



DE WOZ-WAARDE: Hoe komt deze tot stand?

Datum: 18 april 2024

Status: Definitief

Inhoudsopgave

WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT	4
ALGEMENE INFORMATIE OVER TRIBUUT BELASTINGCENTRUM	5
Wie we zijn.....	5
Wat we doen.....	5
Waarom we dat doen	6
Wat we belangrijk vinden.....	6
Ons werkgebied.....	6
Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert.....	6
Wat de Waarderingskamer doet.....	6
ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE	7
Wat is de WOZ-waarde?	7
Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	7
Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	7
Nog een paar termen uitgelegd.....	8
WELKE GEGEVENS WE GEBRUIKEN BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE.....	9
Wat zijn objectkenmerken?	9
Wat zijn primaire objectkenmerken?	9
Wat zijn secundaire objectkenmerken?.....	9
Wat verstaan we onder kwaliteit?	9
Wat verstaan we onder onderhoud?	9
Wat verstaan we onder uitstraling?	9
Wat verstaan we onder doelmatigheid?	9
Wat verstaan we onder voorzieningen?	9
Wat verstaan we onder ligging?	10
Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	10
Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	10
Hoe houden we de basisregistraties bij?	11
Hoe houden we de objectgegevens bij?	11
• Advertenties op internet.....	11
• Informatie van de koper.....	11
• Veldcontroles	11
• Mutatiedetectie	11
Wie controleert ons?.....	11
HOE WE WONINGEN TAXEREN	12
Met welk taxatiemodel werken we?.....	12
Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?.....	12

Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	12
Wat ziet u van deze controle?	12
Onderdeel woning	13
Onderdeel grond.....	14
Welke aanpassingen doet Ortax?	14
Secundaire kenmerken.....	16
Bijgebouwen	16
Ligging	16
HOE WE CONTROLEREN OF HET TAXATIEMODEL DE JUISTE WAARDE BEPAALT	17
Ratio	17
Afwijkende ratio's en transactieruis	17
Controle Waarderingskamer.....	17
HOE U KUNT CONTROLEREN OF HET TAXATIEMODEL GOED WERKT	18
Spreiding.....	18

WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen we ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de Wet waardering onroerende zaken en die voeren we uit. Het is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg geven in dit verantwoordingsdocument. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden in uw gemeente hebben bepaald.

Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we u mee in het proces van de Wet WOZ:

