

Verantwoordingsdocument Belastingsamenwerking West- Brabant

Herwaardering 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Doelstelling Verantwoordingsdocument.....	4
1.2 Wie we zijn	4
1.3 Wat we doen.....	5
1.4 Waarom we dat doen	5
1.5 Wat we belangrijk vinden.....	5
1.6 Contact	5
2 Actualiteiten en marktomstandigheden	6
2.1 Waardeontwikkeling nu en op de waardepeildatum	6
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	6
2.3 Duurzaamheid.....	7
2.4 Veel voorkomende misvattingen over de WOZ	8
2.4.1 De WOZ-waarde is eenvoudigweg een (procentuele) verhoging van de vorige WOZ-waarde	8
2.4.2 Een algoritme bepaalt de WOZ-waarde	8
2.5 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling.....	8
2.6 Waardecheck	9
2.7 WOZ-informatie formulier (voor een betere waardebepaling met actuele informatie).....	9
2.8 Instructie voor gebruik foto's.....	10
3 Vakbekwaamheid (Wie voeren de WOZ-werkzaamheden uit?)	11
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	11
3.2 Permanente educatie	11
4 Algemene informatie over de WOZ	12
4.1 WOZ.....	12
4.2 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?	12
4.2.1 Gebruik WOZ-waarde voor belastingen.....	12
4.2.2 Gebruik WOZ-waarde voor de huurprijsberekening.....	12
4.3 Hoe ziet het proces eruit van het bepalen van een WOZ-waarde?.....	13
4.3.1 Stap 1: de marktanalyse.....	13
4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten.....	14
4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	15
4.4 Wat is de waardepeildatum?	16
5 Gebruikte gegevens	17
5.1 Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van een woning?.....	17
5.1.1 Primaire objectkenmerken.....	17
5.1.2 Secundaire objectkenmerken	17
5.1.3 Correctiepercentages per woningtype	18
5.1.4 Locatie	18
5.1.5 Ligging woningen	18

5.1.6 Ligging niet-woningen.....	19
6 Taxatiemodellen	20
6.1 Woningen.....	20
6.2 Waardering van courante en incurante niet-woningen	21
6.2.1 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van courante niet-woningen?	21
6.2.2 Hoe bepalen we het leegstandsrisico bij courante niet-woningen?	21
6.2.3 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van incurante niet-woningen?	22
6.2.4 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations?	22
6.2.5 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van agrarische objecten?	22
6.2.6 De Taxatiewijzers en TIOX	22
7 Kwaliteitscontrole	24
7.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken.....	24
7.2 Ratiocontrole.....	24
7.3 Afwijkende ratio, transactieruis	24
7.4 Eindcontrole waardebepaling	25
7.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer	26

1 Inleiding

1.1 Doelstelling Verantwoordingsdocument

Het doel van deze verantwoording is inzicht geven in de manier waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor belastingjaar 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) bij Belastingssamenwerking West-Brabant, tot stand komen en hoe we voldoen aan de norm van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

Belastingssamenwerking West-Brabant bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in haar uitvoeringsgebied. Dit is een uitgebreid proces, waarover we u graag uitleg geven. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor belastingjaar 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) hebben bepaald.

Wat we u vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waarde bepalen eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?
- Wat is de nauwkeurigheid van de taxatie?
- Een WOZ-taxatie is geen exacte wetenschap.

De uitleg is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Kijk dan op [Over WOZ: Belastingssamenwerking West-Brabant \(bwbrabant.nl\)](https://www.bwbrabant.nl) en bekijk het actuele overzicht van uw belastingzaken en het taxatieverslag.

1.2 Wie we zijn

Belastingssamenwerking West-Brabant is een uitvoeringsorganisatie van waterschap Brabantse Delta en 12 Brabantse gemeenten.

- Bergen op Zoom
- Dongen
- Halderberge
- Moerdijk
- Roosendaal
- Woensdrecht
- Breda
- Etten-Leur
- Loon op Zand
- Oosterhout
- Rucphen
- Zundert

1.3 Wat we doen

Voor deelnemende gemeenten en waterschap Brabantse Delta voeren we de belastingtaken uit. Dat betekent dat we onder andere jaarlijks de WOZ-waarde bepalen voor alle onroerende zaken in het gebied. Deze waarde komt samen met de gemeentelijke en waterschaps-heffingen op een aanslagbiljet. Na het versturen van de aanslagbiljetten zorgen we voor het afhandelen van vragen en bezwaar- en beroepschriften. Als laatste stap in het proces controleren en verwerken we de betalingen.

1.4 Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor onze deelnemers. Dat geld is nodig voor alle gemeentelijke taken, zoals veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen van uw woonomgeving.

1.5 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uitvoeren doen we graag goed. Dat betekent voor ons een aanslagbiljet versturen, met de juiste belastingen en informatie, gericht aan de juiste belastingplichtige. Ons werk goed doen betekent voor ons ook dat we juiste (niet te hoge en niet te lage) WOZ-waardes vaststellen.

