

# Hoe bepalen wij de WOZ-waarde?

Verantwoordingsdocument belastingjaar 2024

Gemeente Rozendaal

## Inhoudsopgave

<b>1. Algemeen</b> .....	4
<b>2. Wie zijn wij?</b> .....	5
<b>2.1 Basisregistraties en Belastingen</b> .....	5
<b>3. Deelnemende gemeenten</b> .....	6
<b>3.1 Arnhem</b> .....	6
<b>3.2 Renkum</b> .....	6
<b>3.3 Rheden</b> .....	6
<b>3.4 Rozendaal</b> .....	6
<b>4. Interessante cijfers</b> .....	8
<b>4.1 WOZ objecten</b> .....	8
<b>4.2 Werkgebied</b> .....	8
<b>4.3 Onroerendezaakbelasting</b> .....	8
<b>4.4 Het team dat de WOZ werkzaamheden uitvoert</b> .....	9
<b>4.4.1 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?</b> .....	9
<b>5. De Waarderingskamer</b> .....	11
<b>6. Algemene informatie over de WOZ-waarde</b> .....	12
<b>6.1 Wat is de WOZ-waarde?</b> .....	12
<b>6.2 Waar gebruiken gemeenten de WOZ-waarde voor?</b> .....	12
<b>6.2.1 Welke andere organisaties gebruiken de WOZ-waarde?</b> .....	12
<b>6.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?</b> .....	12
<b>6.3.1 stap 1: De marktanalyse</b> .....	13
<b>6.3.2 stap 2: Het taxatiemodel inrichten</b> .....	13
<b>6.3.3 stap 3: De modelwaarde controleren</b> .....	13
<b>6.4 Wat is de waardepeildatum?</b> .....	13
<b>6.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?</b> .....	14
<b>7. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?</b> .....	15
<b>7.1 Wat zijn de objectkenmerken?</b> .....	15
<b>7.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?</b> .....	15
<b>7.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?</b> .....	15
<b>7.2 Hoe komen we aan de gegevens over de primaire objectkenmerken?</b> .....	15
<b>7.3 Hoe komen we aan de gegevens over de secundaire objectkenmerken?</b> .....	16
<b>7.4 Bijhouden objectgegevens</b> .....	16
<b>7.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?</b> .....	16

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

7.4.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?.....	17
7.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen? .....	17
7.5.1 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken? .....	18
8. Hoe taxeren we woningen?.....	19
8.1 Met welk taxatiemodel werken we? .....	19
8.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse? .....	19
8.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?.....	20
8.3.1 Wat ziet u van deze controle? .....	20
8.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?.....	20
8.4.1 Onderdeel woning .....	20
8.4.2 Onderdeel grond.....	21
8.4.3 Wat zijn de aanpassingen? .....	21
8.4.4 Secundaire kenmerken .....	22
8.4.5 Bijgebouwen .....	22
8.5 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning? .....	22
8.5.1 Primaire objectkenmerken.....	23
8.5.2 Secundaire objectkenmerken .....	23
8.6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?.....	24
8.6.1 Ratio .....	24
8.6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis .....	24
8.6.3 Controle Waarderingskamer .....	25
8.7 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?.....	25
8.7.1 Spreiding .....	26
8.7.2 Ratiocontroles.....	26
8.7.3 Resultaten ratiocontroles in gemeente Rozendaal .....	27
9. Hoe taxeren we niet-woningen? .....	28
9.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode.....	28
9.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde .....	29
9.3 Discounted Cash Flow-methode (DCF).....	30
9.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten .....	30
9.5 De Taxatiewijzers en TIOX.....	30

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## 1. Algemeen

Met dit document geven we inzicht in de manier waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2024 (met als peildatum 1 januari 2023) voor de gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal tot stand zijn gekomen. En we geven aan in hoeverre we voldoen aan de normen van de Waarderingskamer, die het toezicht houdt.

De gemeenten Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal werken samen op het gebied van de gemeentelijke belastingen. De Connectie verzorgt de aanslagoplegging en de uitvoering van de Wet WOZ voor de vier gemeenten.

Voor de deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe het proces bepaling van een WOZ-waarde eruitziet
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde
- Hoe modelmatig taxeren werkt
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw object weten? Log dan in met uw DigiD op de digitale balie (<https://belastingen.rozendaal.nl>) en bekijk het taxatieverslag.

