

Verantwoordingsdocument

Hoe wordt de waarde van een woning bepaald?



Belastingensamenwerking
West-Brabant



Inhoud



Belastingensamenwerking
West-Brabant

1 Inleiding		4. Algemene informatie over de WOZ		6 Taxatiemodellen	
1.1 Doelstelling		4.1 WOZ	14	6.1 Woningen	25
Verantwoordingsdocument	3	4.2 Wat is de waardepeildatum?	14	6.2 Waardering van woningen	26
1.2 Wie we zijn	4	4.2.1 Wat is de toestandspeildatum?	14	6.2.1 Woningen in aanbouw	26
1.3 Wat we doen	4	4.3 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?	15	6.3 Waardering van niet-woningen	27
1.4 Waarom we dat doen	5	4.3.1 Gebruik WOZ-waarde voor belastingen	15	6.3.1 Waardeberekening van courante niet-woningen	28
1.5 Wat we belangrijk vinden	5	4.3.2 Gebruik WOZ-waarde voor de huurprijsberekening	15	6.3.2 Leegstandsrisico bij courante niet-woningen	28
1.6 Contact	5	4.4 Het proces van een WOZ-waardebepaling	16	6.3.3 Waardeberekening van incurante niet-woningen	29
2 Actualiteiten en marktomstandigheden		5 Gebruikte gegevens		6.3.4 Waardeberekening van hotels, recreatieparken en benzinestations	29
2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt	6	5.1 Wat heeft invloed op de WOZ-waarde van een woning?	20	6.3.5 Waardeberekening van agrarische objecten	30
2.2 Duurzaamheid	7	5.1.1 Primaire objectkenmerken	20	6.3.6 Taxatiewijzers en TIOX	30
2.3 Veel voorkomende misvattingen over de WOZ	8	5.1.2 Secundaire objectkenmerken	21	7 Kwaliteitscontrole	
2.4 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling	9	5.1.3 Correctiepercentages per woningtype	22	7.1 Interne kwaliteitscontrole	31
2.5 Waardecheck	10	5.1.4 Locatie	22	7.2 Ratiocontrole	31
2.6 WOZ-informatieformulier	11	5.1.5 Ligging woningen	23	7.3 Afwijkende ratio en transactieruis	32
3. Vakbekwaamheid medewerkers		5.1.6 Ligging niet-woningen	24	7.4 Eindcontrole waardebepaling	33
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	12			7.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer	34
3.2 Permanente educatie	12				
3.3 Overzicht van het team	13				
				Bijlagen	
				Zie website	



1. Inleiding

1.1 Doelstelling Verantwoordingsdocument

De Belastingensamenwerking West-Brabant (BWB) bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in ons uitvoeringsgebied. Dit is een uitgebreid proces, waarover we in dit document uitleg geven.

In dit document leest u hoe de WOZ-taxaties voor belastingjaar 2025 (met waardepeildatum 1 januari 2024) door de BWB zijn vastgesteld en hoe wij voldoen aan de normen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

In deze algemene uitleg vindt u informatie over:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebepaling eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Hoe controleren we de werking van het taxatiemodel?
- Hoe nauwkeurig zijn de taxaties?

Wilt u specifieke informatie over de WOZ-waarde van uw woning of pand? Kijk dan op [Belastingensamenwerking West-Brabant](#) voor het taxatieverslag en het actuele overzicht van uw belastingzaken.

1. Inleiding



Belastingssamenwerking
West-Brabant

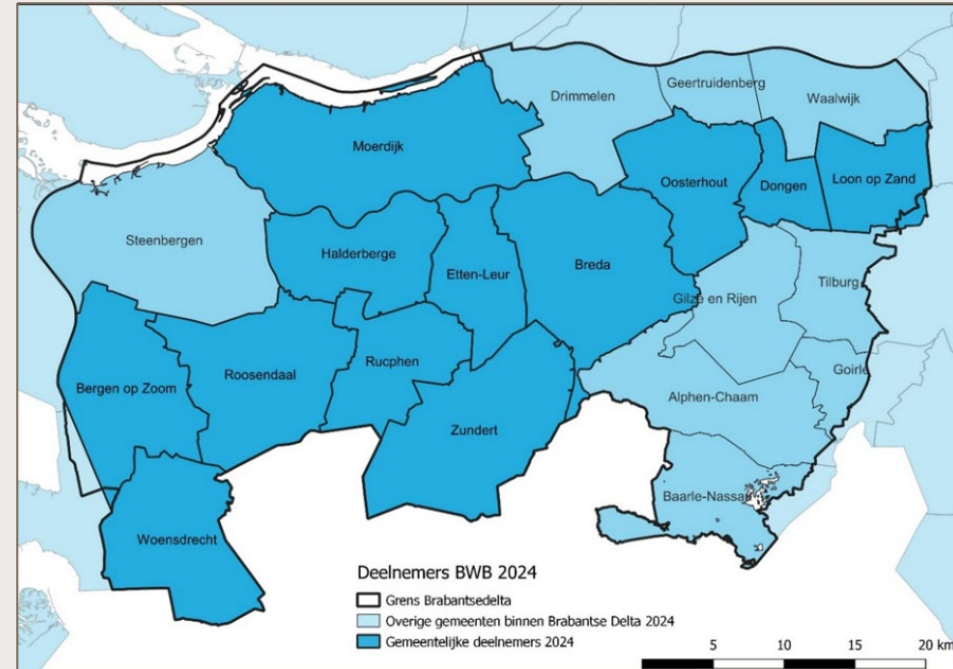
1.2 Wie we zijn

De BWB is een uitvoeringsorganisatie voor het waterschap Brabantse Delta en 12 Brabantse gemeenten.

1.3 Wat we doen

Wij voeren belastingtaken uit voor onze deelnemers. Dat betekent onder andere:

- Het jaarlijks bepalen van de WOZ-waarde voor alle onroerende zaken in ons gebied.
- Het aanslagbiljet versturen voor de gemeentelijke- en waterschapsheffingen.
- Het afhandelen van vragen, bezwaar- en beroepschriften.
- Het controleren en verwerken van betalingen.



