

# Verantwoordingsdocument Belastingsamenwerking West-Brabant

Herwaardering 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022)

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
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 vinden we belangrijk	5
1.6 Contact	5
<b>2 Actualiteiten en marktomstandigheden</b>	<b>6</b>
2.1 Waardeontwikkeling nu en op de waardepeildatum	6
2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	6
2.3 Veel voorkomende misvattingen over de WOZ	7
2.4 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling	7
2.5 WOZ-informatietool	8
<b>3 Vakbekwaamheid (Wie voeren de WOZ-werkzaamheden uit)</b>	<b>9</b>
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	9
3.2 Permanente educatie	9
<b>4 Algemene informatie over de WOZ</b>	<b>10</b>
4.1 WOZ	10
4.2 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?	10
4.2.1 Gebruik WOZ-waarde voor belastingen	10
4.3 Hoe ziet het proces eruit van het bepalen van een WOZ-waarde?	10
4.3.1 Stap 1: de marktanalyse	11
4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	11
4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	12
4.4 Wat is de waardepeildatum?	13
<b>5 Gebruikte gegevens</b>	<b>14</b>
5.1 Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	14
5.1.1 Primaire objectkenmerken	14
5.1.2 Secundaire objectkenmerken	14
5.1.3 Correctiepercentages per woningtype	15
5.1.4 Locatie	15
5.1.5 Ligging	15
<b>6 Het taxatiemodel</b>	<b>16</b>
6.1 Woningen	16
6.2 Niet-Woningen	17
<b>7 Kwaliteitscontrole</b>	<b>18</b>

7.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken.....	18
7.2 Ratiocontrole .....	18
7.3 Afwijkende ratio, transactieruis.....	18
7.4 Eindcontrole waardebeoordeling .....	19
7.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer .....	20

# 1 Inleiding

## 1.1 Doelstelling Verantwoordingsdocument

Het doel van deze verantwoording is inzicht geven in de manier waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor belastingjaar 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) bij Belastingssamenwerking West-Brabant, tot stand komen en de mate waarin we voldoen aan de norm van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

Belastingssamenwerking West-Brabant bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in het uitvoeringsgebied. Dit is een uitgebreid proces, waarover we u graag uitleg geven. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor belastingjaar 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) 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 afhandelen van vragen en bezwaarschriften. 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 vinden we belangrijk

De taak die we uitvoeren (belastingen heffen en innen) doen we graag goed. Dat betekent voor ons een kloppend 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

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

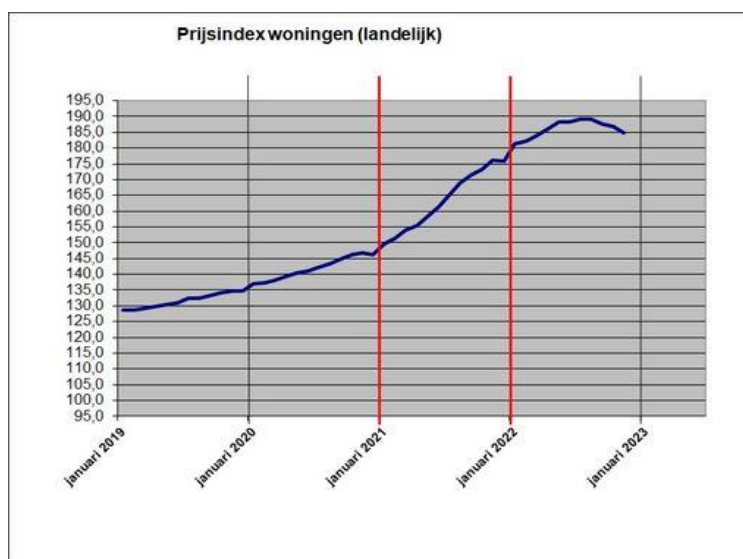
## 2 Actualiteiten en marktomstandigheden