## 2. Wie zijn wij?



**De Connectie is opgericht op 1 juli 2017 door de gemeenten Arnhem, Renkum en Rheden. Samen zijn de drie gemeenten eigenaar en opdrachtgever. De Connectie richt zich op de bedrijfsvoering van de gemeenten. Hierdoor kunnen zij zich volledig richten op de ruim 240.000 inwoners, bedrijven en toeristen die wonen, werken en recreëren in Arnhem, Renkum en Rheden. Daarnaast levert De Connectie ook producten en diensten aan zestien andere organisaties.**

De Connectie is een gemeenschappelijke regeling. Om precies te zijn een bedrijfsvoeringsorganisatie (BVO). Dat is een eenvoudige gemeentelijke samenwerkingsvorm (met één bestuur) voor beleidsneutrale, ondersteunende processen en uitvoeringstaken. Door voor deze vorm te kiezen, worden Arnhem, Renkum en Rheden gefaciliteerd door een organisatie zonder onnodige bureaucratie die: nabij is, de gemeenten als geen ander kent en eenzelfde drijfveer heeft richting de samenleving.

De gemeentebesturen van Arnhem, Renkum en Rheden zijn eigenaar van De Connectie. De portefeuillehouders bedrijfsvoering vormen het bestuur.

Ruim 450 bevoegen professionals houden zich dagelijks bezig met bedrijfsvoering. Zij werken op verschillende afdelingen zoals:

- Administratie en Beheer & Inkoop en Aanbesteding,
- Belastingen en Basisregistraties,
- Documentaire informatievoorziening (DIV),
- Facilitaire Zaken en Frontoffice,
- ICT,
- Management Support,
- Bedrijfsbureau (stafafdeling).

### 2.1 Basisregistraties en Belastingen

Basisregistraties zorgt voor het beheer van de wettelijke basisregistraties, het stelselbeheer van gegevensverstrekking waar de gemeenten bronhouders van zijn. Belastingen staat voor het realiseren van een zo volledig mogelijke, gewenste belastingopbrengst tegen zo laag mogelijke kosten voor de deelnemende gemeenten.

[Meer informatie leest u op de website van De Connectie.](#)

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## 3. Deelnemende gemeenten

### 3.1 Arnhem



**Arnhem** is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Gelderland. Tot de gemeente Arnhem behoren behalve de stad Arnhem ook de dorpen Elden en Schaarsbergen, de buurtschappen

De Praets en 't Vlot en delen van de buurtschappen Terlet en Deelen. De gemeente telt 165.896 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS) en is daarmee de in grootte twaalfde gemeente van Nederland. De oppervlakte van gemeente Arnhem is 101,54 km<sup>2</sup>, waarvan 97,82 km<sup>2</sup> land en 3,72 km<sup>2</sup> water. Arnhem maakt deel uit van het samenwerkingsverband de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

### 3.2 Renkum



**Renkum** is een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland wat bestaat uit de dorpen Doorwerth, Heelsum, Heveadorp, Oosterbeek, Renkum en Wolfheze. De gemeente telt 31.459 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 47,12 km<sup>2</sup>, waarvan 45,95 km<sup>2</sup> land en 1,28 km<sup>2</sup> water. De gemeente maakt deel uit van

het samenwerkingsverband de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

### 3.3 Rheden



**Rheden** is een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland wat bestaat uit de dorpen De Steeg, Dieren, Ellecom, Laag-Soeren, Rheden, Spankeren en Velp. De gemeente telt 43.522 inwoners (31

januari 2023, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 84,35 km<sup>2</sup>, waarvan 81,74 km<sup>2</sup> land en 2,61 km<sup>2</sup> water. De gemeente is genoemd naar de plaats Rheden en ligt ten oosten van de stad Arnhem. De Veluwe fungeert als noordelijke grens en de IJssel als zuidelijke grens. De dorpen liggen als een gordel in deze strook tussen bos en rivier. Het grondgebied van de gemeente omvat enerzijds de stuwwal, heuvels, bossen, heidevelden en beken van de Veluwezoom en anderzijds de IJsselvallei met de als Natura 2000-gebied aangewezen uiterwaarden.