V.l.n.r. Bergen op Zoom, Woensdrecht, Roosendaal, Moerdijk, Halderberge, Rucphen, Zundert, Etten-Leur, Breda, Oosterhout, Dongen, Loon op Zand

1. Inleiding



Belastingssamenwerking
West-Brabant

1.4 Waarom we dit doen

Belastingen leveren inkomsten op voor onze deelnemers. Dit geld is nodig voor gemeentelijke taken zoals veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen in uw woonomgeving.

1.5 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uitvoeren doen we graag goed. Dit betekent:

Het versturen van een aanslagbiljet met de juiste belastingen en informatie naar de juiste belastingplichtige.

Het vaststellen van nauwkeurige WOZ-waarden die niet te hoog en niet te laag zijn.

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**

met de taxateur: [klik hier](#)

2. Actualiteiten en marktomstandigheden

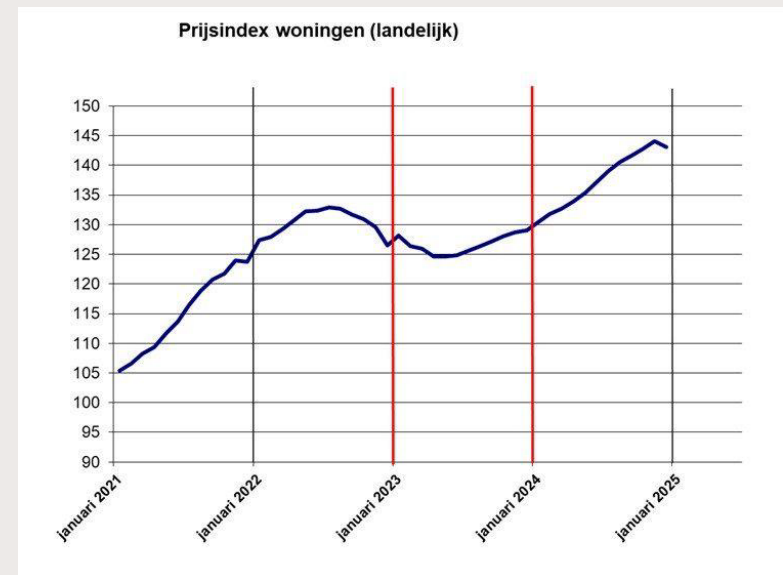


Belastingssamenwerking
West-Brabant

2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De vraag naar woningen blijft in Nederland groter dan het aanbod. Dat geldt ook binnen het beheersgebied van de BWB. De woningprijzen zijn in 2025 verder gestegen ten opzichte van 2024. De prijsstijging verschilt per woningtype en per locatie, zoals buurten, wijken en steden. Naast de invloed van vraag en aanbod, spelen ook andere factoren een rol in de woningprijsontwikkeling, zoals:

- Inflatie;
- Schaarste van bouwmaterialen;
- Gestegen prijzen van bouwmaterialen;
- Energiezuinigheid. Meer informatie over de invloed van energiezuinigheid op verkoopprijzen en WOZ-waarden vindt u in dit document.



Prijnsindex bestaande koopwoningen

Bron: Waarderingskamer

2. Actualiteiten en marktomstandigheden



Belastingensamenwerking
West-Brabant

2.2 Duurzaamheid

Bij nieuwere woningen zijn de duurzaamheidskenmerken al verwerkt in de waarde. De onderbouwingen hebben ongeveer hetzelfde bouwjaar.

Als er sprake is van achterstallig onderhoud of gedateerde voorzieningen, dan is de invloed van energiebesparende maatregelen minimaal.

Het energielabel van een woning wordt geregistreerd in het taxatiesysteem. Dit maakt het mogelijk om de invloed van energiebesparende maatregelen beter te monitoren. Bij duidelijk afwijkende energielabels ten opzichte van vergelijkbare woningen wordt dit gecorrigeerd in de kwaliteitsbeoordeling van de woning.

Als voorbeeld gebruiken we een woning uit 1970 die wordt vergeleken met soortgelijke woningen uit dezelfde periode. Het gemiddelde energielabel van deze woningen ligt rond C of D.

- Een woning in deze categorie met een energielabel C of D wordt als normaal beschouwd. Dit heeft dit geen directe invloed op de kwaliteitsbeoordeling.
- Wanneer een woning uit 1970 bijvoorbeeld een energielabel A heeft, kan dat een positieve correctie in de taxatiewaarde opleveren. Terwijl een energielabel F juist een verlaging van de woningwaarde kan betekenen.



2. Actualiteiten en marktomstandigheden

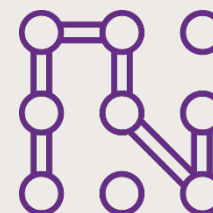
2.3 Veel voorkomende misverstanden over de WOZ



De WOZ-waarde is geen automatische verhoging van de vorige WOZ-waarde

Toelichting:

De WOZ-waarde wordt elk jaar opnieuw vastgesteld op basis van recente verkoopcijfers in de gemeente. Stijgen de marktprijzen? Dan stijgt de WOZ-waarde mee. Elke WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.



Een algoritme bepaalt niet de WOZ-waarde.

Toelichting:

Wist u dat er jaarlijks landelijk 9 miljoen WOZ-waarden worden vastgesteld? Omdat geen enkele woning hetzelfde is, maken we gebruik van taxatiemodellen om de WOZ-waarde vast te stellen. Deze modellen zijn geen zelfstandig werkende algoritme. Data-specialisten en taxateurs richten de modellen jaarlijks opnieuw in. Alle berekeningen worden zorgvuldig door onze taxateurs gecontroleerd om de nauwkeurigheid te waarborgen. Verderop in dit document leest u hoe wij dit doen.

2. Actualiteiten en marktomstandigheden

2.4 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling

Volgens [de Wet WOZ](#) verzamelen wij gegevens over woningen en niet-woningen (WOZ-objecten) om de WOZ-waarde te bepalen.

