



Onderbouwing WOZ- taxaties, theorie & praktijk

14 december 2023

Marco Kuijper

Mathilde Witkam

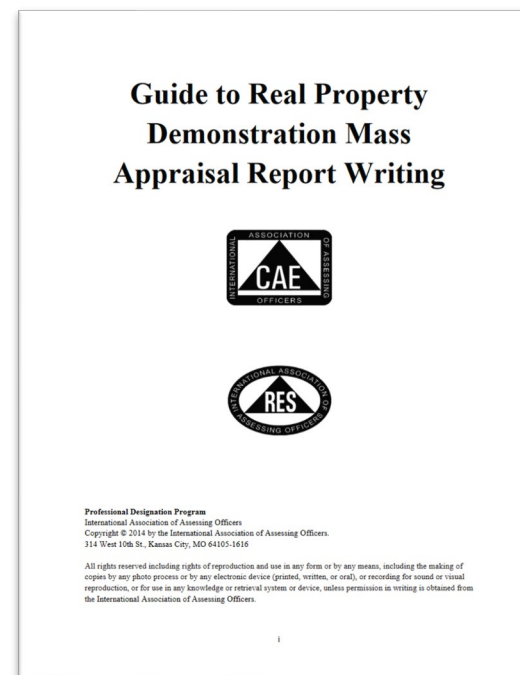


Waarom WOZ-waarde onderbouwen?



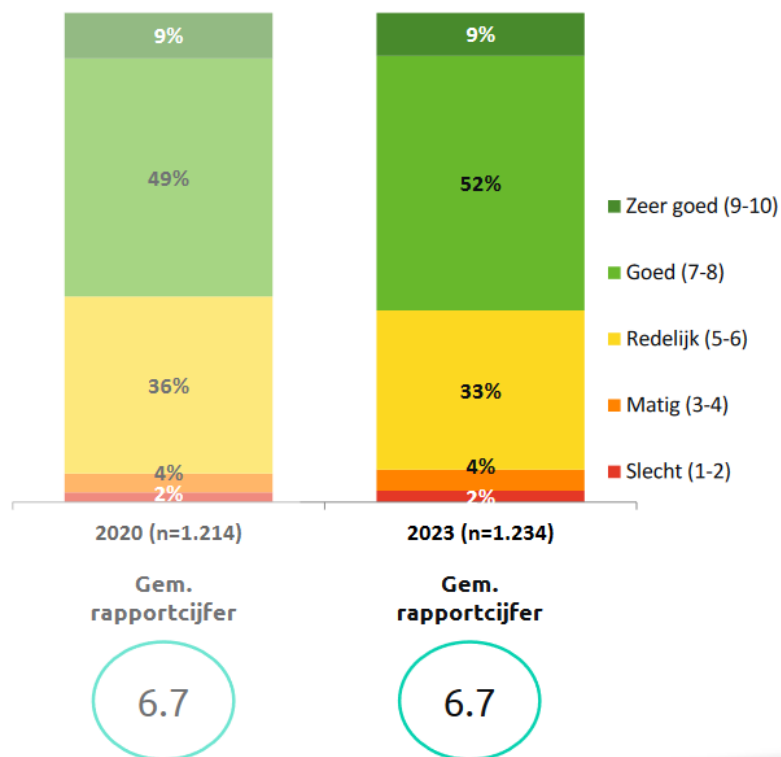
Aanleiding

1. “De WOZ is een black box”
2. Taxatieverslag al meer dan 20 jaar oud
3. Gelaagdheid van informatie: inspelen op wisselende informatiebehoeften



Vertrouwen in de WOZ

Welk rapportcijfer van 1 t/m 10 zou je jouw gemeente geven voor de uitvoering van de Wet WOZ?
(Basis – allen)



Voor een kwart van de Nederlanders (26%) bevat het aanslagbiljet voldoende informatie om ervoor te zorgen dat men geen behoefte heeft aan aanvullende informatie.