1.6 Contact

Telefoonnummer:	076 529 83 00
Postadres:	Postbus 502, 4870 AM Etten-Leur
Bezoekadres:	Bredaseweg 211, 4872 LA Etten-Leur
Plan een terugbelverzoek:	https://www.bwbrabant.nl/bwb/over-woz/terugbelverzoek-taxateur

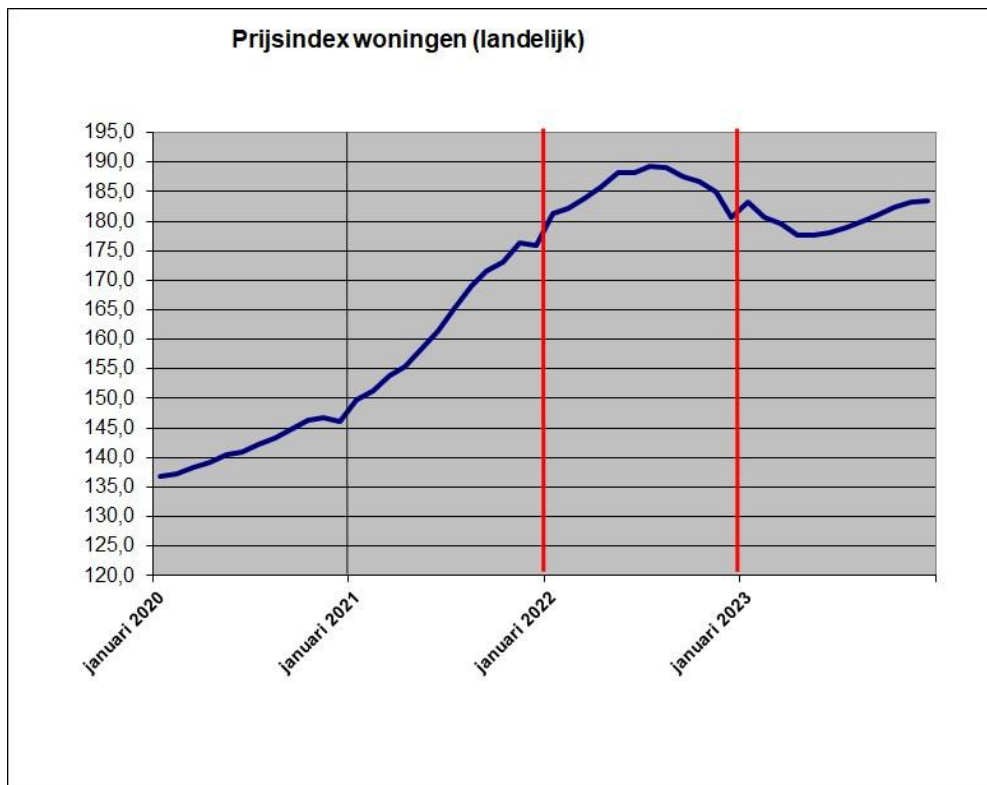
2 Actualiteiten en marktomstandigheden

2.1 Waardeontwikkeling nu en op de waardepeildatum

De WOZ-waarden binnen het beheersgebied van BWB zijn gemiddeld met 5% hoger vastgesteld. Dat wil niet zeggen dat uw woning ook met dat percentage stijgt. Dit betreft een algemeen gemiddelde. De stijging is in relatie met de woningmarkt. De stijging van de WOZ-waarde is gemiddeld lager in het belastingjaar 2023 ten opzichte van belastingjaar 2022, doordat de woningprijzen minder zijn gestegen.

2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Er is in Nederland, en ook in het beheersgebied van de BWB nog steeds een grotere vraag naar woningen dan aanbod. De prijzen van woningen zijn wel minder sterk gestegen dan in 2023, dit wordt onder meer veroorzaakt door de hogere hypotheekrente. Daarnaast hebben ook andere factoren invloed op de ontwikkeling van de woningprijzen zoals de inflatie, de schaarste van bouwmaterialen en de gestegen prijzen van die materialen. Sommige type woningen zijn meer gestegen dan anderen, ook zijn er verschillen te zien in de waardeontwikkeling tussen buurten, wijken en steden. Ten aanzien van energiezuinigheid van woningen en de invloed daarvan op de verkoopprijzen en (dus) de WOZ-waarde vindt u elders in dit document meer informatie.



Bron: Waarderingskamer

2.3 Duurzaamheid

Bij nieuwere woningen zitten de duurzaamheidskenmerken al verdisconteerd in de waarde. De onderbouwingen hebben ongeveer hetzelfde bouwjaar.

Bij woningen die recent gerenoveerd zijn komen de duurzaamheidskenmerken tot uitdrukking in de koopsom. Als er sprake is van achterstallig onderhoud en gedateerde voorzieningen is de invloed van energiebesparende maatregelen nihil of beperkt.

Het energielabel wordt in het taxatiesysteem geregistreerd. Hierdoor is de invloed van energiebesparende maatregelen beter te monitoren. Als het energielabel significant afwijkt ten opzichte van soortgelijke woningen, wordt dit gecorrigeerd op de kwaliteit van de woning.

2.4 Veel voorkomende misvattingen over de WOZ

2.4.1 De WOZ-waarde is eenvoudigweg een (procentuele) verhoging van de vorige WOZ-waarde

Ieder jaar bepalen we opnieuw de waarde door te kijken naar recente verkoopcijfers van verkochte woningen in de gemeente. Stijgen de marktprijzen, dan bewegen de WOZ-waarden als gevolg daarvan mee. Dit veroorzaakt voor de woningeigenaar een stijging of daling van de waarde. Elke WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.

