

# Matrix bezwaar en beroep

september 2025

lfers  
ingshoofd Waarderen  
stingsamenwerking Oost Brabant (BSOB)

## Voorstelronde

Weggeman  
entleider woningen  
eente Amsterdam



# OrtaX-Matrix

Doel van de Matrix

- Geeft op alle onderdelen inzicht in de taxatie-opbouw van het WOZ-object
- Geeft een onderbouwing van de gehanteerde woningdeelwaarde
- En overige objectonderdelen (zoals bijgebouwen en grond)
- Rekenkundig maar ook visueel



# OrtaX-Matrix

Informatief voor verschillende doelgroepen

- Geeft rekenkundig inzicht van de vergelijking op basis van gelijke objectkenmerken:
  - ✓ Woonoppervlakte
  - ✓ Buurtcode
  - ✓ Soortobjectcode
  - ✓ Bouwjaar
  - ✓ KOUDVL-factoren (+inzicht met staffel)
  - ✓ Grondoppervlakte (+inzicht met staffel)



# OrtaX-Matrix - voorbeeld

Hoe ziet het eruit?

Matrix waardepeildatum: 01-01-2022	Objekt	Verkoop 1	Verkoop 2	Verkoop 3	
Adres Voorplaats	Kivipad 65 Delt	Anaansstraat 50 Delt	Kivipad 51 Delt	Passievruchtenstraat 2 Delt	
Buurt Woningtype Bouwjaar	Loevens Geschakelde woning 1985	Loevens Geschakelde woning 1985	Loevens Geschakelde woning 1985	Loevens Geschakelde woning 1985	
LOGO					
Omschrijving	Eenheden 12.973 Eenheidsprijs 1276,266 Onderdeelwaarde	Eenheden 12.910 Eenheidsprijs 1308,100 Onderdeelwaarde	Eenheden 12.557 Eenheidsprijs 1238,505 Onderdeelwaarde	Eenheden 12.973 Eenheidsprijs 1305,556 Onderdeelwaarde	
Voningsdeel (m2)	94	120	89	117	
Grond (m2)	229	314	300	250	
Dakkapel (m2)	10	0	8	0	
Dakkapel (st)	0	0	0	2	
Garage (m2)	0	17	0	17	
Daklattenbalkon (m2)	0	0	0	0	
Inpandige garage (m2)	0	0	20	0	
Inpandige garage (st)	0	0	0	0	
Aanbouw (m2)	17	0	54	0	
Waardepeildatum	01-01-2022	01-01-2022	01-01-2022	01-01-2022	
Marktwaarde	1577.000	1615.000	1679.000	1592.000	
Transactiedatum		21-06-2021	15-09-2022	02-08-2022	
Transactieprijs		1570.000	170.000	1619.000	
Toegepaste correctie		10	10	10	
Geoordeerde transactieprijs		1570.000	170.000	1619.000	
Geoordeerde transactieprijs (01-01-2022)		1615.000	1679.000	1592.000	
Verschil t.o.v. waardepeildatum		145.000	-11.000	-127.000	
Verschil in percentage		7,3%	-4,8%	-4,8%	
Ligging	4, goed	3, gemiddeld	4, goed	3, gemiddeld	
Kwaliteit	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	
Onderhoud	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	
Uitstraling	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	
Doelmatigheid	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	
Voorzieningen	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	3, gemiddeld	
Eenheidsprijs uit verkoop	12.973	12.910	12.557	12.973	
Oppervlakte	6,7%	6,7%	-1,5%	6,0%	
Buurtcode	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Soortobjectcode	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Bouwjaar	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Ligging	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Kwaliteit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Onderhoud	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Uitstraling	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Doelmatigheid	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Voorzieningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Waarde o.b.v. gelijke kenmerken	12.987	13.110	12.507	12.940	
Grondstafiel (groottecorrectie)	Objekt Oppervlakte in stafiel Geoordeerd	Verkoop 1 Oppervlakte in stafiel Geoordeerd	Verkoop 2 Oppervlakte in stafiel Geoordeerd	Verkoop 3 Oppervlakte in stafiel Geoordeerd	
0 m² - 275 m²	100%	229	229	229	
275 m² - 550 m²	50%	0	0	0	
Totaal	0,0%	229	229	229	
Marktsegment	1,973	1,973	1,973	1,973	
Oppervlakte	0,0%	-6,2%	-4,2%	0,0%	
Buurtcode	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Soortobjectcode	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Ligging	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Grondprijs per vierkante meter	11,071	1,913	1,1026	1,973	
Ligging	Correctie	Kwaliteit	Correctie	Voorzieningen	Correctie
1, slecht	-20,0%	1, slecht	-25,0%	1, slecht	-20,0%
2, matig	-10,0%	2, matig	-10,0%	2, matig	-10,0%
3, gemiddeld	0,0%	3, gemiddeld	0,0%	3, gemiddeld	0,0%
4, goed	10,0%	4, goed	7,5%	4, goed	5,0%
5, uitstekend	20,0%	5, uitstekend	15,0%	5, uitstekend	10,0%
Onderhoud	Correctie	Doelmatigheid	Correctie	Uitstraling	Correctie
1, slecht	-20,0%	1, slecht	-10,0%	1, slecht	-10,0%
2, matig	-10,0%	2, matig	-5,0%	2, matig	-5,0%
3, gemiddeld	0,0%	3, gemiddeld	0,0%	3, gemiddeld	0,0%
4, goed	7,5%	4, goed	5,0%	4, goed	5,0%
5, uitstekend	15,0%	5, uitstekend	10,0%	5, uitstekend	10,0%