Voor een goede waardebeoordeling zijn objectkenmerken nodig. Dit zijn gegevens over bijvoorbeeld:



Fysieke eigenschappen



Kwaliteit



Ligging

De WOZ-administratie is onderdeel van een stelsel van basisregistraties, waaronder:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), met basisgegevens van alle adressen en gebouwen;
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA), met persoonsgegevens van inwoners en personen met een relatie tot de Nederlandse overheid;
- Basisregistratie Kadaster (BRK), met gegevens over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken;
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ), met de vastgestelde WOZ-waarde en bijbehorende gegevens;
- Nieuw Handelsregister (NHR), met gegevens van rechtspersonen;
- We gebruiken ook openbare bronnen zoals verkoopadvertenties op Funda, bouwvergunningen en luchtfoto's voor aanvullende informatie over de woningonderdelen, die zonder vergunning mogen worden gebouwd.

2. Actualiteiten en marktomstandigheden



De binnenzijde van een woning speelt ook een belangrijke rol bij het bepalen van de WOZ-waarde. Voor de informatie daarover zijn wij afhankelijk van gegevens die bewoners zelf aanleveren. Soms vragen we aanvullende informatie of foto's op bij de bewoners via een brief (WOZ-informatietool). Het staat bewoners vrij te kiezen hoe zij deze informatie willen aanleveren.

Wordt er een bezwaar ingediend waar de kwaliteit van de binnenzijde van de woning als argument wordt aangeleverd en de gevraagde foto's zijn niet aangeleverd? Dan beoordelen wij het bezwaar op basis van de informatie die wel beschikbaar is. De Waarderingskamer heeft landelijke richtlijnen opgesteld voor het verzamelen en gebruiken van foto's. Wij respecteren deze richtlijnen. Meer informatie over het gebruik van foto's vindt u onderaan [deze pagina](#).

2.5 Waardecheck

Via de QR-code of het webadres op het aanslagbiljet kunt u uw WOZ-waarde controleren. Door vier vragen over de afwerkstaat van uw woning in te vullen, wordt een globale toets gedaan op de vastgestelde waarde. Als de uitkomst verschilt van de waarde op de WOZ-beschikking, dan krijgt u een indicatie van de mogelijke invloed die dit heeft op de onroerendezaakbelasting en waterschapsbelasting.

Houd er rekening mee dat de Waardecheck een schatting is. De taxateur zal uw melding in behandeling nemen en de gegevens van uw woning nogmaals controleren.

2. Actualiteiten en marktomstandigheden

2.6 WOZ-informatieformulier

Bij het behandelen van een Waardecheck of bezwaar maken we gebruik van het WOZ-informatieformulier. Hiermee vragen wij digitaal extra informatie en foto's op bij de eigenaar van een WOZ-object. De eigenaar levert de gegevens bij voorkeur aan via de QR-code op het formulier of het websiteadres op het aanslagbiljet, maar deze informatie kan ook op een andere manier worden aangeleverd. De informatie helpt de taxateur bij het zorgvuldig beoordelen van een reactie of bezwaar.

Wordt er geen aanvullende informatie aangeleverd? Dan baseert de taxateur zich op de gegevens die beschikbaar waren tijdens de herwaardering.

Meer informatie over het WOZ-informatieformulier leest u [hier](#).



3. Vakbekwaamheid medewerkers

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 dit proces zijn:

- Gegevensbeheerders
- Taxateurs
- Medewerkers bezwaar en beroep

Als basis geldt dat alle medewerkers een WOZ-diploma hebben of alsnog behalen.

Daarnaast hebben zij een geheimhoudingsplicht en de eed of gelofte afgelegd. Aanvullend geldt dat:

- Een aantal taxateurs is ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een belangrijke certificering binnen het vakgebied.
- De medewerkers bezwaar en beroep een juridische achtergrond en/of relevante opleiding hebben en ervaring hebben met het behandelen van bezwaar- en beroepschriften.

3.2 Permanente educatie

We vinden het belangrijk dat alle medewerkers over de juiste kennis beschikken en de benodigde opleidingen volgen. Onze medewerkers volgen, afhankelijk van hun specialisatie, ieder jaar in- of externe opleidingsdagen. Taxateurs die zijn ingeschreven bij het NRVT moeten voldoen aan de verplichtingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs voor permanente educatie.





3. Vakbekwaamheid medewerkers

3.3 Overzicht van het team

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

Het schema geeft inzicht in de functies, ervaring en diploma's van de medewerkers die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren.

4. Algemene informatie over de WOZ

4.1 WOZ

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de [Wet WOZ](#). De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. Dit is de prijs die een koper naar verwachting zou betalen. Anders gezegd: als u uw woning zou verkopen, wat zou deze dan opbrengen? De WOZ-waarde is één jaar geldig, want ieder jaar bepaalt de BWB de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten opnieuw, rekening houdend met de waardepeildatum. De waardepeildatum is altijd 1 januari van het voorgaande jaar.

4.2 Wat is de waardepeildatum?

De waardepeildatum is de datum waarop de marktwaarde van uw woning wordt bepaald. Voor belastingjaar 2025 is dit 1 januari 2024. Deze datum ligt altijd op 1 januari van het voorgaande jaar. Zo is er voldoende tijd om onderzoek te doen naar verkochte woningen (marktanalyse). 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. Bekijk voor meer uitleg ook de [video's](#) op onze website.



4.2.1 Wat is de toestandspeildatum?

Volgens de Wet WOZ (art. 18.3) wordt de bouwkundige staat van de woning vastgesteld op 1 januari van het belastingjaar. Voor belastingjaar 2025 is dit 1 januari 2025.

- Bij nieuwbouw wordt alleen de grond waarde en de waarde van het deel dat af is op 1 januari 2025 (toestandspeildatum) bepaald. Daarvan bepalen we de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2024.
- (Onder)delen die op de toestandspeildatum gesloopt zijn worden niet meegenomen in de waarde van belastingjaar 2025



4. Algemene informatie over de WOZ

4.3 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

De WOZ-waarde is de marktwaarde van uw woning en deze 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 automatisch een lagere huurprijs.