### 3.4 Rozendaal



**Rozendaal** is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland vlak ten noordoosten van de stad Arnhem. De gemeente telt 1.754 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS) en heeft

een oppervlakte van 27,95 km<sup>2</sup> (waarvan 0,03 km<sup>2</sup> water). Rozendaal is naar aantal inwoners gemeten de kleinste gemeente op het Nederlandse vasteland. Alleen Vlieland en Schiermonnikoog hebben minder inwoners. Rozendaal is eveneens de dunst bevolkte gemeente op het Nederlandse vasteland. De gemeente Rozendaal maakt deel uit van het samenwerkingsverband de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024



## 4. Interessante cijfers

### 4.1 WOZ objecten

De vier gemeenten hebben samen ruim 128.000 objecten (bron: de Waarderingskamer) die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Deze objecten noemen we WOZ-objecten. Deze WOZ-objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. De verhouding hiertussen is ongeveer 94% woningen en garages (121.128) en 6% overige objecten (7.741).

### 4.2 Werkgebied

De oppervlakte van de vier gemeenten is bij elkaar opgeteld 260,96 km<sup>2</sup>. En het aantal inwoners is 242.631 met 33.055 ondernemingen (31 januari 2023, bron: CBS).

### 4.3 Onroerendezaakbelasting

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2023 samen was ruim 530 miljoen euro. De totale WOZ-waarde van niet-woningen was in 2023 rond de 23 miljoen euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden hebben we in 2023 in totaal ongeveer (€ 440.000,- voor woningen + € 60.000 voor niet-woningen) aan onroerendezaakbelastingen opgelegd. Elke gemeente heeft een eigen belastingtarief. De WOZ-waarde is de basis voor dit tarief.

De WOZ-waarden van woningen in gemeente Rozendaal zijn tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 met gemiddeld 3,29% gestegen. De marktwaarde van niet-woningen is in diezelfde periode met 1,85% gestegen. Die stijging is gebaseerd op vergelijkbare verkoopcijfers, gerealiseerd op of rond waardepeildatum 1 januari 2023, welke de grondslag vormen voor de hoogte van de WOZ-waarden. Het is goed mogelijk dat door middel van aan-/ver-/nieuwbouw of sloop de WOZ-waarde van een individueel object afwijkend stijgt/daalt dan het hierboven genoemde gemiddelde.

Die stijging of daling noemen we de 'marktonwikkeling'.



## 4.4 Het team dat de WOZ werkzaamheden uitvoert

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

Van taxateurs wordt verwacht dat zij staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Ook hier geldt, zolang een taxateur geen certificering heeft, wordt hij/zij begeleid en opgeleid om de certificering te halen. We zorgen er voor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is. Het schema hieronder geeft informatie over de functie, ervaring en diploma's van onze medewerkers die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

<b>Rollen/werkzaamheden</b>	<b>Aantal medewerkers</b>	<b>Gemiddeld aantal jaar ervaring</b>	<b>Medewerkers met WOZ-diploma</b>	<b>Ingeschreven in NRVT</b>
Gegevensbeheer	6	14	6	0
Taxateurs (in vaste dienst)	9	10	9	5
Medewerker bezwaar en beroep	5	6	5	0

### 4.4.1 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?

De taxateurs die bij ons werken en zijn ingeschreven bij het NRVT moeten verplicht ieder jaar trainingen doen en cursussen volgen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. We zorgen er ook voor dat de kennis van onze gegevensbeheerders en juristen op niveau blijft. We bieden daar permanent cursussen en opleiding aan. Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

De Connectie heeft in 2022 de 'Intentieverklaring vakbekwaamheid WOZ-medewerkers' ondertekend. De interne opleidingsplannen sluiten bij deze verklaring aan.

	<u>Belasting medewerker</u>	<u>WOZ gegevensbeheerder</u>	<u>WOZ taxateur woningen</u>	<u>WOZ taxateur niet- woningen</u>	<u>WOZ juridisch specialist</u>	<u>WOZ coördinator</u>	Senior / Coördinator	Financieel specialist/codeur	Medewerker invorderingen
<i>Verwachte voorkennis</i>		Basismodule WOZ (verplicht)	Basismodule WOZ (verplicht) /	Basismodule WOZ (verplicht)	Basismodule WOZ (verplicht)	Basismodule WOZ (verplicht)	IVA of vergelijkbaar	Basiskennis belastingen	Basiskennis belastingen
Basismodule WOZ / Belastingen	X								
Actualiteitendagen									X
Specialisatiemodule basisregistraties algemeen		X	X	X		X	X		
Specialisatiemodule objectkenmerken algemeen		X	X	X	X	X	X		
Specialisatiemodule procedures		X			X				
Specialisatiemodule taxatie algemeen			X	X	X	X	X		
Specialisatiemodule werkprocessen & protocollen algemeen		X	X	X		X	X		
Specialisatiemodule wet en regelgeving			X	X	X	X	X		
IVA / HALO							X		
IVA II Gemeentelijke financiën								X	