- Voor 30% is dit echter niet het geval. Voor hen bevat het aanslagbiljet niet voldoende informatie

Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken

Bijlage 4. Model taxatieverslag woningen

Aanduiding woning:
Straatnaam: Waardepeildatum:
Huisnummer:
Postcode:
Woonplaats:
Locatieomschrijving:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:
Kadastrale gemeente: sectie: perceelnummer: letter: indexnummer: grondoppervlakte: m²
..... m²
..... m²

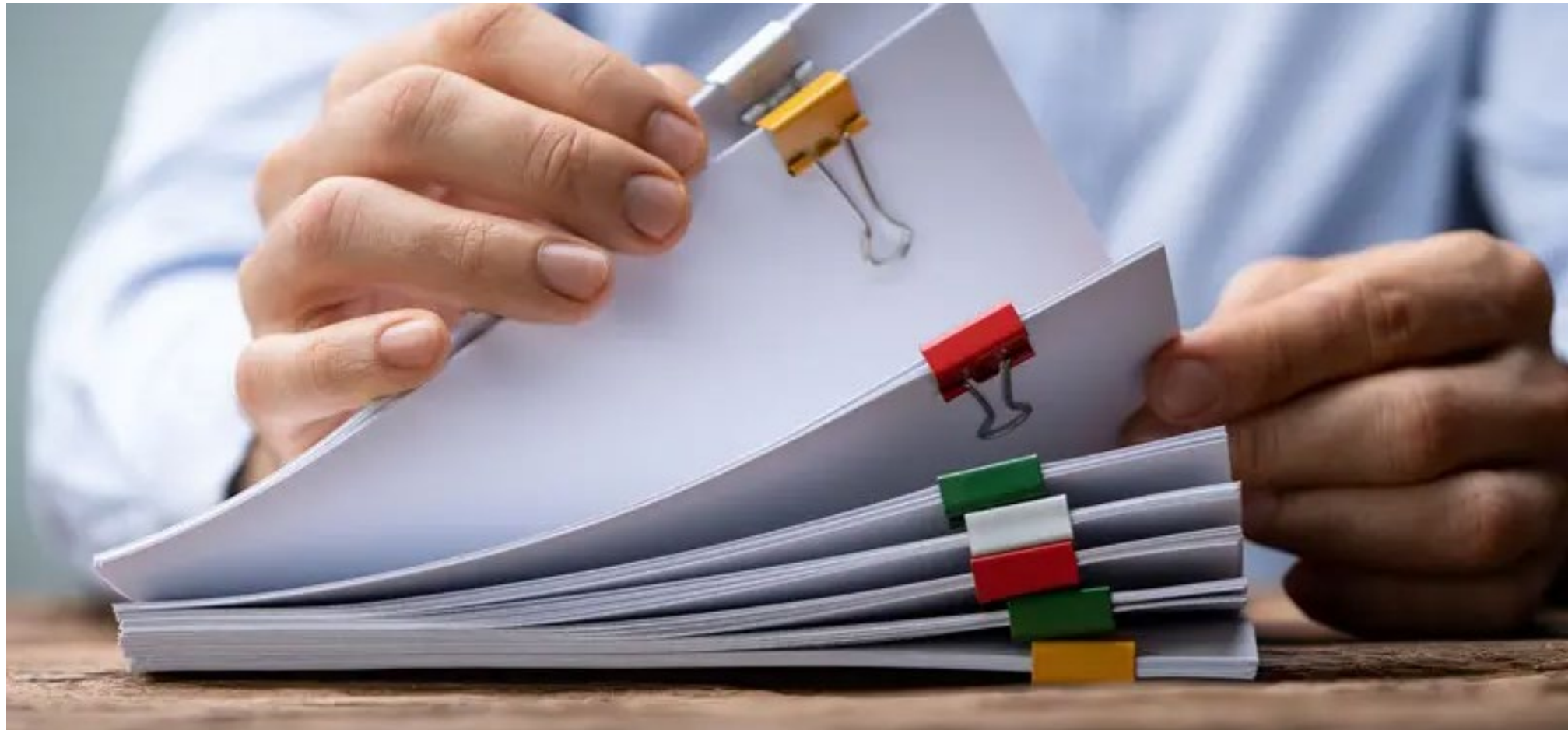
Objectgegevens: **Bijzondere kenmerken:**
Soort woning:
Buurt:
Bouwjaar:
Grootte van de woning: m²
(exclusief bijgebouwen)
Bijgebouwen:

Marktgegevens:
De getaxeerde woning is verkocht:*
Transactiedatum: verkoopprijs: bijzondere omstandigheden:
.....