4.3.1 Gebruik WOZ-waarde voor belastingen

Een drietal overheden gebruiken de WOZ-waarde bij de berekening van hun belastingen:

- **Gemeenten:** Voor de onroerendezaakbelasting (OZB) en soms de rioolheffing.
- **De Belastingdienst:** Voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait), vennootschapsbelasting, schenkbelasting, erfbelasting en verhuurderheffing.
- **Waterschappen:** Voor de watersysteemheffing.

Daarnaast wordt de WOZ-waarde gebruikt door notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken, bijvoorbeeld om verkooplasten te verrekenen en fraude te voorkomen.

4.3.2 Gebruik WOZ-waarde voor de huurprijsberekening

De WOZ-waarde telt maximaal voor 33% mee in de puntentelling van niet-geliberaliseerde (sociale) huurwoningen. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs onder de € 808,06 per maand (2025).

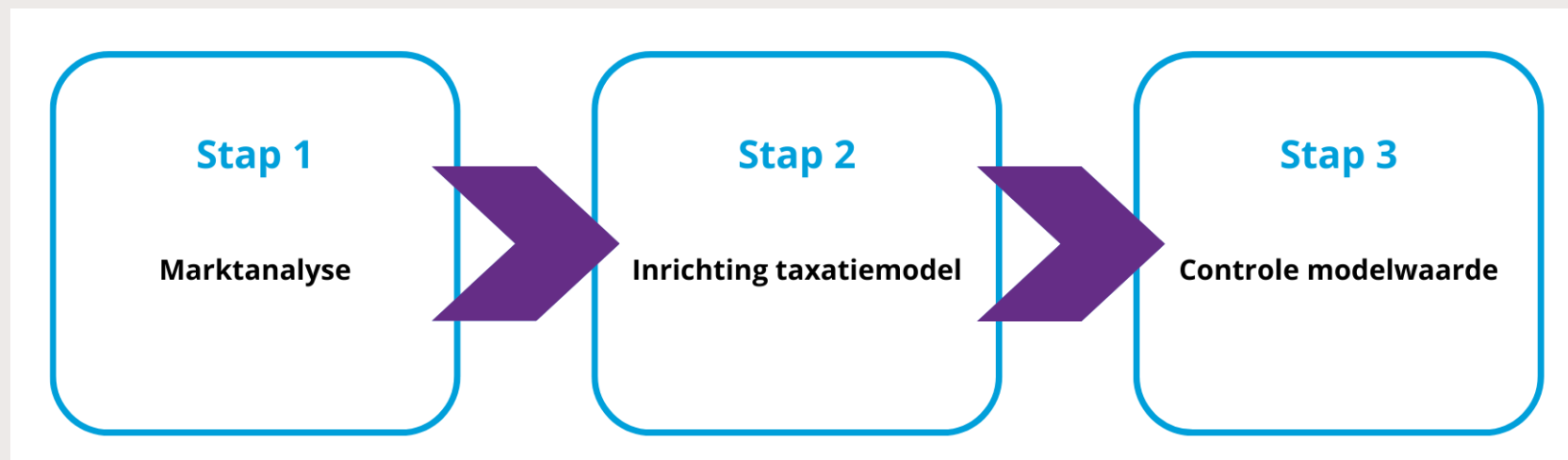
Bezwaar maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde kan alleen als de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning wordt betaald. Hiervoor kunt u de [huurprijscheck](#) doen. De WOZ-waarde van uw huurwoning is te raadplegen via het [WOZ-waardeloket](#) van de [Rijksoverheid](#).

Om als huurder bezwaar te maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde, dient eerst het direct financieel belang te worden aangetoond. Lever bij de BWB een huurspecificatie en het aantal punten van de huurwoning aan. Dat kan digitaal via beschikkingen@bwbrabant.nl of via onze andere reguliere contactgegevens. Na ontvangst van deze gegevens beoordelen wij of u in aanmerking komt voor een belanghebbendenbeschikking.

4. Algemene informatie over de WOZ

4.4 Het proces van een WOZ-waardebepaling

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



De 3 stappen van een waardebepaling:
de marktanalyse, de inrichting van het taxatiemodel en de controle van de modelwaarde.

Een WOZ-waarde is een taxatie en géén exacte wetenschap. In de toelichting bij iedere stap, leggen we uit hoe we aan de waarde komen.

Het blijft altijd een inschatting van het bedrag waarvoor de woning verkocht had kunnen worden op de waardepeildatum.

Bij de [veelgestelde vragen](#) op onze website vindt u meer informatie hierover bij de vraag: Hoe werkt de vergelijkingsmethode bij de bepaling van de WOZ-waarde?



4. Algemene informatie over de WOZ

Stap 1: De marktanalyse

Bij de marktanalyse verzamelen we via het Kadaster verkoopprijzen van woningen in ons gebied. Deze prijzen onderzoeken we om te bepalen of ze bruikbaar zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. De koper ontvangt een koop-inlichtingen-formulier, zodat we eventuele bijzonderheden die de prijs beïnvloeden (zoals familietransacties) kunnen identificeren en corrigeren.

Tijdens de permanente marktanalyse controleren we ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen door:

- Verkoopadvertenties te bekijken;
- Bouwdossiers van de gemeente te controleren;
- Informatie op te vragen bij de koper.

De analyse gebeurt met gespecialiseerde software. Eerst controleert de taxateur of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Eventuele afwijkingen in objectkenmerken worden aangepast om de transactie met de juiste gegevens te kunnen analyseren.

- **Gecorrigeerde transactieprijs**

Bij een VVE-reserve (Vereniging van Eigenaren) wordt dit bedrag in mindering gebracht op de transactieprijs. Deze gecorrigeerde transactieprijs wordt daarna nog geïndexeerd naar de waardepeildatum.

- **Geïndexeerde transactieprijs**

De WOZ-waarde is gebaseerd op de waardepeildatum. De taxateur schat de transactieprijs op basis van markttendensen per locatie, woningtype en prijsklasse en indexeert deze naar het niveau van de waardepeildatum. Indexcijfers worden per kwartaal berekend.

Hoe gaat zo'n berekening in zijn werk?

De prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte van het nieuwe kwartaal wordt gedeeld door de prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte van het vorige kwartaal. Daarna worden de indexcijfers per kwartaal gedeeld door het aantal dagen per kwartaal. Dit geeft de index (stijging/daling) van de woning per dag. Zo berekenen we cumulatief de geïndexeerde prijs tussen de koopdatum en de waardepeildatum.

Voor de analyse van een transactie gebruiken we de koopdatum (datum van ondertekening van de koopakte). Vanaf de koopdatum indexeren we de transactiepreisen naar de waardepeildatum.

De marktontwikkeling, zowel landelijk, als voor het hele werkgebied van de BWB en per gemeente zijn te vinden in de 'Bijlagen bij het Verantwoordingsdocument'.



4. Algemene informatie over de WOZ

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de systematische vergelijkingsmethode. Vergelijkbare woningen, ook wel referentiewoningen, worden ingedeeld in groepen op basis van:

- Waardegebied (bijv. dorp, buurt of wijk);
- Soort woning (bijv. vrijstaand, twee-onder-een-kap);
- Bouwjaarklasse;
- Gebruiksoppervlakte.

Jaarlijks vergelijken we uw woning met minimaal drie soortgelijke woningen. Dit zijn vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum verkocht zijn. Dit kan tot één jaar voor of één jaar na de waardepeildatum zijn.

Drie van deze woningen zijn terug te vinden op het taxatieverslag. We houden rekening met verschillen in grootte en afwerking. Bij de waardebepaling houden we rekening met de waarde en toestand van de woning rond de waardepeildatum. Naast de waarde voor de woningonderdelen bepalen de volgende onderdelen samen de modelwaarde.

- **Bijzondere omstandigheden**
We kunnen kijken tot de voordeur. Ziet u eventuele bijzondere omstandigheden, zoals bouwkundige gebreken, achterstallig onderhoud of gedateerdheid nog niet terug? Geef dit aan ons door via bijvoorbeeld de Waardecheck en de WOZ-informatietool.
 - **Staat van onderhoud**
We kijken altijd naar het bouwjaar van de woning: 'Wat mag u verwachten van een woning uit dit bouwjaar?' Bij de referentiewoningen die we als onderbouwing gebruiken is de staat van onderhoud en afwerking bekend uit stap 1.
 - **Woononderdelen**
We houden rekening met een combinatie van de grootte, de staat van onderhoud, afwerking en de gemiddelde prijs per vierkante meter. Deze berekenen we op basis van de gekozen referentiewoningen. Zijn deze objecten bijvoorbeeld aanzienlijk kleiner dan uw object? Dan passen we de waardering hier op aan.
 - **Grond en bijgebouwen**
Bij de waardebepaling krijgen de grond en de bijgebouwen een waarde op basis van bij ons bekende grootte, locatie en afwerking.
- Bekijk [hier](#) hoe de waardebepaling eruitziet op basis van de vergelijkingsmethode.

4. Algemene informatie over de WOZ

Stap 3: De modelwaarde controleren

In de laatste stap controleert een taxateur de modelwaarden die het waarderingssysteem bepaalt. We controleren of de getaxeerde waarden juist zijn in relatie tot de verkopen die rond de waardepeildatum zijn geweest. En we kijken naar:

- Logische waardering;
- Juistheid van onderlinge waardeverhoudingen;
- Volledigheid.

Als een WOZ-waarde sterk afwijkt van het voorgaande jaar, onderzoekt de taxateur mogelijke oorzaken en wordt er beoordeeld of de modelwaarde moet worden bijgesteld. Bijvoorbeeld vanwege:

- Aan- of nieuwbouw onderdelen;
- Gewijzigde objectkenmerken;
- Objectkenmerken die op basis van recent marktonderzoek ; een nieuwe waarde moeten krijgen;
- Veranderingen in de omgeving.



5. Gebruikte gegevens

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

We hebben uitleg gegeven over het taxatiemodel. Dit model werkt alleen goed als de gegevens correct zijn. Kloppen de gegevens in het systeem niet? Dan kan dat leiden tot een onjuiste WOZ-waarde. We lichten graag toe hoe wij zorgen dat onze gegevens juist zijn.

5.1.1 Primaire objectkenmerken

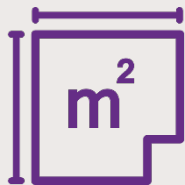
Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object.

Voor woningen gebruiken we de volgende primaire kenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:



Gebruiksoppervlakte van de woning

Afgestemd met de BAG en gemeten conform de NEN 2580 meetinstructie



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. Gebruikte gegevens

5.1.2 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel, met enige subjectiviteit, over het WOZ-object of de omgeving. Deze kenmerken worden zo objectief mogelijk beoordeeld.

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



Kwaliteit

Van gebruikte materialen in verhouding tot vergelijkbare woningen



Onderhoud

Algehele indruk van de woning (staat van onderhoud, afwerking)



Voorzieningenniveau

Inpandige zaken met een duidelijke meerwaarde bij verkoop



Doelmatigheid

Hoe goed passen onderdelen bij de functie van het object



Uitstraling

Specifieke uitstraling t.o.v. andere woningen, zowel interieur als exterieur



Ligging

Unieke eigenschappen op macro en micro niveau

Voor de beoordeling geldt een 5-punten-schaal, waarbij 1 staat voor slecht, 3 voor gemiddeld en 5 voor uitstekend. Bij registratie en controle van alle primaire en secundaire kenmerken werken we volgens interne werkinstructies.

5. Gebruikte gegevens

5.1.3 Correctiepercentages per woningtype

Voor de secundaire kenmerken Kwaliteit (K), Onderhoud (O), Uitstraling (U), Doelmatigheid (D), Voorzieningsniveau (V) en Ligging (L) worden correctiepercentages per type woning toegepast. Meer hierover is te vinden in de volgende tabel:

Categorie woning	K	O	U	D	V	L
Vrijstaand	8%	6%	6%	5%	8%	15%
2-oder-1-kap	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Rij- en hoek	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Etage	8%	5%	5%	5%	7%	8%
Studenten	8%	5%	5%	5%	7%	8%
Bedrijfs- en praktijk	8%	6%	6%	5%	8%	15%
Recreatie	10%	6%	6%	5%	8%	15%
Garagebox	10%	6%	6%	5%	8%	15%

Het schema geeft inzicht in de correctiepercentages per categorie woning.

