



Oeverpad 201, Meerstad

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

Oeverpad 201 is een hoekwoning uit 2011 in Meerstad. Hij is voor het laatst verkocht in 2023. Wij schatten de actuele woningwaarde op € 625.409.

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 14-07-2025.

Gegevens woning

Adres	Oeverpad 201
Postcode	9613AL
Woonplaats	Meerstad
Bouwjaar	2011
Type woning	Hoekwoning
Energie label	
Woonoppervlakte	146 m ²
Inhoud	553 m ³
Perceeloppervlakte	257 m ²

Bron: Basisregistratie Adressen & Gebouwen, Basisregistratie Kadaster

Laatste verkoop

Datum	16-06-2023
Bedrag	€ 518.500

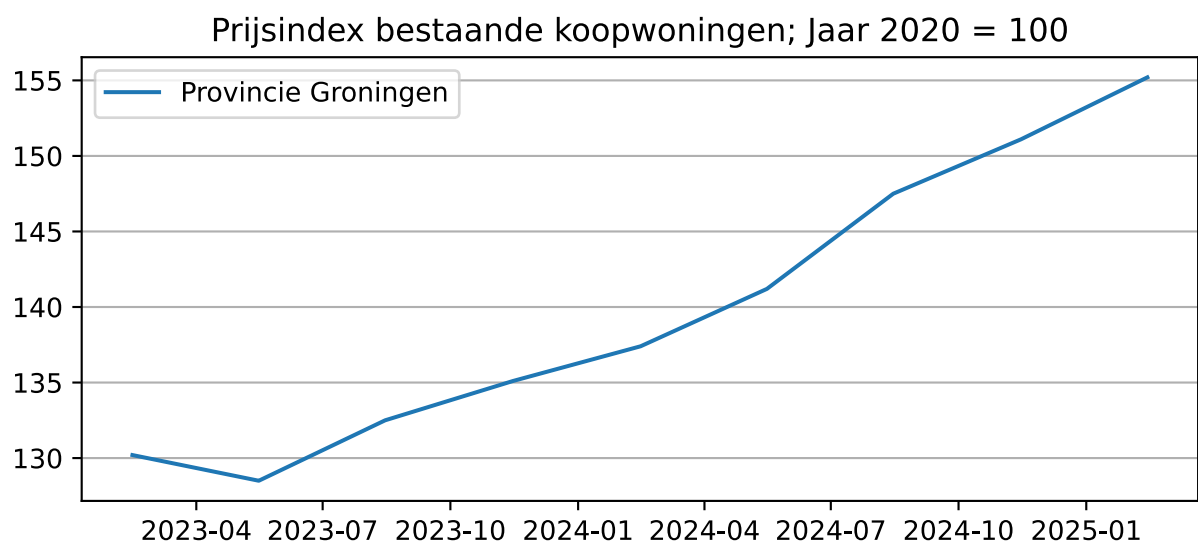
Bron: Kadaster

Schatting waarde

Geïndexeerde waarde	€ 626.235
Geïndexeerde WOZ-waarde	€ 656.799
Modelwaarde	€ 625.409

Bron: Zie verantwoording in de bijlagen

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



Geïndexeerde woningwaarde Oeverpad 201

Sinds de laatste verkoop van deze woning is de gemiddelde woningwaarde van koopwoningen in de Provincie Groningen gestegen met 21%.

Als we er vanuit gaan dat de waarde van Oeverpad 201 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 € 626.235.

