

HOE BEPALEN WIJ DE WOZ- WAARDE VAN EEN WONING?

Verantwoordingsdocument uitvoering Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

Inhoud

Inhoud.....	1
1. Wat is een verantwoordingsdocument?.....	4
2. Algemene informatie over Belastingssamenwerking Oost-Brabant (BSOB).....	5
1.1. Wie we zijn.....	5
1.2. Wat we doen.....	5
1.3. Waarom we dat doen.....	5
1.4. Wat we belangrijk vinden.....	5
1.5. Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?.....	6
1.6. Hoe groot is ons werkgebied?.....	6
1.6.1. Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?.....	6
2. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert.....	7
2.1. Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?.....	7
2.2. Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?.....	7
2.3. Wat doet de Waarderingskamer?.....	7
3. Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	8
3.1. Wat is de WOZ-waarde?.....	8
3.1.1. Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?.....	8
3.2. Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?.....	8
3.2.1. Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?.....	8
3.3. Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?.....	8
3.3.1. Stap 1: de marktanalyse.....	8
3.3.2. Stap 2: het taxatiemodel inrichten.....	9
3.3.3. Stap 3: de modelwaarde controleren.....	9
3.4. Wat is de waardepeildatum?.....	9
3.5. Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?.....	9
4. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?.....	11

4.1	Wat zijn objectkenmerken?.....	11
4.1.1	Wat zijn primaire objectkenmerken?.....	11
4.1.2	Wat zijn secundaire objectkenmerken?.....	11
4.2	Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?.....	11
4.3	Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?.....	12
4.4	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?.....	12
4.4.1	Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?.....	12
4.4.2	Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?.....	13
4.5	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?.....	13
4.5.1	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?.....	13
5.	Hoe taxeren we woningen?.....	15
5.1	Met welk taxatiemodel werken we?.....	15
5.2	Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?.....	15
5.3	Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?.....	16
5.3.1	Wat ziet u van deze controle?.....	16
5.4	Hoe werkt het taxatiemodel precies?.....	16
5.4.1	Onderdeel woning.....	16
5.4.2	Onderdeel grond.....	17
5.4.3	Welke aanpassingen doet Ortax?.....	17
5.4.4	Secundaire kenmerken.....	18
5.4.5	Bijgebouwen.....	18
5.5	Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?.....	18
5.5.1	Primaire objectkenmerken.....	19
5.5.2	Secundaire objectkenmerken.....	19
5.6	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?.....	20
5.6.1	Ratio.....	20
5.6.2	Afwijkende ratio's en transactieruis.....	20
5.6.3	Controle Waarderingskamer.....	21
5.7	Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?.....	21
5.7.1	Spreiding.....	21
5.7.2	Ratiocontroles.....	21

5.7.3 Resultaten ratiocontroles in uw gemeente..... 23

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze 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 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020) in de gemeente Oss hebben bepaald.

Wat we u allemaal kunnen 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?

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in op de digitale balie met uw DigiD op www.bs-ob.nl en bekijk het taxatieverslag.

2 Algemene informatie over Belastingssamenwerking Oost-Brabant (BSOB)

1.1 Wie we zijn

We zijn een samenwerkingsverband van meerdere Brabantse gemeenten en een waterschap. Onze deelnemers zijn:

- Gemeente Asten
- Gemeente Bernheze
- Gemeente Boekel
- Gemeente Deurne
- Gemeente Gemert-Bakel
- Gemeente Laarbeek
- Gemeente Landerd
- Gemeente Oss
- Gemeente Sint Anthonis
- Gemeente Someren
- Gemeente Uden
- Waterschap Aa en Maas

1.2 Wat we doen

Voor onze deelnemers voeren we de belastingtaak uit. Wat betekent dat? We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtigen) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we ongeveer 400.000 aanslagbiljetten. We halen per jaar ruim 275 miljoen euro belastinggeld op voor onze deelnemers.

1.3 Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor onze deelnemers (gemeenten en het waterschap). Dat geld hebben onze deelnemers nodig om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Het waterschap houdt ons drinkwater schoon.

Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. De kosten die we moeten maken om de belasting voor onze deelnemers te heffen houden we graag zo laag mogelijk. Dat is voordelig voor onze deelnemers en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

1.4 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uit moeten voeren (belastingen heffen en innen) willen we goed doen. Onze taak 'goed' uitvoeren betekent voor ons dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt. Waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede belastingplichtige gericht is. Ons werk goed doen betekent voor ons ook dat we juiste (niet te hoge en niet te lage) WOZ-waardes vast stellen.

1.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

Voor de elf gemeenten die aangesloten zijn bij onze organisatie bepalen we de WOZ-waarde. Die elf gemeenten hebben samen ongeveer 160.000 woningen en niet-woningen. Het gaat om ongeveer 140.000 woningen en 20.000 niet-woningen. Woningen zijn objecten waar in gewoond kan/mag worden. Niet-woningen kunnen bijvoorbeeld zijn; winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enz.. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we 'WOZ-objecten'. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten.