2.4.2 Een algoritme bepaalt de WOZ-waarde

Omdat ieder jaar landelijk 9 miljoen WOZ-waarden worden vastgesteld, gebruiken gemeenten en uitvoeringsorganisaties taxatiemodellen. Deze modellen hebben **geen** zelfstandig werkend algoritme. Deskundige data-specialisten en taxateurs bekijken de modellen jaarlijks opnieuw en richten deze nauwkeurig in. De taxatiemodellen ondersteunen hen bij het zo nauwkeurig mogelijk inschatten van de WOZ-waarde. Zij betrekken de waarde van de diverse woning- en niet-woningonderdelen op eenzelfde manier in de waardering. Daarna controleert een taxateur de waarden. In dit document leest u hoe wij dit doen.

2.5 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling

Van de wetgever hebben wij de taak gekregen om gegevens over woningen en niet-woningen (WOZ-objecten) te verzamelen om de WOZ-waarde vast te stellen. De regelgeving waarin deze taak staat beschreven, vindt u [hier](#).

Voor een goede waardebeoordeling van een WOZ-object zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, kwaliteit en ligging van een WOZ-object. Dit noemen wij de objectkenmerken. De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties, waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Voorbeelden van basisregistraties zijn:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), met gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente;
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA), met persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en van personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid;
- Basisregistratie Kadaster (BRK), met informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken;
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ), met de vastgestelde WOZ-waarde en de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan een onroerende zaak en een belanghebbende te relateren;
- Nieuw Handelsregister (NHR), met gegevens van alle niet-natuurlijke personen;

- Daarnaast gebruiken we ook openbare bronnen zoals de verkoopadvertenties op Funda. We registreren de bouwvergunningen en we kijken naar luchtfoto's voor de woningonderdelen, die zonder vergunning mogen worden gebouwd.

Tot slot resteert de binnenzijde van de woning, die mede bepaalt hoeveel de woning waard is. Daarvoor zijn we afhankelijk van de gegevens die de bewoners zelf aanleveren. Daarom vragen we soms informatie zoals foto's op via een brief (WOZ-informatietool). De keuze van de manier waarop inwoners informatie aanleveren, is altijd aan hen. Wanneer wij foto's opvragen in het geval dat inwoners bezwaar maken met daarbij een beroep op de situatie aan de binnenzijde van de woning en deze foto's worden niet aangeleverd, zijn wij genoodzaakt het bezwaar af te doen met de informatie wij tot onze beschikking hebben. Meer informatie over het gebruik van foto's leest u [hier](#).

2.6 Waardecheck

Met behulp van de QR-code of het websiteadres dat te vinden is op het aanslagbiljet, is het voor iedereen met een eigen woning mogelijk om via deze pagina de WOZ-waarde te controleren. Door het invullen van 4 vragen over de afwerkstaat van de woning zal er een globale toets worden gedaan op de reeds vastgestelde WOZ-waarde. Wanneer de uitkomst anders is dan waar de taxateur rekening mee heeft gehouden tijdens de taxatie, dan krijgt u ook een indicatie te zien van de mogelijke invloed heeft op de onroerendezaakbelasting en de waterschapsbelasting. Deze uitkomst kan vervolgens een belangrijke reden zijn om de WOZ-informatietool in te vullen. Let op: deze Waardecheck is ter indicatie, de taxateur zal alle gegevens controleren en behandelen.

2.7 WOZ-informatie formulier (voor een betere waardebeoordeling met actuele informatie)

Om met de juiste informatie een reactie op de vastgestelde WOZ-waarde of een WOZ-bezwaar af te handelen, gebruiken wij het WOZ-informatie formulier. Wij gebruiken deze tool om op digitale wijze extra informatie en foto's over het WOZ-object te ontvangen.

Met het invullen van de Waardecheck of het indienen van een bezwaar, vragen wij om deze tool meteen in te vullen en naar ons op te sturen. De ontvangen informatie zorgt ervoor dat de taxateur uw reactie of bezwaar zo goed mogelijk kan behandelen met de meest actuele informatie.

Als er geen extra inhoudelijke informatie en/of foto's worden aangeleverd, dan kan de taxateur niet anders dan uitgaan van de gegevens die ook tijdens de herwaardering zijn gebruikt. Uiteraard is het ook mogelijk om de gevraagde informatie op een andere manier aan te leveren.

Met behulp van de QR-code of het websiteadres dat te vinden is op het aanslagbiljet komt u bij het WOZ-informatie formulier dat al voor u is klaar gezet. Meer informatie over het WOZ-informatieformulier leest u [hier](#).

2.8 Instructie voor gebruik foto's

Door de Waarderingskamer is er een landelijke richtlijn opgesteld voor het verzamelen en gebruiken van foto's. Deze richtlijn kunt u [hier](#) vinden. De BWB heeft zich verbonden aan het respecteren van deze richtlijn.