Andere relevante marktgegevens:
Straatnaam:
Huisnummer:
Postcode:
Woonplaats:
Soort woning:
Buurt:
Bouwjaar:
Grootte van de woning: m² m² m²
Bijgebouwen:
Grondoppervlakte: m² m² m²
- waarvan tuinoppervlakte: m² m² m²
Verkoopdatum:
Verkoopprijs:
Vastgestelde waarde:

Vastgestelde waarde:

Op de zaak betrekking hebbende stukken



Onderbouwing WOZ-taxaties

Verantwoordings-
document

Taxatieverslag



Verantwoordingsdocument



Indeling en inhoud

- Hoe komen WOZ-taxaties tot stand en welke keuzes zijn daarbij gemaakt?
- Verantwoordingsdocument per herwaardering
- Volgt hoofdstukken indeling Waarderingsinstructie



Informatie in verantwoordingsdocument

Vakbekwaamheid

- Welke medewerkers werken aan de WOZ? (anoniem)

Gegevensbeheer

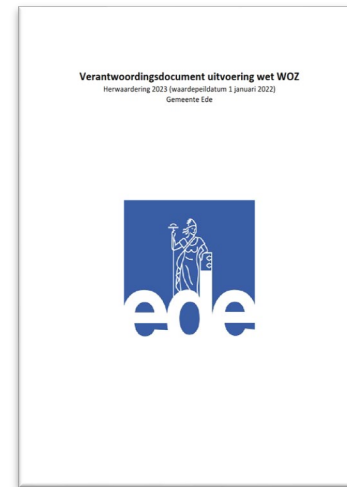
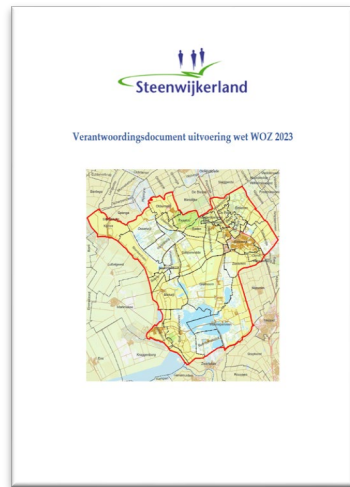
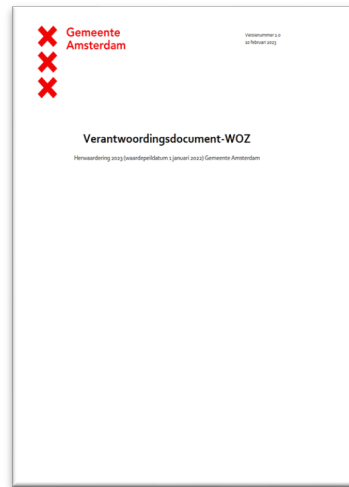
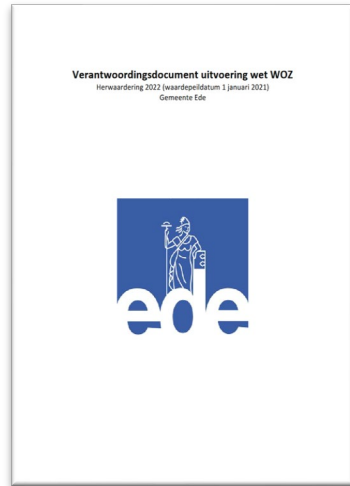
- Welke gegevens gebruiken we voor de WOZ-uitvoering?
- Hoe bewaken we de kwaliteit van deze gegevens?

Systemen

- Welk taxatiemodel wordt gebruikt en hoe werkt dit model?
- Hoe hebben we het model gekalibreerd?
- Hoe hebben we het model ingericht (grondstaffel, gebruikte verkoopcijfers)?

Taxaties woningen

- Welke kwaliteitscontroles hebben we uitgevoerd?
- Wat waren de resultaten van deze kwaliteitscontroles?



Keuzes





Verantwoordingsdocument WOZ

De gemeente stelt ieder jaar de waarde vast voor uw woning, (woon)boot of bedrijfspand. Deze WOZ-waarde is de basis voor verschillende belastingen.