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## 5. De Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of wij de Wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. We rapporteren over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven.

Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website van de Waarderingskamer ([Home \(waarderingskamer.nl\)](http://www.waarderingskamer.nl)).

## 6. Algemene informatie over de WOZ-waarde

### 6.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? De Connectie bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

### 6.2 Waar gebruiken gemeenten de WOZ-waarde voor?

Uw gemeente gebruikt de WOZ-waarde om de hoogte van sommige belastingen te bepalen, zoals onroerendezaakbelasting.

Sommige gemeenten gebruiken de WOZ-waarde ook voor de reclamebelasting of rioolheffing.

#### 6.2.1 Welke andere organisaties gebruiken de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de Belastingdienst en het Waterschap om de hoogte van belastingen te bepalen.

Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

### 6.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?

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

1. marktanalyse;
2. taxatiemodel inrichten en
3. modelwaarde controleren

### 6.3.1 stap 1: De marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. 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. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIers van de gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we ‘permanente marktanalyse’ en we besteden er per jaar ongeveer 2.800 uur aan.

### 6.3.2 stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 128.000 objecten de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

### 6.3.3 stap 3: De modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur handmatig de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur kijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we ‘herwaardering’ of ‘waardering’. Ook aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 3.500 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 128.000 objecten een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

## 6.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een ‘waardepeildatum’. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2024 is de waardepeildatum 1 januari 2023.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' op de waardepeildatum 1 januari 2023.

We gaan wel uit 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. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2023. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2024.

## 6.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Op dat aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar.

De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari. Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u daar bezwaar tegen maken via de digitale belastingbalie (<https://belastingen.rozendaal.nl>).

## 7. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?

### 7.1 Wat zijn de objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We zullen hier steeds wat dieper op in gaan.

In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van de WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken.

#### 7.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- grootte (inhoud, oppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- bouwjaar;
- adres/de buurt;
- type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning) en
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) er zijn.

#### 7.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- onderhoudsstaat;
- ligging van het object;
- uitstraling van het object en
- kwaliteit van het object.

### 7.2 Hoe komen we aan de gegevens over de primaire objectkenmerken?

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) gebruiken we om te kijken wie dat de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen. Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden. Zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

*Een voorbeeld: Een woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De gemeente registreert het nieuwe bouwjaar van de woning en de nieuwe gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Van de BAG krijgen wij een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie passen we die gegevens dan ook aan, zodat ze weer kloppen.*

### 7.3 Hoe komen we aan de gegevens over de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via een inlichtingenformulier.

## 7.4 Bijhouden objectgegevens

### 7.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

We hebben een team van vaste 'gegevensbeheerders' die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven passen we aan in de WOZ-administratie en we geven het door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet

Versie 1

Datum: 6 maart 2024



klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

#### 7.4.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

##### **Advertenties op Funda**

We gebruiken ook andere hulpmiddelen om de objectkenmerken van woningen te controleren. Zo controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

##### **Informatie van de koper**

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

##### **Mutatiesignalering**

Gemeenten laten elk jaar een luchtfoto maken van de hele gemeente. Die foto's vergelijken de gemeenten dan met de foto van vorig jaar. Zo zien gemeenten of er dingen veranderd zijn. Zo ziet de gemeente bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. De veranderingen die een gemeente ziet bij een object geven ze door aan ons. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

#### 7.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht van ons ook dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. We hebben hiervoor een controleprogramma gemaakt. Dat controleprogramma wordt door de Waarderingskamer en accountant goedgekeurd.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt opgelegd.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

### 7.5.1 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer wil dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

De toezichthouder heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt. Een andere manier waarop wij de secundaire objectkenmerken controleren is via de bezwaarprocedure. Daar waar de bezwaarmaker melding maakt van onjuist gehanteerde secundaire objectkenmerken gaan we inpandig óf we vragen fotomateriaal op waaruit de afwijkingen t.o.v. het gehanteerde blijkt.