3 Vakbekwaamheid (Wie voeren de WOZ-werkzaamheden uit?)

3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de waardebepaling zijn de gegevensbeheerders, taxateurs en medewerkers bezwaar en beroep. We verwachten van deze mensen dat zij allemaal een WOZ-diploma hebben. De medewerkers die dit diploma niet hebben worden begeleid en opgeleid om het te halen. We zorgen dat de medewerkers de opleiding volgen die nodig is.

Alle medewerkers hebben daarnaast hun geheimhoudingsplicht en de eed of gelofte afgelegd. Van de taxateurs is er een aantal ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering.

Medewerkers Bezwaar en Beroep hebben allemaal een juridische achtergrond en/of opleiding en ervaring met het behandelen van bezwaar- en beroepschriften.

Het schema hieronder geeft informatie over de functie, ervaring en diploma's van onze medewerkers die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Rollen/ werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Ingeschreven in NRVT
Gegevensbeheer	11	Meer dan 9 jaar	7	n.v.t.
Taxateurs	23	Meer dan 10 jaar	21	11
Medewerker bezwaar en beroep	11	Meer dan 9 jaar	6	n.v.t.

3.2 Permanente educatie

Alle medewerkers volgen afhankelijk van hun specialisatie jaarlijks in- of externe opleidingsdagen. De NRVT-geregistreeerde taxateurs moeten ook voldoen aan de verplichtingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs voor permanente educatie.

4 Algemene informatie over de WOZ

4.1 WOZ

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De hele uitvoering hiervan is in een wet vastgelegd, de [Wet WOZ](#).

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die een eventuele koper naar verwachting betaalt. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? BWB bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten jaarlijks opnieuw, rekening houdend met de waardepeildatum. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

4.2 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

De WOZ-waarde is de marktwaarde van uw woning. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van belastingen en heffingen te bepalen. De WOZ-waarde heeft ook invloed op de maximaal redelijke huurprijs in het woningwaarderingstelsel. Een lagere WOZ-waarde betekent echter niet altijd ook een lagere huurprijs.

4.2.1 Gebruik WOZ-waarde voor belastingen

De volgende 3 overheden gebruiken de WOZ-waarde bij de berekening van hun belastingen:

- Gemeenten gebruiken de WOZ-waarde voor de onroerendezaakbelasting (OZB) en soms de rioolheffing;
- De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor de inkomstenbelasting (het eigen woningforfait), de vennootschapsbelasting, de schenkbelasting, de erfbelasting en de verhuurderheffing;
- Waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook, om verkooplasten te verrekenen en om fraude te voorkomen.

4.2.2 Gebruik WOZ-waarde voor de huurprijsberekening

De WOZ-waarde telt maximaal 33% mee in de puntentelling van een niet-geliberaliseerde (sociale) huurwoning. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs onder de € 879,66 per maand (2024). Bezwaar maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde heeft alleen zin als u de maximale huur voor een sociale huurwoning betaalt. Hiervoor kunt u de [huurprijscheck](#) doen. De WOZ-waarde van uw huurwoning kunt u raadplegen via het [WOZ-waardeloket](#) van de Rijksoverheid.

Voordat een huurder bezwaar kan maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde zal eerst het direct financieel belang moeten worden aangetoond. Hiervoor dient men een huurspecificatie en het aantal punten van de huurwoning bij het verzoek aan te leveren. Na ontvangst van deze gegevens beoordelen wij, of u in aanmerking komt voor een belanghebbendenbeschikking. Het verzoek kan digitaal worden ingediend via beschikkingen@bwbrabant.nl of via onze andere reguliere contactgegevens.

Meer informatie van bovenstaande kunt u vinden op de website van de [Rijksoverheid](#).

4.3 Hoe ziet het proces eruit van het bepalen van een WOZ-waarde?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit 3 stappen:

- De marktanalyse;
- Het taxatiemodel inrichten;
- De modelwaarde controleren.

4.3.1 Stap 1: de marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons gebied. Wij ontvangen die verkoopprijzen via het Kadaster. Die verkopen onderzoeken we. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. Om te beoordelen of een verkoopprijs bruikbaar is, verzenden wij koop-inlichtingenformulieren naar de koper. Zo weten we of er bijzonderheden zijn die de prijs beïnvloeden, bijvoorbeeld een familietransactie, zodat we de verkoopprijs daarop kunnen corrigeren.

We onderzoeken tijdens de permanente marktanalyse ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek doen we op verschillende manieren:

- We bekijken verkoopadvertenties;
- We controleren bouwdoosiers van de gemeente;
- We vragen informatie aan de koper van een woning.

We doen de marktanalyse in een softwarepakket dat speciaal is ingericht voor WOZ-waardebepaling. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Als er een afwijking is tussen het verkochte en de registratie in het systeem dan wordt dit aangepast, zodat we met de juiste kenmerken de transactie kunnen analyseren.

Geïndexeerde transactieprijs

Omdat de WOZ-waarde uitgaat van de vergelijkingsmethode en van een waardepeildatum, maakt de taxateur een inschatting wat de verkochte woning waard zou zijn op de waardepeildatum. Het indexeren van de transactieprijs naar waardepeildatum is op basis van de bij ons bekende marktrends. Deze trends kan afwijken van het gemiddelde per locatie, type woning en per prijsklasse. De marktontwikkeling, landelijk, van geheel BWB en per gemeente vindt u onder [Bijlagen](#)

[bij het Verantwoordingsdocument](#)'. De indexcijfers worden per kwartaal bepaald. Dit door de prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte van het nieuwe kwartaal, te delen door de prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte van het vorige kwartaal.