5.1.4 Locatie

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Daarvoor wordt in de meeste gevallen de CBS-buurtindeling gebruikt van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Wij gebruiken deze indeling ook in het taxatiemodel en hebben dit verfijnd met waardegebieden, zodat we ook specifieke eigenschappen van een buurt meenemen in de WOZ-waarde. De modelwaarde per buurt houdt ook rekening met het verschil in toegang tot voorzieningen zoals een supermarkt, restaurant en treinstation. Bijvoorbeeld door onderscheid te maken tussen woningen in het centrum en het buitengebied. Hierover is meer te vinden in de 'Bijlagen bij het Verantwoordingsdocument'.

5. Gebruikte gegevens



Belastingen Samenwerking
West-Brabant

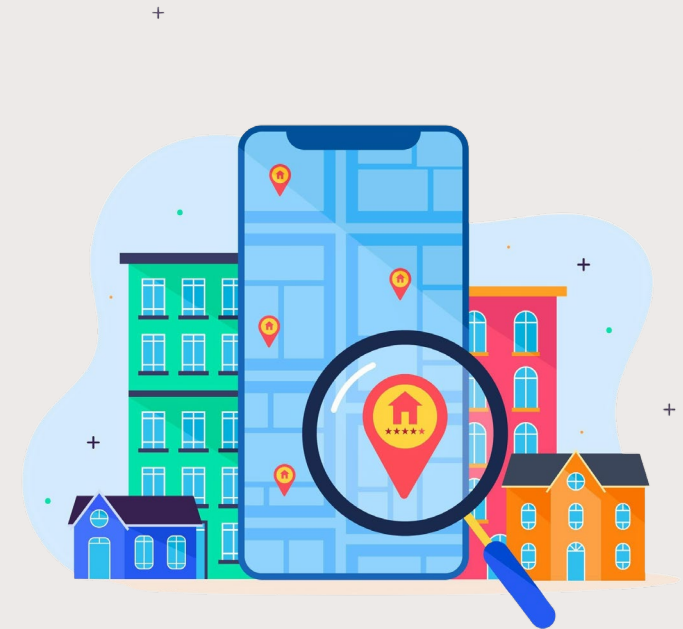
5.1.5 Ligging woningen

Gelden bepaalde invloeden op de marktwaarde alleen voor uw woning? Dan worden deze meegenomen in de WOZ-waarde.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Bodemverontreiniging;
- Verzakking (en scheurvorming);
- Specifieke overlast;
- Bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie;
- Juistheid van onderlinge waardeverhoudingen;
- Volledigheid.

Voor deze specifieke invloeden gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.





5. Gebruikte gegevens

5.1.6 Ligging niet-woningen

De ligging van niet-woningen wordt weergegeven in de letters A tot en met D:

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 de waarderingssysteem 4WOZ 2.0 van XLNCC. Dit is een systeem dat is gebaseerd op het sectormodel WOZ. De meeste woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten, worden getaxeerd volgens de vergelijkingsmethode. Hierbij worden woningen gegroepeerd op basis van vergelijkbare woningen en per groep zoeken we geschikte onderbouwingen. Taxateurs bepalen de groepsindeling handmatig op basis van:



Soort objectcode (bijv. rijwoning of vrijstaande woning);

- Waardegebied;
- Bouwjaarklasse;
- Oppervlakteklasse.

Bij het zoeken naar geschikte referenties kijken we naar:

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

6. Taxatiemodellen



Belastingssamenwerking
West-Brabant

6.2 Waardering van woningen

In het model worden alleen de verkoopcijfers toegepast die na analyse bruikbaar zijn. Bij de taxatie van woningen wordt de grondcomponent bepaald op basis van grondstaffels en bijgebouwen worden gewaardeerd volgens een bijgebouwenmodel.

- De grondstaffels houden rekening met het principe van afnemend grensnut. Dit betekent dat het nut van iedere extra vierkante meter grond bij een woning afneemt naarmate er meer van is. Kortom: hoe groter de grondoppervlakte, hoe lager de prijs per vierkante meter.
- Het bijgebouwenmodel wordt jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld op basis van marktonderzoek. Als blijkt dat de waarde van een deelobject niet klopt, dan passen we de prijs per vierkante meter aan bij het betreffende onderdeel in het bijgebouwenmodel.

6.2.1 Woningen in aanbouw

De WOZ-waarde bepalen voor een woning in aanbouw is anders dan voor een bestaande woning. Bij een woning in aanbouw wordt de WOZ-waarde bepaald op basis van de waarde van de grond, de bouwkosten en het percentage dat gereed is per 1 januari van het belastingjaar.

De Waarderingskamer heeft landelijke richtlijnen opgesteld voor het waarderen van een woning in aanbouw. Meer informatie hierover vindt u op [deze pagina](#).

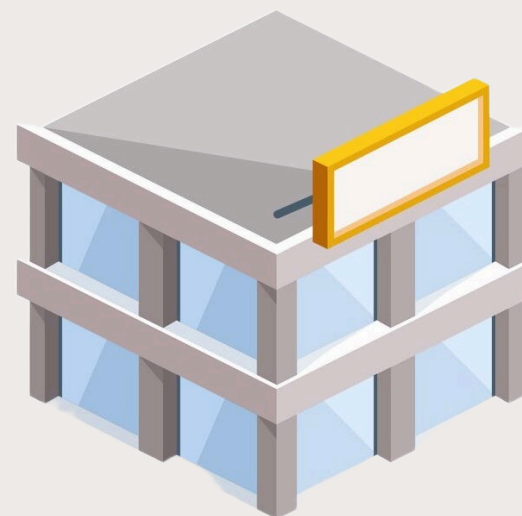


6. Taxatiemodellen

6.3 Waardering van niet-woningen

In een gemeente zijn er per type niet-woning vaak te weinig verkopen om de taxatie uitsluitend hierop te baseren. Daarom hanteren we voor niet-woningen zoveel mogelijk geautomatiseerde taxatiemodellen. Als aanvulling worden er aanvullende marktgegevens verzameld en geanalyseerd, zoals:

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



Wanneer er binnen een gemeente onvoldoende gegevens beschikbaar zijn, werken we voor de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen regionaal en landelijk samen. Gemeenten gebruiken hiervoor landelijke afgesproken uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers, welke ieder jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Meer informatie hierover volgt onder het kopje 6.3.6.