## 8. Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

### 8.1 Met welk taxatiemodel werken we?

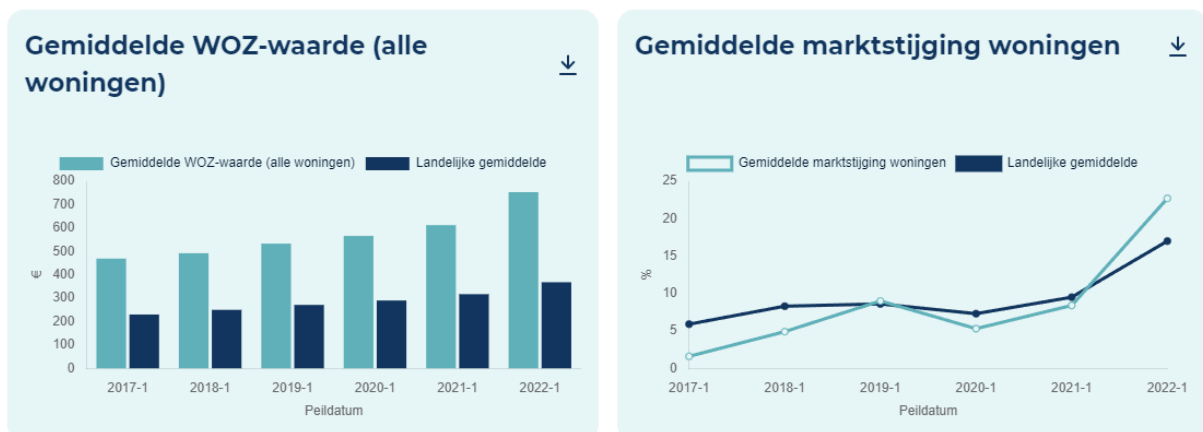
Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Dit systeem rekent voor ieder woningen een modelwaarde uit. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de inhoud van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

### 8.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse?

In hoofdstuk 6 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt.

De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte object. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de 'trend' genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar. In de grafiek hieronder ziet u de marktontwikkeling (trend) van gemeente Rozendaal.

*Schema waardeontwikkeling van afgelopen jaren (bron: de Waarderingskamer)*



Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## 8.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert alle modelwaarden die het systeem uitrekent. Dat doet de taxateur door de modelwaarde te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

### 8.3.1 Wat ziet u van deze controle?

*“Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde”*, deze opmerking horen we vaak. Het wil niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die het systeem uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde klopt staan op het taxatieverslag.

## 8.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Het systeem rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel woning een modelwaarde, maar ook het onderdeel grond en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen we per onderdeel uit hoe het systeem de modelwaarde voor een woning bepaalt.

### 8.4.1 Onderdeel woning

Voor alle woningen wordt een modelwaarde uitgerekend.

Het systeem bepaalt voor ieder marktsegment de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’. Een marktsegment is een groep woningen. Nadat de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ is bepaald, gaat het systeem de waarde voor andere woningen bepalen. Dat gebeurt door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ (die het systeem als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen het systeem doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie.

Bijvoorbeeld als de inhoud anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de ‘gemiddelde woning’.

Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning'. Zijn er verschillen tussen de woning die het systeem taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan wordt de modelwaarde gecorrigeerd.

Voor Adres X zijn op de standaardprijs van het woningdeel de volgende correcties gedaan:

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m <sup>2</sup> voor marktsegment:		€ 560,94
Na correctie voor oppervlakte:	1,2% over € 560,94 = € 6,78	€ 567,71
Na correctie voor buurtcode:	2,6% over € 567,71 = € 14,60	€ 582,31
Na correctie voor bouwjaar:	-21,7% over € 582,31 = - € 126,60	€ 455,71
Modelwaarde per m <sup>2</sup> (na afronding):	0,1% over € 455,71 = € 0,29	€ 456,00
Waarde per m <sup>2</sup> na groepscorrectie:	7,9% over € 456,00 = € 36,00	€ 492,00
Waarde per m <sup>2</sup> na specifieke correctie:	6,9% over € 492,00 = € 34,00	€ 526,00

#### 8.4.2 Onderdeel grond

Het systeem bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Met alleen andere aanpassingen op de modelwaarde. Hieronder staat weer een voorbeeld.