De indexcijfers per kwartaal worden gedeeld door het aantal dagen per kwartaal. Dit geeft de index (stijging/daling) van de woning per dag. Vervolgens wordt de geïndexeerde prijs cumulatief berekend tussen de koopdatum en de waardepeildatum.

Gecorrigeerde transactieprijs

Als er sprake is van een VVE-reserve (Vereniging van Eigenaren) dan wordt het bedrag dat in de transportakte hiervoor staat vermeld, in mindering gebracht op de geïndexeerde transactieprijs.

Koopdatum

Voor de analyse van een transactie nemen we sinds dit jaar de koopdatum (datum van ondertekening van de koopakte) en niet de datum van het notarieel transport aangezien dit veelal enkele maanden later plaatsvindt. We indexeren de transactiepreizen dan ook vanaf de koopdatum naar de waardepeildatum.

4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

De woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de systematische vergelijkingsmethode. In ons systeem staan vergelijkbare woningen in groepen. We maken onderscheid in:

- Waardegebied (dorp, buurt of wijk);
- Soort woning (vrijstaand, twee onder één kap, rij- en of hoekwoning, et cetera);
- Bouwjaarklasse (vóór 1920, 1920 – 1945 et cetera);
- Grootte in gebruiksoppervlakte.

Ieder jaar selecteren wij drie of meer soortgelijke woningen om uw woning mee te vergelijken. De woningen moeten ongeveer vergelijkbaar zijn. Wij houden rekening met onderlinge verschillen tussen de woningen. Drie van de geselecteerde woningen komen op het taxatieverslag. Het kan voorkomen dat wij eerder dezelfde woning gebruikten om mee te vergelijken. De verkoopprijs is dan aangepast naar de waardepeildatum voor het bepaalde jaar.

Elk jaar bepalen we de waarde aan de hand van min of meer vergelijkbare woningen, die rond de waardepeildatum verkocht zijn. Daarmee bedoelen we één jaar voor of één jaar na de waardepeildatum. We houden rekening met waarde bepalende factoren, deze staan hieronder vermeld.

Bij de waardering kijken we naar de toestand van de woning op 1 januari van het jaar ervoor. De waardepeildatum ligt altijd één jaar vóór 1 januari van het belastingjaar.

Onderlinge verschillen in grootte en afwerking (voor zover bij ons bekend is) verrekenet het waarderingssysteem automatisch. Zo houden we op de juiste manier rekening met onderlinge

verschillen. We kunnen kijken tot de voordeur. Gelden er voor uw woning bijzondere omstandigheden, zoals bouwkundige gebreken, achterstallig onderhoud of gedateerdheid? En ziet u deze aanpassing(en) nog niet terug? Geef dit aan ons door via bijvoorbeeld de Waardecheck en de WOZ-informatietool.

Bij het inschatten van de staat van onderhoud van de woning kijken we altijd naar het bouwjaar van de woning: 'Wat mag u verwachten van een woning uit dit bouwjaar?' Bij de verkochte woningen die we als onderbouwing gebruiken is de staat van onderhoud en afwerking bekend. Bij die woningen is al onderzoek gedaan tijdens de permanente marktanalyse.

De waardebeoordeling voor de woononderdelen gebeurt op basis van grootte in combinatie met de staat van onderhoud, afwerking en de gemiddelde prijs per vierkante meter. Deze berekenen we op basis van de gekozen verkochte woningen. Als de verkochte woningen veel kleiner zijn dan uw object, houden we daar rekening mee.

Bij de waardebeoordeling krijgen de grond en de bijgebouwen een waarde op basis van bij ons bekende grootte, locatie en afwerking. Deze onderdelen vormen samen met de waarde voor de woningonderdelen de modelwaarde.

Bekijk [hier](#) hoe de waardebeoordeling eruitziet op basis van de vergelijkingsmethode.

Een WOZ-waarde is een taxatie en géén exacte wetenschap. Door de complete berekening proberen we wel uit te leggen hoe we aan de waarde komen. Het blijft altijd een inschatting van het bedrag waarvoor de woning verkocht had kunnen worden op de waardepeildatum.

4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het waarderingssysteem heeft bepaald. Daarbij kijken we onder andere of de getaxeerde waarden juist zijn in relatie tot een eigen verkoopprijs rond de waardepeildatum. Wij controleren ook op:

- Een logische waardering;
- Juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen;
- Volledigheid.

Bij woningen met een sterk afwijkende WOZ-waarde ten opzichte van het vorige jaar, onderzoeken we waar dit vandaan komt. Dit kan verschillende oorzaken hebben:

- Nieuwgebouwde onderdelen (een aanbouw, woonruimte of bijgebouw) zijn meegenomen in de taxatie;
- Aangepaste objectkenmerken en/of objectkenmerken die ten onrechte wel of niet waren meegenomen in de taxatie;
- Objectkenmerken die naar aanleiding van recent marktonderzoek een hogere of lagere waarde moeten krijgen;

- Veranderingen in de omgeving die kunnen leiden tot een hogere of lagere waarde.