1.6 Hoe groot is ons werkgebied?

Het hele gebied van Waterschap Aa en Maas is ongeveer 1.610 vierkante kilometer groot. De gemeenten die daarin liggen waarvoor we de WOZ-waardes bepalen hebben samen een oppervlakte van ongeveer 984 vierkante kilometer. In de elf gemeenten wonen in totaal ruim 325.000 inwoners en zijn bijna 37.000 ondernemingen gevestigd.

Gemeente Oss is ongeveer 171 vierkante kilometer groot en heeft ongeveer 45.000 WOZ-objecten.

1.6.1 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2020 samen was bijna 39 miljard euro (€ 38.925.066.000,-). De totale WOZ-waarde van niet-woningen was in 2020 ruim 7,5 miljard euro (€ 7.602.535.000,-).

Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden hebben we in 2020 in totaal ongeveer 75 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen opgelegd. Elke gemeente heeft een eigen belastingtarief. De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt.

De marktwaarde van woningen in gemeente Oss is tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 ongeveer 6,1% gestegen. De marktwaarde van niet-woningen is in gemeente Oss in diezelfde periode ongeveer 1,3% gedaald. Die stijging of daling noemen we de 'marktonwikkeling'.

2. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert.

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de 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 die 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.

Rollen / werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Ingeschreven in NRVT
Gegevensbeheer	19	meer dan 10 jaar	19	n.v.t.
Taxateurs	17	meer dan 10 jaar	17	14
Medewerker bezwaar en beroep	4	meer dan 5 jaar	2	n.v.t.

2.2 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 vakkennis 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.

2.3 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed

in elkaar zitten. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de [website](#) van de Waarderingskamer.

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde.

3.1 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? BSOB bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

3.1.1 Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

Vroeger (voor 1994) werd de OZB-waarde gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belasting. De OZB-waarde was altijd lager de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ-waarde is gelijk aan de marktwaarde.

3.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat we de WOZ-waarde ook gebruiken voor de reclamebelasting of rioolheffing.

3.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst 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.

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

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat grofweg uit drie stappen: een marktanalyse, het taxatiemodel inrichten, de modelwaarde controleren.

3.3.1 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 5.000 uur aan.

3.3.2 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 140.000 woningen 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.

3.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur 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 5.000 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 140.000 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

3.4 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 2021 is de waardepeildatum 1 januari 2020.

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 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 2020.

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 2021. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2020. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2021.

3.5 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 en het waterschap. 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 balie](#).

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

4.1 Wat zijn 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 een WOZ-waarde.

We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken.

4.1.1 *Wat zijn primaire objectkenmerken?*

Primaire objectkenmerken zijn **meetbare** kenmerken van een object. Zoals:

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

4.1.2 *Wat zijn secundaire objectkenmerken?*

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

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

4.2 Hoe komen we aan (de informatie 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 hun taken.

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.

4.3 Hoe komen we aan (de informatie 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 of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning te sturen via een opname-app.

4.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

4.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in 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 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.

4.4.2 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 of opname-app. De opname-app is een online applicatie waarmee de koper foto's van zijn woning kan maken. Die foto's worden via een beveiligde omgeving naar ons gestuurd. De taxateur kan met de foto's de objectkenmerken van de woning controleren.

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.

4.5 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.

4.5.1 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. Daarnaast controleren we met een opname-app de [secundaire kenmerken](#) van duizenden woningen.

5. Hoe taxeren we woningen?

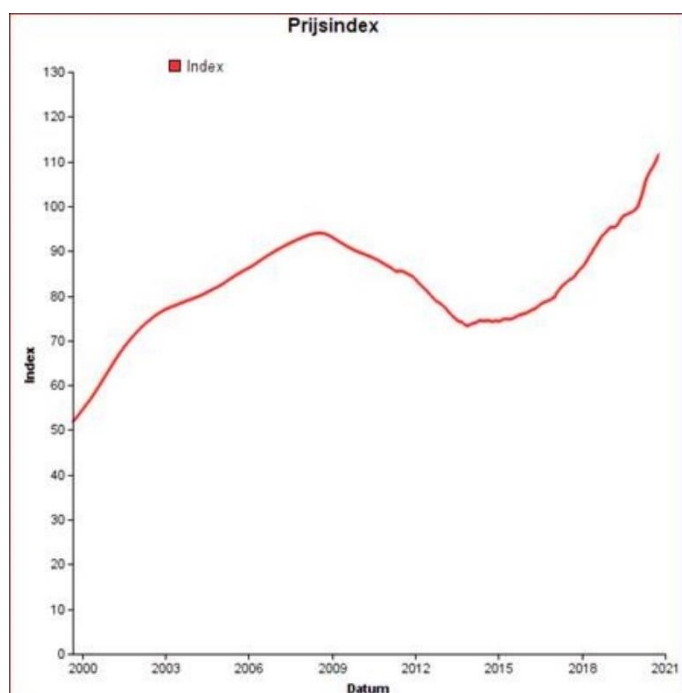
Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

5.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Ortax en wordt gemaakt door Ortec Finance. Ortax rekent voor ieder woningen een modelwaarde uit. Daarbij houdt Ortax rekening 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.