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

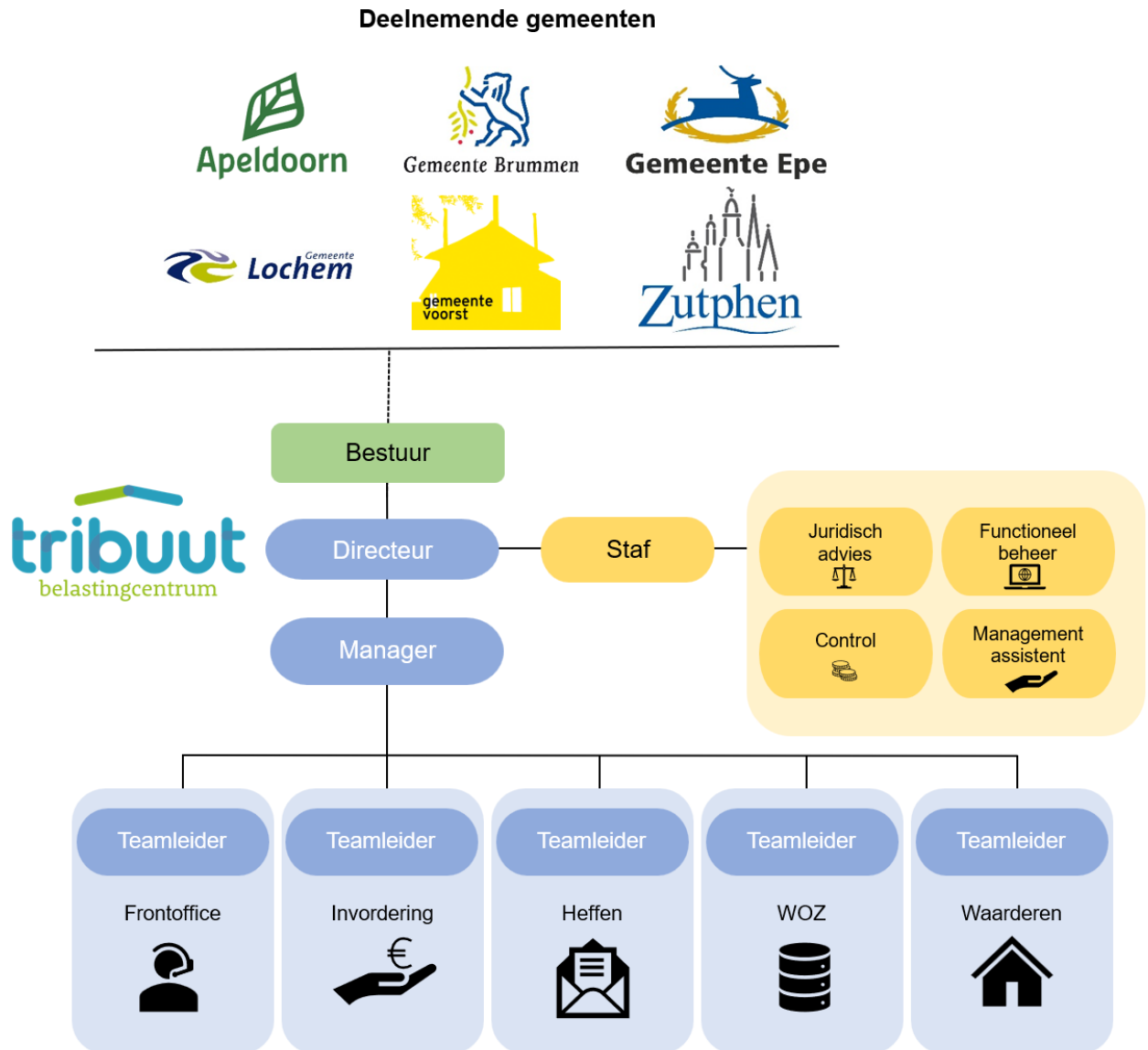
De uitleg die we geven is algemeen. Dit betekent dat we niet alle mogelijke situaties bespreken. Verder is de uitleg een vereenvoudiging van de wettelijk voorschriften. De wet- en regelgeving gaat voor op dit document als er verschil is in bewoording. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Dit kan via MijnTribuut. Log in met uw DigiD op mijnloket.tribuut.nl en bekijk het taxatieverslag.

ALGEMENE INFORMATIE OVER TRIBUUT BELASTINGCENTRUM

Wie we zijn

We zijn het centrale belastingcentrum dat voor de deelnemende gemeenten de belastingtaak en WOZ-waardering uitvoert.

De organisatie telt ongeveer 60 medewerkers en is opgericht in 2015 als gemeenschappelijke regeling. We zijn een zelfstandig overheidsbedrijf met een eigen bestuur.



Wat we doen

We zorgen ervoor dat iedereen die gemeentelijke belasting voor een van de deelnemende gemeenten moet betalen een aanslagbiljet krijgt en betaalt.

De [Wet WOZ](#) (Wet waardering onroerende zaken) regelt de waardebepaling van alle onroerende zaken in Nederland. Zo moeten we elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen voor alle WOZ-objecten.

De vastgestelde WOZ-waarde is meestal onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die in februari wordt verstuurd.

Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor de deelnemende gemeenten. Dat geld gebruiken zij om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt ervan schoongehouden. Het afval wordt opgehaald. Belasting heffen levert geld op, maar kóst ook geld. Er zijn kosten voor het personeel en huisvesting, maar ook de kosten voor de zogenaamde 'no cure no pay' bureaus. De kosten hiervan zijn de laatste jaren fors toegenomen. Deze bureaus maken voor u bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, kost dit ons geld, hoe klein de aanpassing ook is.

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via de [website](#) van Tribuut. Wanneer u dit direct bij ons doet, hoeven we geen extra kosten te maken en kunt u erop vertrouwen dat we minstens zo zorgvuldig te werk gaan als een derde partij. Als u rechtstreeks bij ons bezwaar maakt, is dit voordeliger voor onze deelnemers en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

Wat we belangrijk vinden

Onze belastingtaak willen we goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede persoon gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij.