In dit Verantwoordingsdocument WOZ leest u hoe wij de WOZ-waarden voor belastingjaar 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) hebben bepaald.


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


We geven een algemene uitleg. Als u wilt weten hoe de WOZ-waarde van uw woning of pand is opgebouwd, log dan in op [Mijn Belastingen](#) met uw DigiD. Daar ziet u het actuele overzicht van uw belastingzaken en het taxatieverslag.

- > [Verantwoordingsdocument WOZ Amsterdam](#) (PDF, 797 kB) 
- > [WOZ bijgebouwen 2023](#) (PDF, 1 MB) 
- > [WOZ Trends cijfers EGWO 2023](#) (PDF, 209 kB) 
- > [WOZ Trends cijfers STWO 2023](#) (PDF, 352 kB) 

Verantwoordingsdocumenten per gemeente

 [Asten](#)

 [Bernheze](#)

 [Boekel](#)

 [Deurne](#)

 [Gemert-Bakel](#)

 [Laarbeek](#)

 [Maashorst](#)

 [Oss](#)

 [Someren](#)

Voorbeeld 1: Sabewa



Voorbeeld 2: Regionale Belastingssamenwerking DOWR



2.4 WOZ-objecten

Op het totale grondgebied van DOWR staan meer dan 80.000 panden die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Deze panden noemen we WOZ-objecten. Deze WOZ-objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. De verhouding hiertussen is ongeveer 90% woningen en garages en 10% overige objecten.

3 Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De spelers betrokken bij de waardebeoordeling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, juridische medewerkers en functioneel beheerders. Al deze medewerkers hebben een basisdiploma WOZ. De medewerkers van de belastingssamenwerking DOWR hebben gemiddeld al meer dan 10 jaar ervaring. Na de basis WOZ volgen de medewerkers aanvullende opleidingen als WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet-woningen en gegevensbeheer.

Onze taxateurs staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een vakcertificering. Als een DOWR-taxateur geen certificering heeft, wordt deze opgeleid om de certificering te behalen.



3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?



WOZ-Taxatieverslag woningen



WOZ-taxatieverslag

Raadplegen WOZ-taxatieverslag

Aantal Nederlanders dat taxatieverslag raadpleegt neemt toe

- Het aandeel Nederlanders dat het taxatieverslag dat bij de WOZ-waarde hoort geraadpleegd heeft, is ten opzichte van 2020 toegenomen. In 2023 raadpleegde 26% het taxatieverslag. In 2020 was dit 19%.
- Nederlanders die het taxatie-verslag niet hebben geraadpleegd, geven voornamelijk aan dat zij niet wisten dat dit kon (30%), dat zij hier simpelweg niet in zijn geïnteresseerd (20%) of dat zij hier nog niet aan toe zijn gekomen (17%).

Nieuwe taxatieverslag

Taxatieverslag Belastingjaar

Foto getaxateerde woning

[naam organisatie] [huisnummer] [postcode] [woonplaats] [naam organisatie] [huisnummer] [postcode] [woonplaats]

WOZ-objectnummer [WOZ-objectnummer] [WOZ-objectnummer] [WOZ-objectnummer] [WOZ-objectnummer]

Waardepeildatum [toestandpeildatum] [toestandpeildatum]

Type woning: [type woning] [type woning] [type woning]

Wijk/ buurt: [wijk/ buurt] [wijk/ buurt] [wijk/ buurt]

Onderdelen en grootte: [onderdeel 1: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 2: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 3: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 4: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 5: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 6: oppervlakte] [bouwjaar]

Groenoppervlakte: [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte]

Kwaliteit: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Onderhoudstoestand: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Voorzieningen in woning: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Ligging: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Uitstraling: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Doornigheid: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]

Energiebeheer: [energiebeheer] [datum label] [energiebeheer] [datum label]

Voor uw woning is de vastgestelde WOZ-waarde: [WOZ-waarde]

Dit is het bedrag dat een eventuele koper op [toestandpeildatum] zou hebben betaald voor uw woning naar de toestand waarop uw woning zich op [toestandpeildatum] bevond.