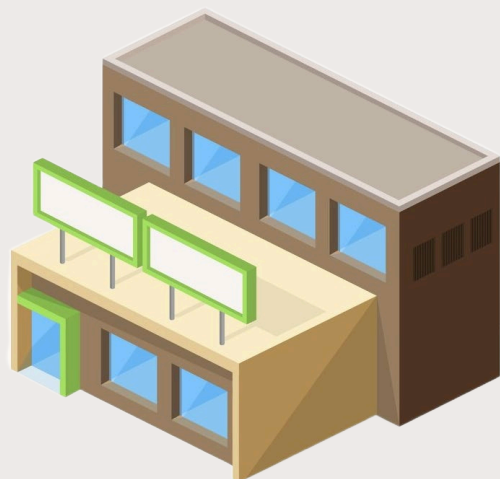
6. Taxatiemodellen

6.3.1 Waardeberekening van courante niet-woningen

Courante niet-woningen zijn kantoren, horeca, winkels en bedrijfsruimten die goed in de markt liggen en gemakkelijk verhuurd en verkocht kunnen worden. Deze objecten worden gewaardeerd met de huurwaardekapitalisatiemethode. Hierbij wordt per gebruiksruimte een huurwaarde per vierkante meter toegekend en gekapitaliseerd met een kapitalisatiefactor. De factor is afgeleid van de op of rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoop- en huurcijfers van vergelijkbare objecten. Kort gezegd is de kapitalisatiefactor het aantal keer de jaarlijkse huur die een koper bereid is te betalen of die een verkoper wil ontvangen bij de verkoop van een pand.

6.3.2 Leegstandsrisico bij courante niet-woningen

Bij de waardering van courante niet-woningen wordt rekening gehouden met het risico op leegstand. Dit risico wordt berekend volgens de richtlijnen uit de Taxatiewijzer en de kengetallen Huurwaardekapitalisatie van het WOZ-datacenter. Fictieleegstand (tijdelijke leegstand die hoort bij verhuurprocessen) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De leegstandanalyse onderzoekt hoe leegstand zich ontwikkelt binnen een bepaald gebied en vergelijkt dit met eerdere perioden. Eventuele veranderingen worden geanalyseerd om de oorzaken te achterhalen, zodat het leegstandsrisico eventueel kan worden bijgesteld. Voor iedere gemeente wordt het percentage leegstand per objecttype en locatie berekend aan de hand van het aantal leegstaande objecten en de totale oppervlakte daarvan. Dit risico is verwerkt in de marktwaarde van de objecten. Het uiteindelijke leegstandspercentage wordt altijd naar boven afgerond.



6. Taxatiemodellen

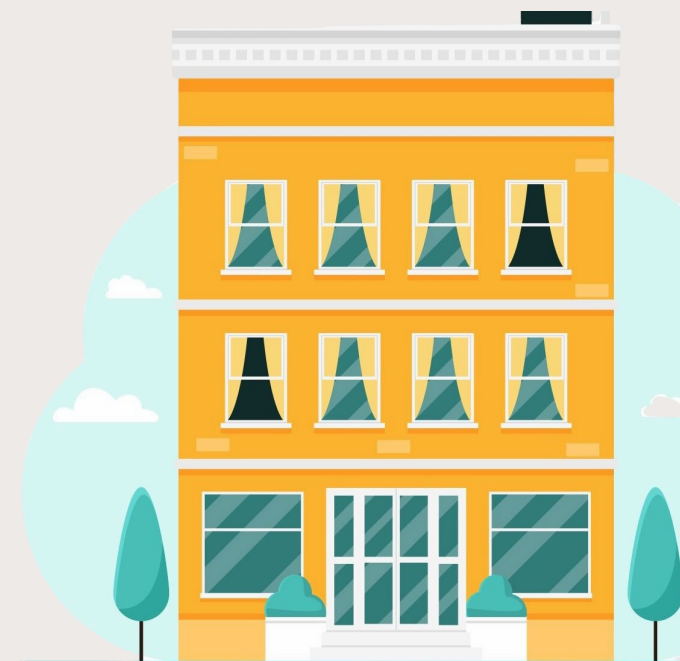
6.3.3 Waardeberekening van incurante niet-woningen

Incurante niet-woningen zijn onroerende zaken die bijna nooit verkocht worden, zoals een ziekenhuis. Deze objecten worden gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit is het bedrag voor de opstal en de grond dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestemming van het object en de technische en functionele veroudering. Kengetallen die we voor deze taxaties gebruiken halen we uit de 'taxatiewijzers', zie onderdeel 6.3.6.

6.3.4 Waardeberekening van hotels, recreatieparken en benzinestations

Voor hotels, recreatieparken en benzinestations maken we gebruik van de discounted-cashflow (DCF) methode en operationele-cashflow (OCF) methode:

- DCF-berekening: alle toekomstige inkomsten en uitgaven, die betrekking hebben op de onroerende zaak, worden contant gemaakt naar de waardepeildatum.
- OCF-berekening: gaat uit van geobjectiveerde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald. Zo kan de waarde van het terrein als geheel worden bepaald. De kosten en de omzetgegevens van deze objecten worden jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier.





6. Taxatiemodellen

6.3.5 Waardeberekening van agrarische objecten

Agrarische objecten worden getaxeerd door niet-verkochte agrarische objecten te vergelijken met verkochte objecten. Omdat er binnen een gemeente vaak te weinig verkopen zijn, verzamelt het WOZ-datacenter alle verkoopgegevens in Nederland. In het volgende kopje vindt u meer informatie hierover en specifieke aandachtspunten.

