



Amaniet 61, Amersfoort

Inleiding

Een van de meestgestelde vragen over een woning is: Wat is dit huis nu eigenlijk waard? Deze vraag is een belangrijk onderwerp voor vastgoedprofessionals als makelaars, taxateurs en adviseurs.

Ook consumenten die zich oriënteren op de woningmarkt stellen deze vraag. Wat is de waarde van mijn huis, van het huis dat ik op het oog heb, van een vergelijkbaar pand?

Er zijn een aantal manieren om de waarde van een woning te bepalen. Wat ze allemaal gemeen hebben is dat ze uitgaan van twee referentiepunten. De laatste verkoopprijs en de eigenschappen van de woning. De woningmarkt is altijd in beweging. Door trends in de markt te volgen, en toe te passen op een individuele woning, kun je de actuele woningwaarde schatten.

In de databronnen van de overheid en het Kadaster staan veel eigenschappen over woningen. Toch weten we ook heel veel niet. Is het huis verbouwd, is er een nieuwe keuken geplaatst of is de badkamer vervangen? Misschien is er achterstallig onderhoud. De berekeningen in dit rapport kunnen geen rekening houden met dit soort unieke eigenschappen.

De 'echte' waarde van een woning wordt bepaald op de woningmarkt. In een complex spel van vraag en aanbod, en onderhandelingen tussen verkopende en kopende partijen.

Over deze woning

Amaniet 61 is een hoekwoning uit 1991 in Amersfoort. Hij is voor het laatst verkocht in 2021. Wij schatten de actuele woningwaarde op € 452.592.

Een onderbouwing van deze waardeschatting volgt in de bijlagen van dit rapport.

Verantwoording

Bij de informatie in dit rapport vind je bronvermeldingen. Het verbinden van conclusies aan dit rapport is op eigen risico. Dit rapport is opgesteld op 09-04-2026.

Gegevens woning

Adres	Amaniet 61
Postcode	3823XB
Woonplaats	Amersfoort
Bouwjaar	1991
Type woning	Hoekwoning
Energie label	B
Woonoppervlakte	84 m ²
Inhoud	272 m ³
Perceeloppervlakte	142 m ²

Bron: Basisregistratie Adressen & Gebouwen, Basisregistratie Kadaster

Laatste verkoop

Datum	29-03-2021
Bedrag	€ 295.000

Bron: Kadaster

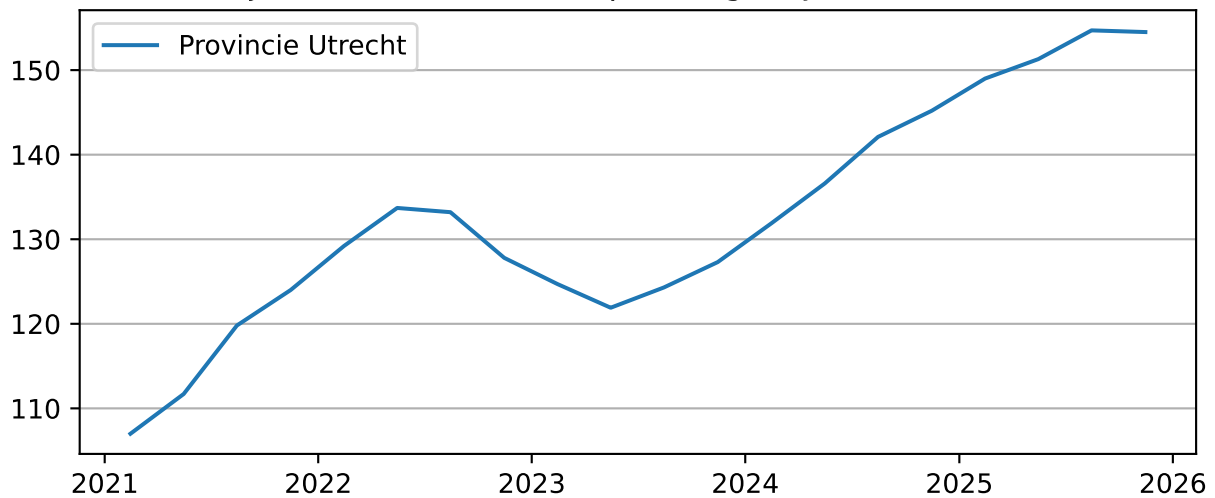
Schatting waarde

Geïndexeerde waarde	€ 425.958
Geïndexeerde WOZ-waarde	€ 516.562
Modelwaarde	€ 452.592