### 2.1 Waardeontwikkeling nu en op de waardepeildatum

Begin 2023 blijkt de waardeontwikkeling van woningen gemiddeld iets te zijn gedaald ten opzichte van begin 2022. Deze daling ontstond vooral de laatste maanden van 2022. Op de waardepeildatum (1-1-2022) is er een [gemiddelde landelijke stijging van 17% ten opzichte van het jaar daarvoor](#). Door deze grote verandering in de marktontwikkeling kan het lijken dat de waarde van woningen te hoog is vastgesteld. De Wet WOZ schrijft voor dat voor de waardebepaling van belastingjaar 2023, gekeken moet worden naar verkopen van rondom de waardepeildatum (1-1-2022). (zie hoofdstuk 4.4) Vooral het landelijk tekort aan woningen zorgde voor een prijsstijging. Deze is weer de basis van de vaststelling van de WOZ-waarde.

### 2.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Naast het landelijk tekort aan woningen, waardoor de vraag op de woningmarkt hoog blijft, hebben ook andere zaken invloed op de woningmarkt. De hoge energieprijzen en forse stijging van de bouwmaterialen zijn hiervan 2 voorbeelden. Dit kan betekenen dat energiezuinige woningen duurder worden verkocht en dat woningen met achterstallig onderhoud of mindere kwaliteit voor een lagere prijs worden verkocht. Of dit inderdaad zo is, houden wij met de marktanalyse in de gaten. Deze invloed betrekken we vanaf dat moment ook in de waardebepaling. De waardeontwikkeling per gemeente vindt u onder ['Bijlagen bij het Verantwoordingsdocument'](#).



Bron: Waarderingskamer

## 2.3 Veel voorkomende misvattingen over de WOZ

2.3.1 De WOZ-waarde is een 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, maar bij waardebeoordeling spelen eerdere waarden geen rol. Elke WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.

2.3.2. Een algoritme bepaalt de WOZ-waarde  
Omdat ieder jaar landelijk 9 miljoen WOZ-waarden worden vastgesteld, gebruiken gemeenten een taxatiemodel. Dat model is geen zelfstandig werkend algoritme. Deskundige data-specialisten en taxateurs bekijken dit model jaarlijks opnieuw en richten het nauwkeurig in. Het taxatiemodel ondersteunt hen bij zo nauwkeurig mogelijk inschatten van de WOZ-waarde. Zij betrekken de waarde van de diverse woningonderdelen op eenzelfde manier (uniform) in de waardering. Daarna controleert een medewerker de waarden. In dit document leest u hoe wij dit doen.

## 2.4 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling

Van de wetgever hebben wij de taak gekregen om gegevens over 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 zijn 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 op via een brief (WOZ-informatietool). De keuze van de manier waarop inwoners informatie aanleveren, is altijd aan hen!

## 2.5 WOZ-informatietool

Voor de juiste informatie bij het afhandelen van een bezwaar, gebruiken wij een WOZ-informatietool voor extra informatie over het WOZ-object. Zeker in alle gevallen met de bezwaarredenen achterstallig onderhoud en of gedateerdheid. [Meer informatie daarover leest u hier.](#)



## 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.

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	10	meer dan 8 jaar	6	n.v.t.
Taxateurs	22	meer dan 10 jaar	20	11
Medewerker bezwaar en beroep	12	meer dan 8 jaar	6	n.v.t.

### 3.2 Permanente educatie

Alle medewerkers volgen afhankelijk van hun specialisatie jaarlijks in- of extern 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 waarde van uw woning. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van belastingen en heffingen te bepalen, zoals de onroerendezaakbelasting. Bij een huurhuis bepaalt de WOZ-waarde ook de hoogte van uw huur. Gemeenten bepalen de hoogte van de WOZ-waarde met een taxatie.

#### 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 fraude te voorkomen.

### 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 belastinggebied. 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. Daarom verzenden wij koop-inlichtingenformulieren naar de koper. Zo weten we of er bijzonderheden zijn die de prijs beïnvloeden, bijvoorbeeld een familietransactie.

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

- we bekijken verkoopadvertenties

- we controleren bouwdoossiers van de gemeente
- we vragen informatie aan de koper van een woning.