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m <sup>2</sup> voor marktsegment:		€ 267,81
Na correctie voor oppervlakte:	-7,2% over € 267,81 = - € 19,26	€ 248,55
Na correctie voor buurtcode:	2,6% over € 248,55 = € 6,39	€ 254,94
Modelwaarde per m <sup>2</sup> (na afronding):	0,0% over € 254,94 = € 0,06	€ 255,00

#### 8.4.3 Wat zijn de aanpassingen?

##### Afnemende meerwaarde

Het systeem doet aanpassingen op de grootte van de gebruiksoppervlakte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat is om rekening te houden met de 'afnemende meerwaarde'. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld zal betalen. Wilt u de waardespecificatie van uw eigen woning weten? Vraag die dan op via de belastingpagina van uw gemeente: [Belastingen Gemeente Rozendaal](#).

##### Buurtindeling

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

Het systeem doet ook een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. De verdeling van de buurten die het systeem gebruikt is dezelfde als de verdeling die het CBS gebruikt. Dezelfde soort woningen in dezelfde wijk krijgen in de basis dezelfde modelwaarde. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. De kubieke meterprijs van de woning en de vierkante meterprijs van de kavel wordt op bovenstaande manier door het taxatiemodel berekend.

#### 8.4.4 Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Hoe het model corrigeert, staat in het model hieronder.

<b>Classificatie</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kwaliteit	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Onderhoud	-30 %	-17,5 %	0	10 %	17,5%
Uitstraling	-25 %	-10 %	0	7,5 %	10%
Doelmatigheid	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Voorzieningen	-20 %	-12,5 %	0	10 %	15%
Ligging	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%

#### 8.4.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we een marktanalyse hebben gedaan. Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert ook voor secundaire kenmerken. In de tabel hieronder zie je hoe het taxatiemodel dat doet.

<b>Classificatie</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kwaliteit	-40 %	-20 %	0	20 %	40 %
Onderhoud	-40 %	-20 %	0	20 %	40 %
Uitstraling	-40 %	-20 %	0	20 %	40 %
Doelmatigheid	-40 %	-20 %	0	20 %	40 %
Voorzieningen	-40 %	-20 %	0	20 %	40 %
Ligging	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

- Correctie voor ligging passen we toe op de grond en de woningonderdelen, niet op de bijgebouwen.

### 8.5 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Het taxatiemodel werkt pas als de gegevens van een woning kloppen. Staan er gegevens in het systeem die niet goed zijn? Dan berekent het

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

taxatiemodel waarschijnlijk niet de goede waarde. Hoe wij ervoor zorgen dat onze gegevens kloppen heeft u eerder in dit document gelezen.

### 8.5.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registreren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (inhoud, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

### 8.5.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. We hebben een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde manier. Bij alle bijgebouwen registreren we ook secundaire objectkenmerken. We gebruiken een vijfpuntenschaal (1-5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'. Hieronder staat een tabel. Daarin ziet u wat de correctie is per punt voor het onderdeel woning.

<b>Classificatie</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kwaliteit	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Onderhoud	-30 %	-17,5 %	0	10 %	17,5%
Uitstraling	-25 %	-10 %	0	7,5 %	10%
Doelmatigheid	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Voorzieningen	-20 %	-12,5 %	0	10 %	15%
Ligging	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%

- Bij ligging wordt ook op de grondwaarde hetzelfde percentage gecorrigeerd.

In bovenstaande tabel ziet u het secundaire objectkenmerk 'ligging' staan. Dit is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit.

#### **Locatie**

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt deze verdeling ook. Daarom wordt het de CBS-buurtindeling genoemd. De CBS-buurtindeling gebruiken wij ook in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of juist een in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (denk aan een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of treinstation). Door de modelwaarde per buurt te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende buurten.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.

## 8.6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules. Dat doen we omdat het systeem is gemaakt met de principes uit de statistiek.