# Bezwaaraafhandeling met de OrtaX-Matrix

Work smarter, not harder.

- Ervaringen met de OrtaX-Matrix bij de gemeente Amsterdam:
  - ✓ *“een uitstekend middel om snel WOZ-waarden te toetsen”*
- Ervaringen met Ortax in de bezwaaraafhandeling bij BSOB
  - ✓ *“laat de taxatieapplicatie gewoon het werk doen”*



# Toepassing OrtaX-Matrix bij Gemeente Amsterdam

Toetsing van de beschikte WOZ-waarde

- Implementatie van de nieuwe matrix:
  - ✓ In bezwaarfase
    - ✓ Individuele toetsing van de waarde
    - ✓ Bredere inzet vanaf 2026
  - ✓ In beroepsfase
    - ✓ Ter vervanging van....
    - ✓ uitdaging
  - ✓ Aandachtspunten:
    - ✓ Objectregistratie op orde (marktanalyse)
    - ✓ Uitlegbaarheid (bijlage)

Overzicht taxatiewaarden.

Algemeen gegevens	Verkoop 1	Verkoop 2	Verkoop 3	Gemiddelde
<b>Object</b>	XXXXXX			
Objectnummer	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	
Perceelnummer	1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019	
Adres	XXXXXXstraat 1.2	XXXXXXstraat 1.3	XXXXXXstraat 1.3	
Woningtype	Amsterdam	Amsterdam	Amsterdam	
Beurt	Ervenijouwerbouw West (20)	Ervenijouwerbouw West (20)	Ervenijouwerbouw West (20)	
Wijk	West	West	West	
Soort Object Code omschrijving	1380	1380	1380	
Soort Object Code omschrijving	Bovenwoning	Bovenwoning	Bovenwoning	
Bouwjahr	1980	1980	1980	
Kwaliteit	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	
Onderhoud	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	
Ligging	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	
<b>Eenheden</b>				
Verkoop 1	35	35	35	
Verkoop 2	35	35	35	
Verkoop 3	35	35	35	
<b>Taxatiewaarde per eenheid</b>				
Verkoop 1	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.291
Verkoop 2	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.291
Verkoop 3	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.291
<b>Totaal</b>	€ 36.000	€ 52.250	€ 36.000	€ 41.500
Verkoop 1	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 51.400
Verkoop 2	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 51.400
Verkoop 3	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 51.400
Totaal (afgerond op € 1000)	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 149.200
<b>Transacties</b>				
Transactiedatum	27-7-2017	27-11-2017	08-3-2018	
Transactiewaarde	€ 297.000	€ 297.000	€ 294.000	
Erkocht Complete	€ 8.000	€ 4.000	€ 7.500	
Gesam. Transactiewaarde	€ 305.000	€ 301.000	€ 301.500	
Gesam. Transactiewaarde (11/12/2018)	€ 313.000	€ 305.000	€ 309.000	
Gesam. Transactiewaarde (11/12/2018)	€ 313.000	€ 305.000	€ 309.000	
<b>Factelijk verloop van de waardepeiling.</b>				
De waarde zoals vermeld op de woz-beschikking is:				
De waarde na uitgaan op bezwaar is:	€ 298.000			
De waarde die bijzetting/bekende in bezoop voortstaat is:				
De waarde die ik in beroepsfase taceer is:				



Verkoop 1	Verkoop 2	Verkoop 3	Verkoop 4	Verkoop 5	Verkoop 6	Verkoop 7	Verkoop 8	Verkoop 9	Verkoop 10	Verkoop 11	Verkoop 12	Verkoop 13	Verkoop 14	Verkoop 15	Verkoop 16	Verkoop 17	Verkoop 18	Verkoop 19	Verkoop 20
€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475	€ 1.200	€ 1.475
€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300	€ 42.000	€ 57.300
€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900	€ 126.000	€ 171.900