6.3.6 Taxatiewijzers en TIOX

Voor het vaststellen van de WOZ-waarde van niet-woningen werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. Zelfs wanneer alle marktinformatie binnen de gemeente wordt verzameld, zal zij niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Door alle informatie te analyseren en samen te voegen met andere marktinformatie, ontstaan er per type niet-woning taxatiewijzers die bijdragen aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen. De taxatiewijzers beschrijven:

- De wijze van taxeren;
- De te gebruiken kengetallen;
- De onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers is TIOX. Dit rekenmodel ondersteunt taxateurs bij de waardering van bijzondere objecten. De taxatiewijzers worden opgesteld door de VNG en zijn beschikbaar via het [WOZ-datacenter](#).

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.



7. Kwaliteitscontrole

7.1 Interne kwaliteitscontrole

Volgens de regels en richtlijnen van onze toezichthouder (de Waarderingskamer) controleren we of onze administratieve gegevens volledig en accuraat zijn. Daarnaast moeten onze gegevens overeen komen met andere basisregistraties. We maken hiervoor gebruik van een controleprogramma, dat is goedgekeurd door de Waarderingskamer en onze accountant. Zo kunnen we de kwaliteit van de basisregistraties waarborgen en ervoor zorgen dat er correcte WOZ-waarden worden vastgesteld.

7.2 Ratiocontrole

Een van de methoden die wij toepassen om de kwaliteit van onze waarderingen te toetsen, is de ratiocontrole van verkochte woningen. Hierbij berekenen we de verhouding tussen de verkoopprijs van een woning en de door het model vastgestelde WOZ-waarde. Dit wordt uitgedrukt in de volgende formule:

Formule:

$$\frac{\text{Modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopprijs}} = \text{Ratio}$$

Voorbeeld:

$$\frac{\text{€ 300.000,-}}{\text{€ 300.000,-}} = 1$$

Een ratio van exact 1 betekent dat de modelwaarde volledig overeenkomt met de marktwaarde. Ligt de ratio onder 1, dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Ligt de ratio boven 1, dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk bij 1 ligt. Om schommelingen in de prijsontwikkelingen tussen de koop- en waardepeildatum te compenseren, is een afwijking tussen de 0,97 tot 1,04% toegestaan.

7. Kwaliteitscontrole



Belastingensamenwerking
West-Brabant

7.3 Afwijkende ratio en transactieruis

In de praktijk komt de ratio zelden exact op 1 uit. Dit betekent niet direct dat de WOZ-waarde onjuist is. De verkoopprijs van een woning kan worden beïnvloed door diverse subjectieve factoren, ook wel transactieruis genoemd. Voorbeelden hiervan zijn:

- De informatie waar een koper en/of verkoper van de woning over beschikt;
- Onderhandelingsvaardigheden van beide partijen;
- Emotionele waarde die koper of verkoper aan de woning toekent.

Deze factoren kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke verkoopprijs afwijkt van de marktwaarde. Dit verschil kan in sommige gevallen meer dan 10% bedragen. Dit betekent dat er niet één exacte WOZ-/marktwaarde is, maar dat de waarde zich tussen een minimale en maximale bandbreedte bevindt. Voor een correcte WOZ-waarde is het dus belangrijk om zo veel mogelijk verkoopcijfers in het taxatiemodel te gebruiken en hiermee het effect van transactieruis te minimaliseren. Om de waardebepaling te controleren, berekenen we de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers. Valt deze binnen de toegestane bandbreedte van 0,97 tot 1,04%, dan sluit de modelmatige waardebeoordeling goed aan op de marktwaarde.





7. Kwaliteitscontrole

7.4 Eindcontrole waardebeoordeling

Deze controle wordt uitgevoerd op basis van internationale standaarden, welke zijn vastgelegd in de [Standaard voor Ratio-controles](#). De belangrijkste kengetallen zijn:

- Mediane absolute procentuele fout (MAPE): Bij 50% van de verkochte woningen wijkt de modelwaarde minder dan dit percentage af van de verkoopprijs. Hoe lager dit percentage, hoe beter de nauwkeurigheid. Voor de meeste marktsegmenten is een afwijking tot 10% acceptabel.
- Steekproefgemiddelde ratio: Dit is de gemiddelde ratio. Hoe dichterbij 1 en bij de mediaan ligt, hoe beter.
- Standaarddeviatie van de ratio: Geeft aan hoe groot de spreiding van de ratio's is ten opzichte van het steekproefgemiddelde. Circa 68% van alle taxaties valt binnen deze marge.
- Coëfficiënt of Dispersion (COD): Meet de gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's ten opzichte van de mediaan. Richtlijnen hiervoor zijn:
 - 0,05 - 0,10 voor nieuwe en homogene woningen, inclusief appartementen.
 - 0,05 - 0,15 voor oudere woningen en woningen in heterogene woongebieden.
 - 0,05 - 0,20 voor woningen in landelijke gebieden, recreatiewoningen, prefab woningen en kleine meergezinswoningen (2-4 woningen).
- Price Related Differential (PRD): Meet of duurdere woningen systematisch te laag en goedkopere woningen te hoog worden gewaardeerd. Dit kengetal moet tussen de 0,98 tot 1,03 liggen.
- Aantal transacties: Geeft het aantal geanalyseerde verkopen in het marktsegment tussen 1 jaar voor waardepeildatum en 1 jaar na waardepeildatum weer waarop het model is gebaseerd.



Belastingensamenwerking
West-Brabant

7. Kwaliteitscontrole

7.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer

De Waarderingskamer beoordeelt of de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de acceptabele marge van 0,97 tot 1,04 ligt. Dit is een van de onderdelen die zij controleren voordat zij de vastgestelde WOZ-waarden goedkeuren. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer mogen wij de nieuwe WOZ-waarden bekend maken.

Voor het belastingjaar 2025 hebben wij van de Waarderingkamer een 5-sterren beoordeling ontvangen voor de kwaliteit van de taxaties en uitvoering van de WOZ van onze deelnemers. U kunt het oordeel van de Waarderingskamer [hier](#) raadplegen.

Oordeel Belastingensamenwerking
West-Brabant (BWB)

★★★★★ Goed