De taxateur beoordeeld bij de controles af of de modelwaarde naar aanleiding van bovenstaande moet worden bijgesteld.

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. Dit is de datum waarop we de marktwaarde van uw woning bepalen. We prikken één datum en kijken hoeveel uw woning op die datum zou opbrengen. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2024 is de waardepeildatum dus 1 januari 2023.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt lijkt misschien vreemd, maar is eigenlijk best logisch. Om de WOZ-waarde te bepalen, doen we onderzoek naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar is tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zijn. Dat weten we pas als een woning daadwerkelijk is verkocht. We beginnen rond juli/augustus met bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden peilen op de waardepeildatum 1 januari 2023. ([Zie voor verdere uitleg het filmpje van de Waarderingskamer](#)).

De Wet WOZ verplicht ons om uit te gaan van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2024 (toestandspeildatum). Van dat deel wat af is, bepalen we de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2023. Is een (onder)deel van een woning gesloopt op de toestandspeildatum? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2024.

5 Gebruikte gegevens

5.1 Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U las hoe het taxatiemodel werkt. Dit werkt pas als de gegevens van een woning kloppen. Staan er gegevens in het systeem die niet goed zijn? Dan berekent het taxatiemodel waarschijnlijk niet de goede waarde. Hoe wij ervoor zorgen dat onze gegevens kloppen las u eerder in deze toelichting.

5.1.1 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruiken we de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de NEN 2580 meetinstructie en afgestemd met de BAG;
- Grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK;
- Bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Type woning, op basis van de fotowijzer woningen;
- Aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar).

5.1.2 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel, met een zekere mate van subjectiviteit, over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Hiervoor wordt er bij de waardebeoordeling naar het totale kwaliteits- en afwerkingsniveau van het object gekeken waar duurzaamheid ook een onderdeel van is.

Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit: de kwaliteit van gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen;
- Onderhoud: algehele indruk van de woning (toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde);
- Voorzieningenniveau: in pandige zaken met een duidelijke meerwaarde tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxezaken);
- Doelmatigheid: in hoeverre is een onderdeel wel of niet doelmatig voor de functie die hij voor het object vervult. (Bij woningen bijvoorbeeld bewoonde bedrijfsruimtes, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, onlogische indeling en hoge plafonds);
- Uitstraling: specifieke uitstraling ten opzichte van andere woningen (architectonische interieur of exterieure eigenschappen);

- Ligging: unieke ligging ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro>> wijk, micro>> tuin ten opzichte van zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water enz.).

Voor de secundaire kenmerken gebruikt de gemeente een 5-punten-schaal waarbij 3 staat voor gemiddeld, 1 voor slecht en 5 voor uitstekend. Voor de registratie en controle van alle primaire en secundaire objectkenmerken volgen we de interne werkinstructies.

5.1.3 Correctiepercentages per woningtype

Hieronder staan de correctiepercentages per type voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningenniveau en de Ligging.

Categorie	Bevat type	K	O	U	D	V	L
Vrijstaande woningen	A, AW	8%	6%	6%	5%	8%	15%
2-onder-1-kapwoningen	B, BG	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Rij- en Hoekwoningen	C, D, H	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Etagewoningen	E1, E2	8%	5%	5%	5%	7%	8%
Studentenwoningen	I	8%	5%	5%	5%	7%	8%
Bedrijfs- en praktijkwoningen	J, K	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Recreatiewoningen	G	10%	6%	6%	5%	8%	15%
Garageboxen	Z	10%	6%	6%	5%	8%	15%

5.1.4 Locatie

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt deze verdeling ook. Daarom heet dit de CBS-buurtindeling. Deze gebruiken wij ook in het taxatiemodel. Zo nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde.

We maken verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (supermarkt, restaurant of treinstation). Met de modelwaarde per buurt houden we beter rekening met de verschillen in locaties tussen verschillende woningen in verschillende buurten. Onder ['Bijlagen bij het Verantwoordingsdocument'](#).

5.1.5 Ligging woningen

Gelden bepaalde invloeden op de marktwaarde alleen voor uw woning? Dan nemen we dit ook mee in de WOZ-waarde. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (en scheurvorming in de woning), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.

5.1.6 Ligging niet-woningen

De ligging van niet-woningen wordt weergegeven in de letters A tot en met D, zie hieronder de uitleg.

- A:** Kantoren: locatie in goed ontsloten kantoorpark.
Winkels: behorend tot kernwinkelgebied.
Bedrijfsruimten: locatie op een groot en goed ontsloten industrieterrein.
- B:** Kantoren: locatie op gemengd terrein met zowel kantoorgebouwen als bedrijfsruimten.
Winkels: behorend tot kernwinkelgebied buiten A-locatie.
Bedrijfsruimten: locatie op een industrieterrein met redelijke ontsluiting.
- C:** Kantoren: gelegen in een winkelstraat.
Winkels: gelegen buiten kernwinkelgebied.
Bedrijfsruimten: locatie met redelijke ontsluiting, maar niet gelegen op industrieterrein.
- D:** Alle overige locaties.