### 8.6.1 Ratio

Eén van de dingen die we uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan het verkoopcijfer van een woning door de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt. Die formule ziet er zo uit:

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

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk 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 1,0. We willen ook dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

### 8.6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis. Transactieruis betekent dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- 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.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024



Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7%. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers is 0,98 – 1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

### 8.6.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waardes die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, 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 ([Beoordelingen Gemeenten \(waarderingskamer.nl\)](https://www.waarderingskamer.nl)).

### 8.7 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?

We controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die het systeem berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen).

### 8.7.1 Spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken teveel af van 1. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iets andere kenmerken die niet zijn verkocht krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

### 8.7.2 Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn in elk geval de *Coëfficiënt of Dispersion*, de *Price Related Differential* en de *Price Related Bias*.

#### 1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzicht van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding is een signaal dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld.

#### 2. Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.

#### 3. Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.

Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

### 8.7.3 Resultaten ratiocontroles in gemeente Rozendaal

In het schema hieronder kunt u aflezen wat de prestaties zijn van het taxatiemodel in uw gemeente.

Kengetal	Model	Toelichting
Coëfficiënt of Dispersion (COD)	3,73	De spreidingscoëfficiënt of Dispersion (COD) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen.
Mediaan ratio (ratio A)	1,02	Ratio A wordt berekend door de som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen te delen door de som van de transactieprizen van deze woningen, plus eventueel de kwantificering van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de marktwaarde.
Steekproefgemiddelde (ratioB)	1,03	Ratio B wordt berekend door per transactie de ratio te bepalen door de getaxeerde waarde van de verkochte woning te delen door de transactieprijs van deze woning, plus eventueel de kwantificering van het verschil in de verkoopprijs ten opzichte van de marktwaarde. Deze ratio's van alle transacties worden vervolgens opgeteld en gedeeld door het totale aantal transacties.
Price Related Differential (PRD)	1,00	De Price Related Differential (PRD) wordt berekend door ratio B te delen door ratio A.
Price Related Bias (PRB)	-0,02	De Price Related Bias (PRB) geeft aan in hoeverre ratio's veranderen wanneer transactieprizen verdubbelen. Met de PRB wordt verticale ongelijkheid geanalyseerd: het geeft aan of ratio's vergelijkbaar zijn over het bereik van verkoopprijzen. Een voorbeeld: een PRB van -0,015 betekent dat bij verdubbeling van de transactieprizen van € 100.000,- naar € 200.000,- de ratio tussen de transactieprizen en taxatiewaarden afneemt met 1,5%.
aantal verkooptransactie woningen (1-1-2022 tot 1-7-2023)	29	Aantal transacties meegenomen in de WOZ-waarde.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

## 9. Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfsobjecten en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- verkoopcijfers;
- stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- grondprijzen; en
- omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante objecten zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode.

Bij objecten zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere specifieke objecten zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

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

### 9.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaarde-kapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Deze methode gebruikt vooral bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode bestaat de waardebeoordeling uit twee stappen.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

Eerst wordt de huurwaarde van een object vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke objecten waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt:

*De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*

Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten.

Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen. De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfsobject, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur. Dit wordt ook wel de top down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn wordt in de praktijk dan ook regelmatig gewerkt met de bottom up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom up methode is gebaseerd op het rendement (Yield). De definitie van Yield luidt als volgt:

*De yield is het op het moment van verwerving geraamd bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage, dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen.*

Onderdelen van de bottom up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor. De [Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](https://www.wozdatacenter.nl) Huurwaardekapitalisatie biedt handvaten voor het bottom up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van ligging, objectsoort en bouwaard.

## 9.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te krijgen. De gemeente levert een belangrijk deel van de bouwrijpe grond. Daarom vormen de uitgiftepreizen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

### 9.3 Discounted Cash Flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke objecten waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprizen of huurprizen bekend zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

### 9.4 Vergelijkingsmethode 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 met verkochte agrarische objecten.

In veel gemeenten zijn er te weinig transacties om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen. Daarom heeft het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Een speciaal landelijk team agrarisch taxateurs analyseert deze gegevens. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens vindt u op de website van het WOZ Datacenter: [Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](https://wozdatacenter.nl).

### 9.5 De Taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle markt informatie 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 zoveel mogelijk hetzelfde en goed uitgelegde 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 objecten, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

Versie 1

Datum: 6 maart 2024

De set taxatiewijzers bestaat uit:

0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
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
26. algemene kengetallen

Versie 1

Datum: 6 maart 2024