Tribuut blijft zich ontwikkelen om een klantgerichte, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte uitvoeringsorganisatie te zijn op het gebied van gemeentelijke belastingen en WOZ. Meer hierover kunt u vinden op onze [website](#).

Ons werkgebied

Het hele gebied van Tribuut is ongeveer 970 vierkante kilometer groot, telt bijna 330.000 inwoners en bevat ca. 173.000 WOZ-objecten. Dit zijn woningen en niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoon kan/mag worden of die dienstbaar zijn aan woningen, zoals bijgebouwen en schuren. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, fabrieken, boerderijen en bouwterreinen.

Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. Het bestaat uit taxateurs, functioneel applicatiebeheerders en gegevensbeheerders. Andere medewerkers zorgen ervoor dat de aanslagen worden verzonden. De frontoffice verwerkt telefoontjes, e-mails en brieven.

De mensen die bij ons werken volgen regelmatig trainingen en cursussen. Zo blijven ze zich ontwikkelen en houden ze hun vakkennis op peil. Als de toezichthouder (Waarderingskamer) nieuwe vakbekwaamheidseisen stelt, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

Gegevensbeheerders beschikken over de certificaten WOZ-medewerker en WOZ-gegevensbeheerder. Taxateurs beschikken over een diploma WOZ-taxateur. Van nieuwe medewerkers wordt verwacht dat ze deze diploma's binnen een jaar halen.

Wat de Waarderingskamer doet

De Waarderingskamer houdt toezicht of we de Wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of Tribuut de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststelt en of onze processen goed in elkaar zitten. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de [website](#) van de Waarderingskamer.

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE

In dit hoofdstuk beschrijven we wat de WOZ-waarde is en waar deze voor wordt gebruikt.

Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde van uw woning op 1 januari van het vorige jaar (de waardepeildatum). Met andere woorden: de WOZ-waarde is het bedrag dat uw woning (of bedrijfspand etc.) oplevert, wanneer u het zou hebben verkocht op de waardepeildatum. Tribuut bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

- Tribuut gebruikt de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente. Hieronder een overzicht:

Belasting	Welke gemeente(n)
Onroerendezaakbelastingen	Alle
BIZ-bijdrage	Brummen en Epe
Forensenbelasting	Epe
Rioolheffing	Apeldoorn
Reclamebelasting	Apeldoorn, Lochem, Voorst

- De [belastingdienst](#) gebruikt de WOZ-waarde onder andere voor de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting, de schenkbelasting en de erfbelasting.
- In het [woningwaarderingstelsel](#) wordt de WOZ-waarde gebruikt om te berekenen wat de maximale redelijke huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn.
- Onder andere notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken [gebruiken de WOZ-waarde](#) ook.

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

Dit proces bestaat uit verschillende stappen. In elke stap controleren we gegevens en passen die aan als dat nodig is. Het gaat om de volgende stappen:

- De permanente marktanalyse
- Het taxatiemodel inrichten
- De modelwaarde controleren
- De waarde vaststellen

De permanente marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. We bekijken of de verkoop in de vrije markt heeft plaatsgevonden en of er bijzondere omstandigheden zijn die de prijs misschien hebben beïnvloed. Verkoop binnen de familie of via een veiling zijn voorbeelden van zulke bijzondere omstandigheden.

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'.

Het taxatiemodel inrichten

Nadat de permanente marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook ontzettend veel informatie over de verkochte woningen. Bij deze informatie kunt u denken aan bouwjaar, grootte, locatie, maar ook informatie over de kwaliteit en staat van een woning. Deze kenmerken heten primaire en secundaire objectkenmerken. Hierover leest u later meer.

Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de 'modelwaarde'.

De modelwaarde controleren

Vervolgens controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om af te wijken van de modelwaarde. Een reden om af te wijken van de modelwaarde zijn specifieke omstandigheden, waar een model geen of onvoldoende rekening mee kan houden. Een andere reden is dat de woning uniek is, bijvoorbeeld omdat deze onder architectuur is gebouwd of omdat er binnen de buurt weinig vergelijkbare woningen zijn. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'.

Als deze controle klaar is, is er voor elke woning een WOZ- waarde bepaald voor het nieuwe belastingjaar.

De waarde vaststellen

Nu de waardes zijn bepaald, moeten deze nog formeel worden vastgesteld. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Deze beschikking ontvangt u via het aanslagbiljet van Tribuut. De waarde is nu formeel vastgesteld.

