrijpen hoe dingen met elkaar samenhangen. Het rekenkundig gemiddelde helpt ons te zien of er iets vreemds is in onze berekeningen. We vinden dit door alle verhoudingen op te tellen en dat resultaat te delen door het totale aantal verhoudingen.

De kwaliteitscontrole heeft geleid tot een goedkeuring van onze WOZ-waarden voor belastingjaar 2025 en de waardering met vijf sterren door de Waarderingskamer.

5 Waardebepaling van niet-woningen

Bij niet-woningen wordt onderscheid gemaakt in de waardering van zogenaamde courante niet-woningen, incourante objecten en agrarische objecten. Courante niet-woningen zijn onder meer winkels, kantoren en bedrijfspanden. Het zijn objecten waarvoor een markt bestaat van koop en verhuur. De objecten hebben waarde voor derden. Deze objecten worden gewaardeerd op economische marktwaarde.

De incourante objecten zoals ziekenhuizen en scholen worden gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze objecten bestaat geen markt van vraag -en aanbod. Deze objecten hebben alleen waarde voor de eigenaar/gebruiker. Het gaat om objecten die heel specifiek voor een bepaald doel zijn gebouwd.

Agrarische objecten worden gewaardeerd op economische marktwaarde.

Voor zeer specifieke objecten wordt een zogenaamde discounted-cash-flow methode (DCF) gebruikt. Deze methode wordt toegepast voor objecten die wel een duidelijke marktwaarde hebben, maar waarbij deze waarde onvoldoende tot uitdrukking komt in verkooptransacties of verhuurtransacties van (vergelijkbare) objecten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de markttransacties niet alleen betrekking hebben op de onroerende zaak, maar op de hele bedrijfsvoering van een object. Bij het berekenen van de kasstromen wordt dan gekeken naar alle inkomsten (omzet) en uitgaven in het kader van de bedrijfsvoering. Op basis van de omzet die wordt gerealiseerd met de betreffende onroerende zaak wordt vervolgens de discounted-cash-flow berekening uitgevoerd. Deze toepassing kan bijvoorbeeld worden gebruikt in specifieke horeca, zoals (grote) hotels, motels, wegrestaurants, recreatieterreinen waarvoor weinig marktgegevens beschikbaar zijn die overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ. Voor motorbrandstofverkooppunten wordt een afgeleide van deze methodiek gebruikt.

Hiernaast volgt een toelichting op de manier waarop deze objecten worden getaxeerd.

5.1 Courante niet-woningen

Deze objecten worden getaxeerd op basis van de methode van huurwaardekapitalisatie. Dit betekent dat we voor deze objecten een huurwaarde per jaar vaststellen en deze kapitaliseren met een factor. Door het uitvoeren van marktanalyse verzamelen we informatie over de huurprijzen van vergelijkbare objecten en door het analyseren van verkoopcijfers kunnen we conclusies trekken over de hoogte van de kapitalisatiefactoren.

5.2 Incourante objecten

Incourante objecten worden gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze objecten wordt een vervangingswaarde (herbouwkosten) bepaald en deze waarde wordt gecorrigeerd met een zogenaamde correctie voor technische en functionele veroudering, de berekende waarde wordt vermeerderd met de waarde van de grond.

Voor de verschillende categorieën bestaan taxatiewijzers. Dit zijn uitgebreide documenten die informatie geven over bouwkosten van specifieke objecten. Deze taxatiewijzers worden jaarlijks rond november bekendgemaakt voor belanghebbenden op het WOZ-datacenter: www.wozdatacenter.nl.

Marktanalyse bestaat voor deze objecten uit het verzamelen van bouwkosten aan de hand van nieuwbouwprojecten. De projecten die gebruikt zijn voor de onderbouwing van de diverse taxatiewijzers zijn hierin ook vermeld.

5.3 Agrarische objecten

Ook voor agrarische objecten maken we gebruik van landelijke kengetallen. Er is een taxatiewijzer met kengetallen die zijn afgeleid uit analyse van verkoopcijfers. Omdat per gemeente vaak maar weinig marktinformatie beschikbaar is, is er besloten om die marktinformatie landelijk te verzamelen. De analyse van verkoopcijfers en het herleiden naar kengetallen vindt plaats in het WOZ-datacenter.

Verkoopcijfers van grond of van agrarische bedrijven in onze eigen gemeente, hebben in het bijzonder meegewogen bij het bepalen van de waarde van agrarische objecten. In gevallen kan dat betekenen dat wij afwijken van de landelijke kengetallen.

Gemeente Kampen

Postadres
Postbus 5009
8260 GA Kampen

Bezoekadres
Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

14 038
info@kampen.nl
www.kampen.nl
06-5700 8800

© Gemeente Kampen

Versie 1.0
februari 2026

Kampen