Bron: Zie verantwoording in de bijlagen

1. Woningwaarde op basis van prijsindex
2. WOZ-waarde
3. Gemodelleerde waarde

Prijsindex bestaande koopwoningen; Jaar 2020 = 100



Geïndexeerde woningwaarde Amaniet 61

Sinds de laatste verkoop van deze woning is de gemiddelde woningwaarde van koopwoningen in de Provincie Utrecht gestegen met 44%.

Als we er vanuit gaan dat de waarde van Amaniet 61 de woningmarkt volgt, is waarde van deze woning met hetzelfde percentage toegenomen.

Op basis van de lokale prijsindex komt de huidige woningwaarde dan uit op **€ 425.958**.

De prijsindex

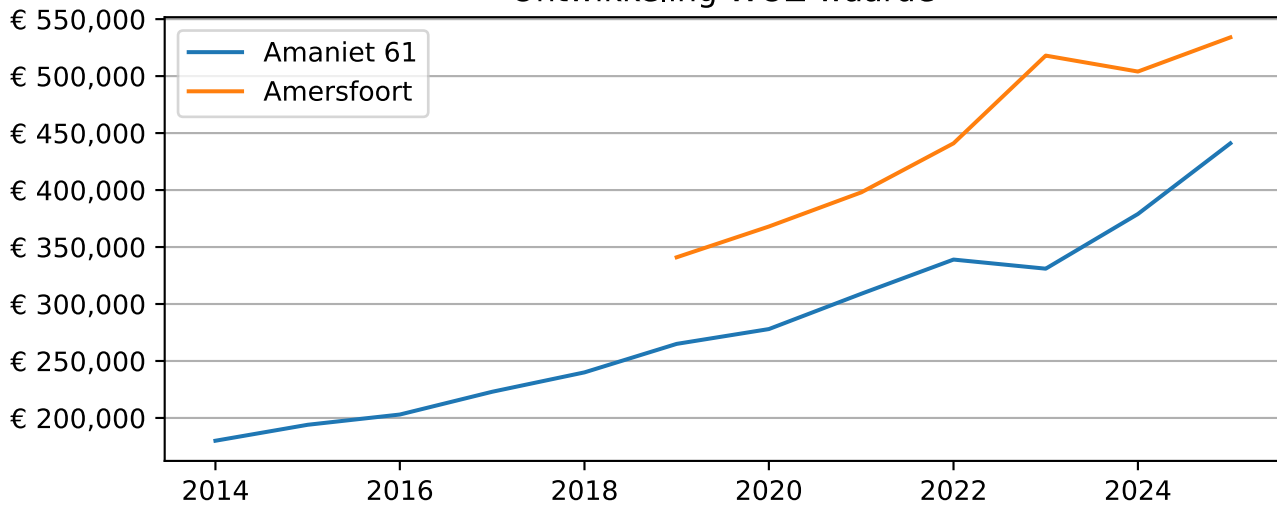
De prijsindex voor bestaande koopwoningen wordt berekende door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De index wordt berekend op basis van alle verkooptransacties en WOZ-waarden in de Provincie Utrecht.

Overzicht

Verkoopdatum	29-03-2021
Koopsom	€ 295.000
Prijsindex koopsom	107
Prijsindex op 31-12-2025	154,5
Toename	44%
Geïndexeerde waarde	€ 425.958

Bron: Kadaster & CBS

Ontwikkeling WOZ-waarde



WOZ-waarde Amaniet 61

De laatst bekende WOZ-waarde voor deze woning is € 441.000 uit het jaar 2025.

Sinds 2019 nam de waarde van deze woning met 66% toe. In de Gemeente Amersfoort was dat gemiddeld 57%.

Net als met de laatst bekende koopsom, kunnen we de laatst bekende WOZ-waarde indexeren met behulp van de lokale prijsindex.

Sinds 01-01-2024 is de gemiddelde waarde van woningen met 17% gestegen. De geïndexeerde WOZ-waarde voor Amaniet 61 komt daarmee uit op **€ 516.562**.