Nog een paar termen uitgelegd

Waardepeildatum

De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke schatting van de verkoopprijs van uw woning, als deze woning op de waardepeildatum zou zijn verkocht. De waardepeildatum ligt altijd op 1 januari van het jaar voor de start van het jaar waarvoor de WOZ-waarde geldt. Zo is de WOZ-waarde die in 2024 bekend is gemaakt, gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2023. Deze waardepeildatum ligt in het verleden, zodat we voldoende tijd hebben om de verkoopprijzen van alle woningen te onderzoeken en te gebruiken bij de WOZ-taxaties.

Toestandspeildatum

Bij het bepalen van de WOZ-waarde moeten we rekening houden met de staat en de kenmerken van de woning, ook wel de 'toestand' van de woning genoemd. Bijna altijd is de toestandsdatum gelijk aan de waardepeildatum.

Maar als u bijvoorbeeld een net opgeleverde nieuwbouwwoning heeft, dan is het niet mogelijk om uw woning te taxeren zoals deze er op de waardepeildatum stond. Toen bestond de woning immers nog niet of was in aanbouw.

Daarom geldt de regel dat als tussen de waardepeildatum en de start van het jaar waarvoor de WOZ-waarde geldt iets aan de woning is veranderd, zoals de nieuwbouw, sloop of een verbouwing, dan moeten we deze verandering meenemen in de WOZ-waarde en kijken we naar de staat van de woning aan de start van het lopende jaar (ook wel toestandsdatum genoemd). De waardepeildatum verandert niet, maar de toestandspeildatum kan wel verschuiven en dan met exact één jaar.

Dit is geregeld in [artikel 19 van de Wet WOZ](#).

Aanslagbiljet

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar staat er meestal op. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten in februari.

WELKE GEGEVENS WE GEBRUIKEN BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we 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.

Wat zijn objectkenmerken?

We maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken.

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Dit zijn kenmerken van een object die we precies kunnen bepalen. Zoals:

- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het soort object (bijvoorbeeld vrijstaand, appartement of rijwoning);
- welke en hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage of tuinhuis) er zijn.

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de kwaliteit;
- de onderhoudstoestand;
- de uitstraling;
- de doelmatigheid;
- de voorzieningen;
- de ligging.

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Dit zijn de beginletters van de factoren achter elkaar gezet. Onderstaand worden de onderdelen van de KOUDVL nog een keer kort toegelicht.

Wat verstaan we onder kwaliteit?

Dit gaat over de bouwkundige staat van de woning. Hoe de woning gebouwd is. Denk daarbij aan scheurvorming en hoogwaardige bouwmaterialen.

Wat verstaan we onder onderhoud?

Dit gaat over de algehele staat van het onderhoud de woning. Wat hierin wordt meegewogen is de observatie: hoe een gebruiker er mee om gaat.

Wat verstaan we onder uitstraling?

Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten, of wat aan een object vast zit, en welke indruk dat geeft. Dit is snel subjectief. Vandaar dat er een inschatting wordt gemaakt van wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder doelmatigheid?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit wat het gebruiksnut en of doel moeilijk maakt. Denk bijvoorbeeld aan de indeling van de kamers. Ook hier moet een inschatting worden gemaakt wat de gemiddelde koper vindt.

Wat verstaan we onder voorzieningen?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, en het comfort verhoogt. Denk hierbij aan badkamer, keuken en sanitair.

Wat verstaan we onder ligging?

Denk daarbij aan o.a.

- overlast van horeca, bedrijven etc.;
- bereikbaarheid van het object. (gelegen in een steegje b.v.);
- geluidsoverlast;
- verkeersoverlast/parkeeroverlast;
- uitzicht (zowel positief als negatief).

Dit geldt ten opzichte van het gemiddelde van de omgeving waar de woning staat.

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. Hierin staan gegevens over een object of een persoon die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde:

- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te weten hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen) gebruiken we om te bepalen hoe we een object moeten afbakenen.
- 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.

De WOZ 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, verstuurt de bronhouder een melding naar de andere registraties. De gegevens worden dan gecontroleerd en op elkaar afgestemd zodat ze overal correct zijn.