6 Taxatiemodellen

6.1 Woningen

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen gebruiken we waarderingssysteem 4WOZ 2.0 van XLNCC. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd modelmatig waardebeoordelingssysteem. De woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten, taxeren we op basis van de vergelijkingsmethode. Dat wil zeggen dat we woningen indelen in groepen van vergelijkbare woningen en per groep zoeken naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens taxeren we de woningen in de groepen op basis van die onderbouwingen. De taxateurs maken handmatig de basis groepsindeling, op basis van onderstaande gegevens:

- Soort-objectcode (rijwoning, of vrijstaande woning etc.);
- Waarde gebied;
- Bouwjaar klasse;
- Oppervlakte klasse.

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen kijken we naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte;
- Waarde gebied;
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten);
- Postcode;
- Prijs per eenheid;
- Bouwjaar;
- Koopdatum;
- Woonplaats;
- Groepsaanduiding.

In het model nemen we uitsluitend de verkoopcijfers mee met de aanduiding 'bruikbaar' of met een reden van de afwijking. Bij de taxatie van woningen gebruiken we voor de taxatie van de grondcomponent grondstapels en waarderen we de bijgebouwen op basis van een bijgebouwenmodel. Bij het bepalen van grondstapels houden we rekening met het afnemend grensnut; het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter.

Het bijgebouwenmodel toetsen we ieder jaar en stellen we eventueel bij aan de hand van het uitgevoerde marktonderzoek. Als blijkt dat de waarde van een deelobject te hoog of te laag is (dit blijkt uit een te hoge of te lage vierkante meterprijs van het woningonderdeel), passen we de prijs aan per vierkante meter bij dat onderdeel in het bijgebouwenmodel.

6.2 Waardering van courante en incurante niet-woningen

Wij hanteren bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor bedrijfspanden en andere niet-woningen zo veel mogelijk geautomatiseerde taxatiemodellen. Voor niet-woningen zijn er in een gemeente per type niet-woning meestal te weinig verkopen om de taxatie daarop op te kunnen baseren. De gemeente verzamelt en analyseert daarom ook de volgende marktgegevens:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- Stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- Grondprijzen;
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations, horeca, recreatieparken).

Als binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens zijn komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk afgesproken uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

6.2.1 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van courante niet-woningen?

Courante niet-woningen zijn kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Met courant bedoelen we, dat de onroerende zaak goed in de markt ligt, dus gemakkelijk verhuurd en verkocht kan worden. Courante niet-woningen worden gewaardeerd met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode. Bij deze methode worden aan de verschillende gebruiksruimten huurwaarden per vierkante meter toegekend, die vervolgens gekapitaliseerd worden met behulp van een kapitalisatiefactor. De toegekende huurwaarden zijn onder andere afgeleid van op of rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers of huurcijfers van objecten die vergelijkbaar zijn. De kapitalisatiefactor wordt verkregen door het analyseren van verkooptransacties. De kapitalisatiefactor is, kort gezegd, het aantal keer de jaarhuur, die men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen.

6.2.2 Hoe bepalen we het leegstandsrisico bij courante niet-woningen?

Het percentage voor leegstandsrisico wordt berekend volgens de instructies van de Taxatiewijzer en kengetallen Huurwaardekapitalisatie van het WOZ-datacenter, waarbij frictieleegstand buiten beschouwing is gelaten. In de leegstandsanalyse wordt onderzocht in hoeverre er leegstand is in een bepaalde omgeving en hoe die zich heeft ontwikkeld ten opzichte van de vorige beschouwingsperiode. Als deze verschillen zijn geduid, kan er naar de oorzaken worden gezocht. Hiermee kan vervolgens rekening worden gehouden. Per gemeente is daarvoor per soort object en per groepslocatie, het percentage leegstand berekend aan de hand van het aantal leegstaande objecten en de oppervlakte van de objecten. Het leegstandsrisico onder andere is hierbij verdisconteerd in de transactie. Het percentage voor de leegstandsrisico wordt naar boven afgerond.

6.2.3 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van incurante niet-woningen?

Met incurant bedoelen we onroerende zaken die bijna nooit verkocht worden, zoals een ziekenhuis. We bepalen de waarden van incurante niet-woningen met 'de gecorrigeerde vervangingswaarde'. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag, dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde voor de opstal en de grond, waarbij voor de grond o.a. rekening wordt gehouden met de bestemming van het object en voor de opstal met de technische en functionele veroudering. Deze methode leidt dan tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende. Kengetallen die we voor deze taxaties gebruiken halen we uit de 'taxatiewijzers' zie ook 6.2.5.

6.2.4 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations?

Recreatieparken, hotels en benzinestations worden gewaardeerd op basis van de discounted-cashflow (DCF) methode en de operationele-cashflow (OCF) methode. Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven, met betrekking tot de onroerende zaak, contant gemaakt naar de waardepeildatum.

De OCF-berekening gaat uit van geobjectiveerde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te kunnen bepalen. Daarom worden de kosten en de omzetgegevens van deze objecten jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier.

6.2.5 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van agrarische objecten?

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats van de niet-verkochte agrarische objecten die getaxeerd worden met verkochte agrarische objecten.