De 1e stap van het WOZ-proces is de permanente marktanalyse. We doen die in de waarderingapplicatie, een softwarepakket dat speciaal is ingericht voor WOZ-waardebepaling. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen.

Omdat de WOZ-waarde uitgaat van de vergelijkingsmethode en van de 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 markt-tendens. Deze tendens 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](#)'.

#### 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)
- bouwjaar-klassen (vóór 1920, 1920 – 1945 et cetera)
- grootte in gebruiksoppervlakte.

Ieder jaar selecteren wij meerdere soortgelijke woningen om uw huis mee te vergelijken. Meestal 3 of meer. De woningen moeten ongeveer vergelijkbaar zijn. Wij houden rekening met onderlinge verschillen tussen de woningen. 3 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.

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) verrekent 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? Ziet u deze aanpassing(en) nog niet terug? Neem dan contact met ons op of [plan een terugbelverzoek taxateur](#).

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 waarde 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 er uit ziet op basis van de vergelijkingsmethode.

Een WOZ-waarde is géén exacte berekening. 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 verkoopcijfer rond de waardepeildatum. Wij controleren 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:

- nieuw gebouwde onderdelen (een aanbouw, woonruimte of bijgebouw) zijn meegenomen in de taxatie
- uit controle blijkt dat objectkenmerken zijn aangepast en een onderdeel is ten onrechte wel of niet meegenomen of kreeg een verkeerde oppervlakte
- uit de markt blijkt dat bepaalde onderdelen een hogere of lagere waarde moeten krijgen
- een verandering in de omgeving kan soms leiden tot een hogere of lagere waarde.

De taxateur weegt bij de controles af of de modelwaarde moet worden bijgesteld of vastgesteld.

#### 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 2023 is de waardepeildatum dus 1 januari 2022.

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 2022. ([Zie voor verdere uitleg ook 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 2023 (toestandspeildatum). Van dat deel wat af is bepalen we de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2022. 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 2023.



## 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. 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 duidelijk meerwaarde tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken)
- 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 van alle primaire en secundaire objectkenmerken volgen we werkinstructies tijdens de periodieke controles.

### 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'](#) ziet u per gemeente het kavelmodel en de waardegebieden.

### 5.1.5 Ligging

Gelden bepaalde invloeden op de marktwaarde alleen voor uw woning? Dan nemen we dit ook mee in de WOZ-waarde. 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'.

## 6 Het taxatiemodel

### 6.1 Woningen

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen gebruiken we waarderingssysteem 4WOZ 2.0 van 4Value. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd web-based 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 grondstaffels en waarderen we de bijgebouwen op basis van een bijgebouwenmodel. Bij het bepalen van grondstaffels 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 het eventueel bij aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. 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 Niet-Woningen

Bij de niet-woningen onderscheiden we courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten. Incurante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen) en agrarische objecten waarderen we met een landelijk taxatiemodel (TIOX).

De courante niet-woningen waarderen we net als woningen op basis van groepen. De groepen zijn samengesteld op basis van locatie en type courante niet-woning. We onderscheiden de volgende typen:

- kantoren
- winkels
- horeca
- overige bedrijfsruimten (opslag, garagebedrijven).

In de groepen bepalen we voor elke groep op basis van een analyse van de gerealiseerde huurgegevens en verkoopgegevens de kapitalisatiefactoren en de huurwaarden. Op basis daarvan worden de groepen doorberekend.

## 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:

<b>Formule:</b>		<b>Voorbeeld:</b>
$\frac{\text{verkoopprijs}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$		$\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-} = 1$

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 uitkomt bij 1. 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 uit te leggen.

### 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 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 één 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 0,99-1,05. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,99 en 1,05 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 0,98 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.

Actuele, door de Waarderingskamer gehanteerde bandbreedten ratio's	
Ratio A	0,99 - 1,05
Ratio B	0,99 - 1,05
COD standaard	5 - 15
COD homogeen	5 - 10
PRD	0,98 - 1,03
PRB	-0,05 - 0,05

## 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 0,99 en 1,05. 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 voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties hier: [Gemeentepagina - Waarderingskamer](#)