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 we een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie zorgen we dat de gegevens overeenkomen, zodat ze weer kloppen.

Daarnaast halen we informatie over primaire kenmerken op uit bronnen van de secundaire kenmerken.

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. Al deze advertenties verzamelen we. Dit is ook van toepassing op primaire kenmerken.

We vragen informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning te sturen als aanvullende informatie. Ook kan het voorkomen dat we deze kenmerken ter plaatse controleren.

Verder kan Tribuut een voormelding versturen. Dan sturen we een overzicht van de gegevens van een object vóórdát we een beschikking versturen. De eigenaar/gebruiker kan dan zijn opmerkingen kenbaar maken. Na de controle kunnen we de gegevens aanpassen. Dit is ook van toepassing op primaire kenmerken.

Hoe houden we de basisregistraties bij?

We kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Klopt het niet? Dan zoeken we uit wat de juiste gegevens zijn. Dit passen we aan in de WOZ-administratie. Ook geven we door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die wettelijk verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie 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. We 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.

Hoe houden we de objectgegevens bij?

Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven we de belangrijkste.

- **Advertenties op internet**
Deze geven ons een inkijkje in de huidige staat van een woning. Daarom controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een softwareprogramma. De advertentieteksten worden doorgenomen, en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Denk daarbij aan aanwezigheid garage, berging en dergelijken. Ook leveren de foto's een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen we de 'vraagprijsanalyse'.
- **Informatie van de koper**
Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen of is er geen advertentie beschikbaar. Vaak vragen we ook gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.
- **Veldcontroles**
Onze gegevensbeheerders of taxateurs gaan op pad voor inpassende opnames. Dat wil zeggen dat ze binnen gaan kijken in een pand. Dit doen ze soms als er een bezwaar of beroep is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Of om te zien hoe een object afgebakend moet worden. Dit wordt ter plaatse onderzocht. Soms controleren ze dan ook andere woningen in de buurt.
- **Mutatiedetectie**
Elk jaar worden luchtfoto's gemaakt van het hele werkgebied. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiedetectie. De gesignaleerde veranderingen bij een object verwerken we. Zo zorgen we ervoor dat onze WOZ-administratie weer klopt en de samenhang met de BAG/BGT op orde blijft. We beschikken ook over straatfoto's en 'obliek' foto's. Met die laatste soort kunnen we een woning vanuit de lucht langs vier kanten bekijken.

Wie controleert ons?

We volgen de regels die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist.

De Waarderingskamer ziet erop toe dat we 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. Daarnaast controleren we elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Onder andere door verkoopadvertenties door te nemen en naar aanleiding van ingediende bezwaren. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.

De Waarderingskamer verwacht ook van ons dat we genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. De Waarderingskamer controleert of we onze processen op orde hebben. Op hun [website](#) geeft de Waarderingskamer een beoordeling over hoe we werken.

HOE WE WONINGEN TAXEREN

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.

Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat we gebruiken heet Ortax en wordt gemaakt door Ortec Finance. Ortax rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt Ortax rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruikersoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?

Eerder heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse 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 past het model zich aan. 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.

Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateurs vergelijken de modelwaarde van Ortax met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Ze hanteren daarbij een top-down benadering. Vanuit thematische controles zoomen ze in op specifieke woningen die eruit springen. Voorbeelden van thematische controles zijn:

- woningen in buitengebied of met veel grond
- woningen in wijken waar vorig jaar veel bezwaren zijn geweest
- verkochte woningen
- woningen met afwijkende waardeontwikkeling
- woningen met een specifiek onderdeel
- woningen met afwijkende secundaire kenmerken

Vanuit zo'n controle vallen specifieke objecten op, waarna wordt ingezoomd door te kijken naar:

- De juistheid van de geregistreerde kenmerken
- Beoordeling van de m²-prijs van het primaire woningdeel en de grond
- Vergelijking met referentieobjecten: hoe vergelijkbaar zijn ze?
- Waardestijging t.o.v. vorige WOZ-waarde

Niet iedere woning controleren we individueel, maar alleen als deze er bij een van deze controles uitspringt. Vergelijking met eigen transactieprijs (als deze er is) is hier een voorbeeld van. Wanneer de waarde van de woning niet correct is, past de taxateur deze aan. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Ortax vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

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.