Wet waardering onroerende zaken

De WOZ-waarde vertegenwoordigt de geschatte marktwaarde van een woning. Hij wordt vastgesteld door uw gemeente en speelt een belangrijke rol bij de belastingheffing door gemeenten, het rijk en waterschappen.

Voor het bepalen van de WOZ-waarde kijken gemeenten naar recente transacties van vergelijkbare woningen. Hiervoor is het noodzakelijk dat zij de eigenschappen van uw huis en de woningmarkt goed in de gaten houden. Vanwege het aantal woningen dat een gemeente bij moet houden, wordt er gebruik gemaakt van computermodellen.

De peildatum voor de waardebepaling ligt in de regel op 1 januari van het voorgaande jaar. De WOZ-waarde van 2025 is daarom de geschatte waarde op 1 januari 2024.

De kwaliteit van de taxaties door uw gemeente wordt gecontroleerd door de landelijke Waarderingskamer.

Laatste 6 WOZ-waarden

2020	€ 278.000
2021	€ 309.000
2022	€ 339.000
2023	€ 331.000
2024	€ 379.000
2025	€ 441.000

Bron: Gemeente Amersfoort

Geïndexeerde waarde

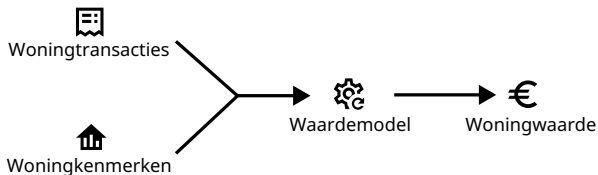
Peildatum laatste WOZ-waarde	01-01-2024
Prijsindex laatste waarde	131,9
Prijsindex op 31-12-2025	154,5
Toename	17%
Geïndexeerde waarde	€ 516.562

Bron: CBS & Gemeente Amersfoort

Woningwaardemodel

Het woningwaardemodel maakt gebruik van kunstmatige intelligentie (AI) om de marktwaarde van een woning te schatten.

Het model is getraind op miljoenen historische transacties. De verkoopprijzen van die transacties worden gekoppeld aan een groot aantal woningkenmerken, de ligging van de woning en allerlei aanvullende kenmerken.



De geïndexeerde WOZ-waarde kijkt enkel naar algemene markttrends. Het woningwaardemodel kan gebruik maken van veel meer datapunten. Dat levert in de meeste gevallen een preciezere schatting van de woningwaarde op.

Het model wordt dagelijks bijgewerkt met de allernieuwste verkoopprijzen.

Gemodelleerde waarde Amaniet 61

De waarde van deze woning op basis van het woningwaardemodel is **€ 452.592**.

Betrouwbaarheid

De berekende waarde is niet exact, maar valt binnen een bepaalde bandbreedte. Voor Amaniet 61 is het 90% zeker dat de waarde tussen € 407.332 en € 497.851 ligt.

Een kleine bandbreedte geeft aan dat het model een consistent resultaat geeft voor woningen van dit type.

Nauwkeurigheid

De nauwkeurigheid geeft aan hoe groot de kans is dat de berekende bandbreedte ook echt klopt. Dit hangt vooral af van de eigenschappen van de woning en het marktsegment waarin de woning zich bevindt.

Voor woningen met veel vergelijkbare transacties is de nauwkeurigheid hoog. Voor unieke objecten of woningen in een hoger prijssegment is de nauwkeurigheid vaak lager.

De nauwkeurigheid van de uitslag voor deze woning is gemiddeld. Er is meer dan 90% kans dat de werkelijke waarde binnen de bandbreedte valt.

Uitgangspunten

Datum	09-04-2026
Adres	Amaniet 61
Type woning	Hoekwoning
Energie label	B
Inhoud woning	296 m ³
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	142 m ²

Bron: Altum AI

Uitkomst waarderingsmodel

90% zeker meer dan	€ 407.332
Woningwaarde	€ 452.592
90% zeker minder dan	€ 497.851

Bron: Altum AI (NP)

Nauwkeurigheid

Afwijking minder dan 10%	>= 90% kans
--------------------------	-------------

Bron: Altum AI