In veel gemeenten zijn te weinig verkopen van agrarische objecten om op een betrouwbare manier de WOZ-waarde van alle agrarische objecten te bepalen. Daarom verzamelt het WOZ-datacenter alle verkoopgegevens in Nederland. Het WOZ-datacenter en de opsteller van de Taxatiewijzer agrarisch analyseren vervolgens deze verkoopgegevens en andere marktinformatie. Op basis van deze analyse worden landelijke kengetallen vastgesteld. Deze kengetallen zijn de basis voor de taxatie van agrarische objecten. De kengetallen en overige specifieke aandachtspunten vindt u bij de agrarische objecten in de Taxatiewijzer agrarisch van de VNG

6.2.6 De Taxatiewijzers en TIOX

Het is noodzakelijk dat wij bij het vaststellen van de WOZ-waarde ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie.

Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit: 0. Algemeen deel; 1. Onderwijs; 2. Defensie; 3. Woonwagens; 4. NS-stations; 5. Laboratoria; 6. Crematoria; 7. Parkeren; 8. Ziekenhuizen; 9. Verzorging; (10 is vervallen); 11. Busstations; 12. Duurzame energie; 13. Havengebonden objecten; 14. Cultuur; 15. Kinderboerderijen; 16. Nutsvoorzieningen; 17. Overheidsgebouwen; 18. Sport; 19. Telefonie; 20. Agrarisch; 21. Motorbrandstofverkooppunten; 22. Recreatie; 23. NSW-landgoederen; 24. Huurwaardekapitalisatiefactor; 25. Hotels en 26. Algemene kengetallen.

De taxatiewijzers zijn opgesteld door de VNG. U vindt de taxatiewijzers op het [WOZ-datacenter](#).

7 Kwaliteitscontrole

7.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken

We volgen de regels van onze toezichthouder ([de Waarderingskamer](#)). Zo verwacht de Waarderingskamer dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. En dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. We maakten hiervoor een controleprogramma, dat is goedgekeurd door de Waarderingskamer en onze accountant.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het voorkomt ook dat we een onjuiste WOZ-waarde vaststellen.

7.2 Ratiocontrole

Eén van de dingen die we uitrekenen is de ratio van verkochte woningen. We delen het verkoopprijs van een woning door de bepaalde modelwaarde. Die formule ziet er zo uit:

Formule:		Voorbeeld:
$\frac{\text{Modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopprijs}} = \text{Ratio}$		$\frac{\text{€ 300.000,-}}{\text{€ 300.000,-}} = 1$

De perfecte uitkomst van die som is 1. Dan zijn het verkoopprijs van een woning en de modelwaarde precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk bij 1 uitkomt. We willen dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is. Door prijsontwikkeling tussen de koopdatum en waardepeildatum is een afwijking van enkele procenten toegestaan (0,96-1,03).

7.3 Afwijkende ratio, transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de waarde dan fout is. Bij verkoop van een woning is namelijk sprake van "transactieruis". Dat betekent dat er subjectieve invloeden zijn op de prijs bij de verkoop van een woning, bijvoorbeeld:

- De informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- De onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van de woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel meer dan 10%. Eigenlijk kun je door transactieruis niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) is voor een woning. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, de bandbreedte. Voor de ratio verkoopcijfers is dit 0,96-1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,96 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Zo maken we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk.

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

7.4 Eindcontrole waardebeoordeling

Deze controle doen we op basis van internationale standaarden. De kengetallen hiervoor zijn gedefinieerd in de Standaard voor ratio-controles, gebaseerd op de internationale standaard. <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/standaard-voor-ratio-controles/>

Hieronder staat de uitleg en een voorbeeld van een ratiocontrole.

Elk model heeft 7 statistische kengetallen:

- Mediane absolute procentuele fout. Bij 50% van de verkochte woningen wijkt de (model)waarde minder dan dit percentage af van de verkoopprijs. Hoe lager het percentage, hoe beter. Afhankelijk van het aantal verkopen is voor de meeste marktsegmenten een percentage kleiner dan 10% reëel;
- Steekproefgemiddelde ratio. Dit is de gemeten gemiddelde ratio. Hoe dichterbij 1 en hoe dichterbij de mediaan, hoe beter;
- Standaarddeviatie steekproef ratio. Voor circa 68% van alle taxaties wijkt de ratio maximaal dit percentage af van het steekproefgemiddelde;
- Coëfficiënt of dispersion (COD). Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's ten opzichte van de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn:
 - 0,05 - 0,10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen
 - 0,05 - 0,15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden
 - 0,05 - 0,20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en kleine meergezinswoningen (2-4 woningen);
- Price related differential (PRD). Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope woning te hoog. Dit kengetal moet liggen tussen 0,96 en 1,03;
- Aantal transacties. Aantal geanalyseerde transacties in het marktsegment tussen 1 jaar voor waardepeildatum en 1 jaar na waardepeildatum waarop het model is gebaseerd.

7.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is, als die ligt tussen 0,96 en 1,03. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat zij de WOZ-waardes die we hebben bepaald goedkeuren. Pas als we goedkeuring hebben van de Waarderingskamer, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel en de uitvoering van de WOZ voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties hier: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht/het-algemeen-oordeel>.