Iedere woning is uniek. De verkochte woningen kunnen afwijken van uw woning. Verkochte woningen kunnen bijvoorbeeld kleiner zijn of van een ouder bouwjaar. Daarvoor wordt gecorrigeerd.

Een verkoopprijs komt doorgaans tot stand door onderhandelingen tussen koper en verkoper. De verkoper wil vaak een minimale prijs voor zijn woning, terwijl een potentiële koper een maximale prijs als bod in gedachten heeft. Het verschil tussen de maximale prijs van de koper en de minimale prijs van de verkoper is de ruimte om tot overeenstemming te komen. Het hangt dan van de onderhandelingsvaardigheden van beide partijen af welke prijs uiteindelijk wordt overeengekomen. Bij een andere potentiële koper zou er mogelijk een andere prijs tot stand komen.

Het feit dat verschillende onderhandelaars tot verschillende verkoopprijzen komen, wordt “transactieruis” genoemd. Een verkoopprijs is niet altijd gelijk aan de marktwaarde.

Vanwege het bestaan van transactieruis wordt de WOZ-waarde niet alleen gebaseerd op de drie referentieverkopen op het taxatieverslag. Wanneer namelijk drie andere verkopen zouden worden geselecteerd, zou er een andere waarde worden berekend. Dat zou natuurlijk vreemd zijn. Voor de waardering van uw woning zijn dus meer verkopen gebruikt, de drie meest gelijkende staan op het verslag, ze geven u een indicatie of de WOZ-waarde binnen bandbreedtes klopt.

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.

Onderdeel woning

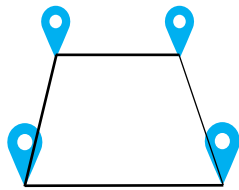
Ortax rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Ortax dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’. Een marktsegment is een combinatie van een buurtcluster en een woningtypecluster. Bijvoorbeeld een rijenwoning in Twello of een appartement in Apeldoorn centrum. Ortax laat zien welke invloed verschillen in kenmerken hebben op de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’. Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie.



In de tabel ziet u op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet. Bijvoorbeeld als de oppervlakte van de woning 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. Hieronder volgt daarvan een voorbeeld voor het woningdeel:

Waarde woningdeel	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment				€ 1.849,85
Na correctie voor oppervlakte	110	92	4,2% over € 1.849,85 = € 77,59	€ 1.927,44
Na correctie voor bouwjaar	1970	2010	31,0% over € 1.927,44 = € 597,95	€ 2.525,39
Na correctie voor voorzieningen		2	-10,0% over € 2.525,39 = - € 252,54	€ 2.272,85
Modelwaarde per m ² (na afronding)			0,0% over € 2.272,85 = € 0,15	€ 2.273,00

Het kan zijn dat de taxateur daarna nog specifieke correcties toepast.



Onderdeel grond

Ortax bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Alleen doet Ortax andere aanpassingen op de modelwaarde. Zo werkt bijvoorbeeld het bouwjaar van de woning alleen door in de waarde van het woningdeel en niet in de waarde van de grond. Hetzelfde geldt voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de woning.

Hieronder staat een voorbeeld van de waarde van de grond. In onderstaand voorbeeld zijn er geen extra aanpassingen op de waardering van de grond van toepassing.

Waarde grond	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment		€ 746,30
Modelwaarde per m ² (na afronding)	-0,0% over € 746,30 = - € 0,30	€ 746,00

Hieronder staat een voorbeeld van de waarde van de grond. In onderstaand voorbeeld is te zien dat de waarde van de grond gecorrigeerd wordt vanwege de totale oppervlakte, buurtcode en de ligging afwijkend van 3.

Waarde grond	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment				€ 598,59
Na correctie voor oppervlakte:	450	1.035	-29,8% over € 598,59 = - € 178,28	€ 420,31
Na correctie voor buurtcode:	143	069	1,8% over € 420,31 = € 7,65	€ 427,97
Na correctie voor ligging:		2	-10,0% over € 427,97 = - € 42,80	€ 385,17
Modelwaarde per m ² (na afronding)			-0,0% over € 385,17 = - € 0,17	€ 385,00

Welke aanpassingen doet Ortax?