Vragen aan onze taxateur: [telefoon] [e-mail] [e-mail]

Vergelijkbare verkochte woningen naar met verschillen

Om te taxeren hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Hieronder ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn. Deze voorbeelden hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.

Foto woning A	Foto woning B	Foto woning C
Adres: [straatnaam] [huisnummer] [woonplaats]	Adres: [straatnaam] [huisnummer] [woonplaats]	Adres: [straatnaam] [huisnummer] [woonplaats]
Type woning: [type woning]	Type woning: [type woning]	Type woning: [type woning]
Wijk/ buurt: [wijk/ buurt]	Wijk/ buurt: [wijk/ buurt]	Wijk/ buurt: [wijk/ buurt]
Onderdelen en grootte: [onderdeel 1: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 2: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 3: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 4: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 5: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 6: oppervlakte] [bouwjaar]	Onderdelen en grootte: [onderdeel 1: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 2: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 3: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 4: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 5: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 6: oppervlakte] [bouwjaar]	Onderdelen en grootte: [onderdeel 1: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 2: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 3: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 4: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 5: oppervlakte] [bouwjaar] [onderdeel 6: oppervlakte] [bouwjaar]
Kwaliteit: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Kwaliteit: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Kwaliteit: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Onderhoud: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Onderhoud: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Onderhoud: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Voorzieningen: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Voorzieningen: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Voorzieningen: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Ligging: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Ligging: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Ligging: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Uitstraling: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Uitstraling: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Uitstraling: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Doornigheid: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Doornigheid: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]	Doornigheid: [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren] [sterren]
Energiebeheer: [energiebeheer] [datum label] [energiebeheer] [datum label]	Energiebeheer: [energiebeheer] [datum label] [energiebeheer] [datum label]	Energiebeheer: [energiebeheer] [datum label] [energiebeheer] [datum label]
Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]	Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]	Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]
Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]	Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]	Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]
WOZ-waarde: [WOZ-waarde]	WOZ-waarde: [WOZ-waarde]	WOZ-waarde: [WOZ-waarde]
Waardepeildatum: [toestandpeildatum]	Waardepeildatum: [toestandpeildatum]	Waardepeildatum: [toestandpeildatum]

Hoe komt de WOZ-waarde van uw woning tot stand?

[naam organisatie] moet elk jaar de WOZ-waarde van alle woonobjecten in de gemeente vaststellen. Dit gebeurt eenmaal per jaar. Maar er zijn ook andere factoren die de WOZ-waarde van uw woning beïnvloeden. Zo kan de WOZ-waarde van uw woning toenemen of afnemen door bijvoorbeeld een verbouwing of een verandering in de bestemming van de grond. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente.

Heeft u aanvullende vragen? [website]

Meer wilt zien? In het verspreidingsdocument. Hierin leest hoe wij de WOZ-waarde van de hele gemeente hebben vastgesteld.

Opbouw waarde inclusief vergelijking met gebruikte marktwinstmaten

Om woningen te waarderen kijken wij naar de verschillende onderdelen van de woning. Zo kan een woning bestaan uit een hooftelement, een garage en grond. Door de woning in onderdelen te verdelen, kunnen wij deze waarde vergelijken met andere woningen.

De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente.

[Andere woning]	Woning	Woning
Onderdelen en waarde: [onderdeel 1: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 2: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 3: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 4: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 5: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 6: oppervlakte] [waarde]	Onderdelen en waarde: [onderdeel 1: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 2: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 3: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 4: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 5: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 6: oppervlakte] [waarde]	Onderdelen en waarde: [onderdeel 1: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 2: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 3: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 4: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 5: oppervlakte] [waarde] [onderdeel 6: oppervlakte] [waarde]
Groenoppervlakte: [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte]	Groenoppervlakte: [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte]	Groenoppervlakte: [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte] [oppervlakte]
Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]	Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]	Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum]
Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]	Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]	Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]
WOZ-waarde: [WOZ-waarde]	WOZ-waarde: [WOZ-waarde]	WOZ-waarde: [WOZ-waarde]
Waardepeildatum: [toestandpeildatum]	Waardepeildatum: [toestandpeildatum]	Waardepeildatum: [toestandpeildatum]

Ontwikkeling WOZ-waarde

De waarde van uw woning wordt beïnvloed door de buurt en de ligging. Uw woning ligt in de buurt [woonplaats]. Het bedrag van de WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente.