# Versnelde bezwaarafhandeling NCNP-bezwaren (BSOB)

In dialoog naar een beslissing





# Positie Matrix in het bezwarenproces

De Matrix gebruiken bij een versnelde afhandeling

- Werkwijze versnelde bezwaarafhandeling
  - ✓ Ontvangst aanlevering grieven in verkorte vorm.
  - ✓ Vaststelling conceptwaarde door beoordeling KOUDV+ L, en selectie best vergelijkbare referentieobjecten.
  - ✓ Export conceptwaardenrapportage
  - ✓ Toezending beschikbare foto's
  - ✓ Toezending matrices
  - ✓ Terugkoppeling NCNP-bureau op akkoord niet/akkoord
  - ✓ Bij akkoord, versnelde uitspraakbrief
  - ✓ Bij niet akkoord ontgrievend en reguliere advisering/afhandeling



# Positie Matrix in het bezwarenproces

De Matrix gebruiken bij een versnelde afhandeling

- Werkwijze versnelde bezwaarafhandeling
  - ✓ Export conceptwaardenrapportage

Een overzicht op objectniveau waarbij de oude en nieuwe objectgegevens staan opgenomen, de eventuele verandering van de WOZ-waarde wordt voorgesteld, met een korte motivatie van het conceptbesluit.



# Positie Matrix in het bezwarenproces

De Matrix gebruiken bij een versnelde afhandeling

## ✓ Bij akkoord, versnelde uitspraakbrief

U hebt een bezwaarschrift ingediend via een gemachtigde. Uw gemachtigde heeft uw bezwaarschrift gemotiveerd en daarbij gebruik gemaakt van de door u aangeleverde informatie.

Ik heb de in het bezwaarschrift opgenomen standpunten beoordeeld. Dit gaf aanleiding de objectkenmerken van uw woning nogmaals te onderzoeken. De actuele registratie van de objectkenmerken van uw woning treft u aan op het meegezonden taxatieverslag. Het door uw gemachtigde ingestuurde bezwaardossier heeft aanleiding gegeven het marktniveau nogmaals te controleren aan de hand van vergelijkbare verkochte objecten. Op het taxatieverslag treft u de best vergelijkbare verkopen aan die gebruikt zijn om uw WOZ-waarde te toetsen.

Ik heb mijn bevindingen voorafgaand aan mijn beslissing gedeeld met uw gemachtigde. Uw gemachtigde heeft vervolgens in goed overleg een reactie gegeven op mijn bevindingen. Deze heb ik verwerkt in de definitieve beslissing op uw bezwaarschrift.

Na onderzoek van de taxateur en de bespreking met uw gemachtigde kom ik tot de conclusie dat de waarde te hoog is vastgesteld. Deze wordt daarom verlaagd.



# Positie Matrix in het bezwarenproces

Voordelen versnelde afhandeling

- Voordelen versnelde bezwaarafhandeling

- ✓ Tijdsbesparing door niet in te gaan op punten waar geen geschil over is
- ✓ Volledig transparante rekenkundige onderbouwing in bezwaarfase
- ✓ Verbetert het vertrouwen in de werkwijze van de gemeente
- ✓ Verbetert informeel contact met de gemachtigde
- ✓ Proces is grotendeels te automatiseren wat de kwetsbaarheid vermindert
- ✓ Taxateurs worden daar ingezet waar ze expertise hebben, geen onnodige administratieve handelingen
- ✓ Meer controle over de WOZ-tijdlijn



# Positie Matrix in het bezwarenproces

Voordelen versnelde afhandeling

- De controleerbaarheid van de matrix maakt dat de versnelde afhandeling door NCNP-adviesbureau's wordt geaccepteerd!
- Reactie HNWB

*“De matrix is voor ons om verschillende redenen van belang. Als de WOZ-waarde terecht wordt gehandhaafd, kunnen wij dit goed aan de burger uitleggen op een manier die positief werkt voor de gemeente vanwege het begrip dat ontstaat. Als wij voornemens zijn om in beroep te gaan, toetsen wij de matrix. Als de WOZ-waarde aannemelijk wordt gemaakt middels het inzicht dat de matrix biedt, gaan wij niet in beroep. We zien dat we de helft minder beroepen indienen bij beslissingen op bezwaar waarbij de gemeente een matrix mee stuurt. “*

Toevoeging BSOB

Bij BSOB hebben we in bezwaarfase met HNWB bereikt dat we bij 90% van de bezwaardossiers reeds voorafgaand aan de beslissing op bezwaar tot overeenstemming zijn gekomen over de WOZ-waarde.



# Positie Matrix in het bezwarenproces

## Conclusie

### o Conclusie

- ✓ Ortax biedt met de matrix een product welke de kwaliteit en efficiency van de bezwaarafhandeling kan verhogen.
- ✓ Doordat het product systemisch (zonder menselijke correctie) gegenereerd kan worden, is het ook geschikt om in de bezwaarfase op grote schaal in te zetten.
- ✓ Door het in de bezwaarfase in te zetten, wordt gehoor gegeven aan de behoefte om in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht te geven in het onderbouwen van de WOZ-waarde.
- ✓ De matrix voorkomt beroepen en maakt het afhandelen van onvermijdelijke beroepen eenduidiger.



# Vragen?



# Matrix bezwaar en beroep

september 2025