Afnemende meerwaarde

Ortax doet aanpassingen op de grootte van de oppervlakte 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. Dit wordt ook wel grondstaffel genoemd. In de volgende tabel is deze inzichtelijk gemaakt. Bij correctie staat een percentage. Dat percentage wordt toegepast op de oppervlakte van het perceel dat valt binnen de ervoor vermelde bandbreedte.

Type	Staffel (m ²)			Correctie
Rijenwoning	0	-	150	0%
Rijenwoning	150	-	300	-60%
Rijenwoning	300	-	600	-80%
Rijenwoning	600	-	1.000	-95%
Rijenwoning	1.000+			-99%
2 onder 1 kapwoningen	0	-	250	0%
2 onder 1 kapwoningen	250	-	500	-50%
2 onder 1 kapwoningen	500	-	1.000	-80%
2 onder 1 kapwoningen	1.000	-	5.000	-95%
2 onder 1 kapwoningen	5.000+			-99%
Vrijstaande woningen	0	-	450	0%
Vrijstaande woningen	450	-	1.000	-50%
Vrijstaande woningen	1.000	-	10.000	-95%
Vrijstaande woningen	10.000+			-99%

Buurtindeling

Ortax doet ook een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. 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 verdeling van de buurten die Ortax gebruikt is dezelfde als de verdeling die het [CBS](#) gebruikt.

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.

Dezelfde soort woningen in dezelfde buurt krijgen in de basis dezelfde modelwaarde en bij gelijke kenmerken dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. De vierkante meterprijs van de woning en van de kavel wordt op bovenstaande manier door het taxatiemodel berekend.

Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. We gebruiken 5 classificaties 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 per classificatie wat de correctie is voor het onderdeel woning.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	10%	15%
Onderhoud	-20%	-10%	0%	10%	15%
Uitstraling	-20%	-10%	0%	10%	15%
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	15%
Voorzieningen	-20%	-10%	0%	10%	15%
Ligging	-15%	-10%	0%	10%	15%

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 op secundaire kenmerken. In de tabel hieronder staat hoe het taxatiemodel dat doet.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-50%	-25%	0%	25%	50%
Onderhoud	-50%	-25%	0%	25%	50%
Uitstraling	-50%	-25%	0%	25%	50%
Voorzieningen	-50%	-25%	0%	25%	50%

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 vrij uitzicht, bodemverontreiniging, specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'. Correctie voor ligging passen we toe op de grond en de woningonderdelen, niet op de bijgebouwen.

HOE WE CONTROLEREN OF HET TAXATIEMODEL DE JUISTE WAARDE BEPAALT

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules, de zogenaamde ratio-analyse. Dit geeft inzicht in de aansluiting van het model op de marktwaarde.

Ratio

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



$$\frac{\text{modelwaarde taxatiemodel}}{\text{verkoopcijfer}} = \text{ratio}$$

De perfecte uitkomst van die som zou 1,0 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 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? 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 gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt vaak niet precies uit op 1,0. 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);
- hoe goed de koper en/of verkoper kan onderhandelen;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Een transactieruis van 7% betekent dat naar verwachting ongeveer 68% van de taxaties binnen 7% van de daadwerkelijk gerealiseerde transactieprijs ligt. De rest wijkt meer af dan 7%. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde bevindt zich met een bepaalde waarschijnlijkheid binnen een bepaalde bandbreedte. De waarschijnlijkheid is hoger bij een brede bandbreedte. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers tussen 0,98 en 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. Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit.

Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft óók 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-waarden die we hebben bepaald, worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen we u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan hun [beoordeling](#) van de kwaliteit van onze taxaties.

HOE U KUNT CONTROLEREN OF HET TAXATIEMODEL GOED WERKT

We controleren voor elke deelnemende gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die Ortax berekent klopt. De controles die we doen komen uit de '[IAAO standard on ratiostudies](#)'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt.

Spreiding

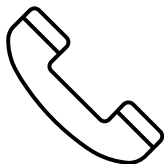
We controleren ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken te veel af van 1. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het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

HEEFT U NOG VRAGEN?

Heeft u vragen naar aanleiding van dit verantwoordingsdocument? Die beantwoorden we graag. Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze [website](#).



info@tribuut.nl



055 580 22 22

We zijn telefonisch bereikbaar:

maandag t/m donderdag van 08:30 – 17:00 uur

vrijdag van 08:30 – 12:30 uur.