5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse in Ortax. 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) in uw gemeente.



5.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

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

5.3.1 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 Ortax te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die Ortax uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde van Ortax. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde van Ortax klopt staan op het taxatieverslag.

5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Ortax 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 Ortax de modelwaarde voor een woning bepaalt.

5.4.1 Onderdeel woning

Ortax rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Ortax dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep woningen. Nadat Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel kun je zien op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet. 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 Ortax taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan past Ortax de modelwaarde aan met een correctie.

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

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ³ voor marktsegment:		€ 560,94
Na correctie voor inhoud:	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 ³ (na afronding):	0,1% over € 455,71 = € 0,29	€ 456,00
Waarde per m ³ na groepscorrectie:	7,9% over € 456,00 = € 36,00	€ 492,00
Waarde per m ³ na specifieke correctie:	6,9% over € 492,00 = € 34,00	€ 526,00

5.4.2 Onderdeel grond

Ortax bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Alleen doet Ortax andere aanpassingen op de modelwaarde. Hieronder staat weer een voorbeeld.

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² 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 ² (na afronding):	0,0% over € 254,94 = € 0,06	€ 255,00

5.4.3 Welke aanpassingen doet Ortax?

Afnemende meerwaarde

Ortax doet aanpassingen op de grootte van de inhoud van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet Ortax 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 het [contactformulier op de website](#).

Buurtindeling

Ortax doet ook een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. De verdeling van de buurten die Ortax 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.

5.4.4 *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.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Onderhoud	-25 %	-10 %	0	5 %	10%
Uitstraling	-25 %	-10 %	0	5 %	10%
Doelmatigheid	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Voorzieningen	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Ligging	-15 %	-5 %	0	5 %	10%

5.4.5 *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.

Classificatie	1	2	3	4	5
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.

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

5.5.1 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 waardebeoordeling.

5.5.2 Secundaire objectkenmerken

De [secundaire objectkenmerken](#) hebben ook invloed op de waardebeoordeling. 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 vijfpuntsschaal (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.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Onderhoud	-25 %	-10 %	0	5 %	10%
Uitstraling	-25 %	-10 %	0	5 %	10%
Doelmatigheid	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Voorzieningen	-15 %	-5 %	0	5 %	10%
Ligging	-15 %	-5 %	0	5 %	10%

- 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. Het BSOB-gebied is een redelijk landelijk gebied. 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.

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'.

5.6 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 Ortax is gemaakt met de principes uit de statistiek.

5.6.1 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:

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

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.

5.6.2 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 wil zeggen 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.

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.

5.6.3 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](#).

5.7 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 Ortax 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).

5.7.1 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.

5.7.2 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 *Coefficient 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 opzichte 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 eveneens een maatstaf 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.

5.7.3 Resultaten ratiocontroles in uw gemeente

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

Kengetal	Model	Toelichting
Mediaan ratio (#1)	0,981	De ratio wordt berekend als de geschatte (model)waarde gedeeld door de transactieprijs. Bij de mediaan is 50% van de ratio's kleiner of gelijk en 50% van de ratio's groter of gelijk aan dit getal. De mediaan is ongeveer gelijk aan het gemiddelde, maar heeft in tegenstelling tot het gemiddelde geen last van uitschieters. Hoe dichterbij 1 en hoe dichterbij het gemiddelde, hoe beter. Hoe lager de ratio, hoe lager de WOZ-waarde tov het marktniveau. Richtlijn voor de mediaan is waarde tussen 0,97 en 1,03.
Mediane absolute procentuele fout (#2)	5,1%	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 (#1)	0,988	Dit is de gemeten gemiddelde ratio. Hoe dichterbij 1 en hoe dichterbij de mediaan, hoe beter. Wanneer de ondergrens kleiner of gelijk is aan 1 en de bovengrens groter of gelijk aan 1, is dat een goed teken.
Standaarddeviatie steekproef ratio (#2)	0,095	Voor circa 68% van alle taxaties wijkt de ratio maximaal deze factor af van het steekproefgemiddelde.
Coefficient of dispersion (COD) (#2)	0,068	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 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) (#3)	1,002	Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.
Aantal transacties	2327	Aantal transacties in meegenomen in de WOZ-waarde.