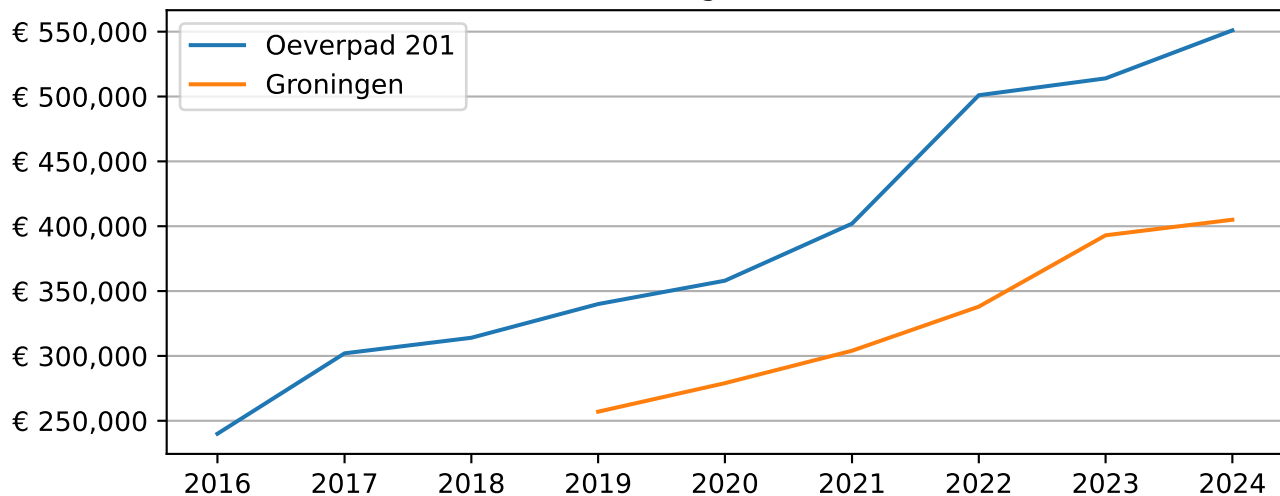
De prijsindex

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 Groningen.

Overzicht	
Verkoopdatum	16-06-2023
Koopsom	€ 518.500
Prijsindex koopsom	128,5
Prijsindex op 31-03-2025	155,2
Toename	21%
Geïndexeerde waarde	€ 626.235

Bron: Kadaster & CBS

Ontwikkeling WOZ-waarde



WOZ-waarde Oeverpad 201

De laatst bekende WOZ-waarde voor deze woning is € 551.000 uit het jaar 2024.

Sinds 2019 nam de waarde van deze woning met 58% toe. In de Gemeente Groningen was dat gemiddeld 62%.

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

Sinds 01-01-2023 is de gemiddelde waarde van woningen met 19% gestegen. De geïndexeerde WOZ-waarde voor Oeverpad 201 komt daarmee uit op € 656.799.

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

2019	€ 340.000
2020	€ 358.000
2021	€ 402.000
2022	€ 501.000
2023	€ 514.000
2024	€ 551.000

Bron: Gemeente Groningen

Geïndexeerde waarde

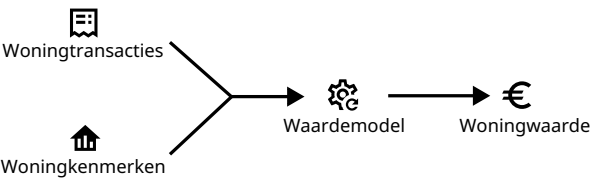
Peildatum laatste WOZ-waarde	01-01-2023
Prijsindex laatste waarde	130,2
Prijsindex op 31-03-2025	155,2
Toename	19%
Geïndexeerde waarde	€ 656.799

Bron: CBS & Gemeente Groningen

Gemodelleerde waarde Oeverpad 201

De waarde van deze woning op basis van het woningwaardemodel is € 625.409. Het is 90% zeker dat de waarde tussen € 562.868 en € 687.949 ligt.

Woningwaardemodel



Het woningwaardemodel is een computermodel dat de transactiewaarde van woningen voorspelt.

Het model is getraind met gegevens over alle woningtransacties sinds 1993. Daarnaast beschikt het model over allerlei gegevens over woningkenmerken, locatiegegevens en algemene gegevens over inkomen, belasting en demografie.

De resultaten van het model worden continu gevalideerd met echte transactiegegevens.

Door de training en het gebruik van meer unieke eigenschappen is de waarde uit het model een stuk nauwkeuriger dan de eerdere methodes.

Uitgangspunten

Datum	14-07-2025
Adres	Oeverpad 201
Type woning	Hoekwoning
Energielabel	A+
Inhoud woning	Onbekend
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²

Bron: Altum AI

Uitkomst waarderingsmodel

Woningwaarde	€ 625.409
90% zeker meer dan	€ 562.868
90% zeker minder dan	€ 687.949

Bron: Altum AI