Uw eigen woning is geschat! Verkoopdatum: [datum] [verkoopdatum] Verkoopprijs: [bedrag] [verkoopprijs]

De woningmarkt in uw buurt

De waarde van uw woning wordt beïnvloed door de buurt en de ligging. Uw woning ligt in de buurt [woonplaats]. Het bedrag van de WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente. De WOZ-waarde van uw woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde van vergelijkbare woningen die zijn verkocht in de gemeente.

Grafiek te betalen OZB

Vragen aan onze taxateur: [telefoon] [e-mail] [e-mail]

Belangrijkste kenmerken nieuwe taxatieverslag

- Secundaire kenmerken op het taxatieverslag (ook van onderbouwingen)
- Vijf onderbouwingen in plaats van drie
- Opbouw WOZ-waarde
- Link naar verantwoordingsdocument
- QR-code voor direct contact met gemeente
- Energielabel
- Optionele en verplichte onderdelen

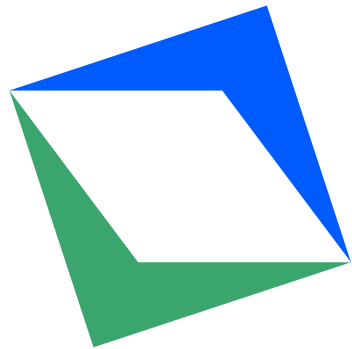
Huidige stand van zaken

- Bijlage bij de Staat van de WOZ 2023 aangeboden aan de staatssecretaris van Financiën
- Doel: nieuwe model vanaf 2025 verplicht
- 2024: gebruik nieuwe taxatieverslag optioneel

**Staatssecretaris van Financiën
11-12-2023**

‘Mijn verwachting is dat het gemoderniseerde model taxatieverslag op zijn vroegst per 1 januari 2025 is uitgewerkt in regelgeving. Tot die tijd moedig ik de gemeentelijke uitvoering aan om al te werken met een format dat de transparantie rondom de onderbouwing van de WOZ-waarde ten goede komt.’

Voorbeeld 3: BSOB



Belastingssamenwerking Oost-Brabant



Tot slot

Documenten

- Verantwoordingsdocument van:
 - [BSGR](#)
 - [BSOB](#)
 - [DOWR](#)
 - [GBTwente](#)
 - [Gemeente Amsterdam](#)
 - [Gemeente Ede](#)
 - [Gemeente Rijswijk](#)
 - [Gemeente Steenwijkerland](#)
 - [Gemeente Tilburg](#)
 - [Sabewa](#)
 - [SVHW](#)
- [Model WOZ-taxatieverslag woningen, voorstel 2023](#)
- [Brief staatssecretaris Financiën aan Tweede Kamer “Voortgang verkenning aanvullende maatregelen ter verbetering WOZ-proces”](#)
- [Guide to Real Property Demonstration Mass Appraisal Report Writing, International Association of Assessing Officers](#)
- [Rapport “Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ 2023”](#)

Programma Vakbekwaamheid



Vakbekwaamheid
WOZ

Webinars 2024

Datum	Onderwerp
25 januari 2024	LV WOZ: aandachtspunten voor aanleveren nieuwe WOZ-waarden
29 februari 2024	Aandachtspunten informele contacten en informele bezwaren
28 maart 2024	Actualiteiten rond niet-woning taxaties
25 april 2024	LV WOZ: toekomstvastе sleutels bij subjecten
30 mei 2024	Toezichtplan 2024-2025
27 juni 2024	Kwaliteitsbeoordeling taxaties: masterclass ratio studies
26 september 2024	WOZ-jurisprudentie
17 oktober 2024	Verplicht informeel contact. Hoe gaan we dat doen?
28 november 2024	LV WOZ: interactieve vraag en antwoord sessie
19 december 2024	Toezicht Waarderingskamer: onderzoek kwaliteit taxaties uitgelegd

Contact en vragen

Via de chat van Slido of:

- Mathilde Witkam mathilde.witkam@waarderingkamer.nl
- Marco Kuijper marco.kuijper@waarderingkamer.nl

EINDE PRESENTATIE

