

Webinar: Kwaliteitsbeoordeling taxaties als groep

Datum: 4 juli 2024

Vragen en antwoorden

1. Gaan jullie ook nog wat vertellen over de bepaling van de index op basis van regressie van de ratio in de tijd?

Nee, dit valt buiten de scope van dit webinar. In dit webinar gaan we primair in op de instrumenten en indicatoren voor de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties. De genoemde bepaling van de index hoort meer bij het onderwerp “permanente marktanalyse”.

2. Worden ook verkoopcijfers uitgesloten bij het berekenen van de kengetallen (ratio's, etc.), bijvoorbeeld familieverkopen?

Bij het bepalen van de kwaliteitsindicatoren (ratio's, etc.) moet worden uitgegaan van bruikbare verkoopcijfers en in voorkomende gevallen van verkoopcijfers die zijn gecorrigeerd, rekening houdend met de kwantificering van een bijzondere omstandigheid bij een verkoop en de andere conclusies van de marktanalyse.

In uitzonderingsgevallen kunnen extreme verkopen worden uitgesloten, maar het is wenselijk dat zoveel mogelijk verkopen worden gebruikt bij het inrichten en verfijnen van het taxatiemodel en bij de kwaliteitscontrole. Wanneer een extreme verkoop bij de algemene kwaliteitsbeoordeling wordt uitgesloten, is het belangrijk dat de gemeente wel een toelichting kan geven op het verschil tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijs aan de belanghebbende van de desbetreffende verkochte woning.

3. Je zou bijna zeggen: Die ratio's zijn zo belangrijk, gebruik ze niet als controlemiddel, maar ook als primair taxatiemiddel.

Voor het bepalen van de ratio's heb je van de verkochte objecten, naast het marktgegeven, ook een modelwaarde nodig. Het berekenen van de ratio's (en de andere kwaliteitsindicatoren) kan dus niet voorafgaan aan het berekenen van de ratio's.

Wel is het inrichten en verfijnen van een taxatiemodel (dit wordt ook kalibreren genoemd) een iteratief proces. Je maakt een inricht van het model, je berekent de verschillende indicatoren uit de ratio-analyse en je beoordeelt of je dit goed genoeg vindt. Meestal zal je een aantal keren een aanpassing doen aan de inrichting van je taxatiemodel, voordat je model accepteert en gebruikt als basis voor de nieuwe WOZ-taxaties.

Het gebruik van ratio's als taxatiemiddel klinkt erg als het taxeren van woningen op hun eigen verkoopprijs ("sales price chasing"). Dit "najagen" van de verkoopprijs als taxatiewaarde voor verkochte woningen is ongewenst omdat de onderlinge waardeverhoudingen dan mogelijk niet meer kloppen en het kan leiden tot inconsistente modeluitkomsten voor onverkochte woningen.

4. Houdt de Waarderingskamer in haar controles van gemeenten aan de hand van de "Standaard voor Ratiocontroles" rekening met de marktsituatie ná de waardepeildatum?

Ja, bij het bepalen van de verwachte ratio's (oftewel de normen die wij bij onze onderzoeken hanteren) kijken we ieder jaar naar de marktontwikkeling en het aantal gerealiseerde verkoopcijfers voor en na de waardepeildatum. Conform de Waarderingsinstructie kijken we in ieder geval naar de verkopen vanaf een jaar vóór de waardepeildatum tot een half jaar na de waardepeildatum. Op basis hiervan passen we bijvoorbeeld ook het Beoordelingsprotocol woningen aan.

Op deze manier zijn we transparant over de normen die wij hanteren bij onze onderzoeken, maar het uitgangspunt dat wij daarbij hanteren is altijd "pas toe of leg uit" ("comply or explain"). Oftewel, als WOZ-organisaties overtuigend kunnen beargumenteren dat de door hen berekende ratio's afwijken van de norm, omdat binnen het gebied van de organisatie bijvoorbeeld de marktontwikkeling na de waardepeildatum anders is geweest dan de Waarderingskamer verwacht, dan zullen wij dat accepteren.

5. Wanneer wordt de koopdatum leidend bij de berekening van de ratio's?

Het gebruik van de koopdatum voor het doen van ratiostudies is zuiverder dan het gebruik van de transactiedatum. Maar het is dan wel belangrijk dat we dan voor alle verkopen we ook een betrouwbare koopdatum hebben.

Voor zover de verkooptransacties door een NVM-makelaar zijn geregistreerd, is de koopdatum beschikbaar via iWOZ. Maar daarmee is de koopdatum nog niet voor alle verkopen beschikbaar. Om de koopdatum voor alle transacties op een systematische wijze te ontvangen, loopt er nu een pilot bij het Kadaster. Onderzocht wordt of de koopdatum systematisch uit de transportakte van de notaris die wordt geregistreerd in het Kadaster kan worden "gelezen".

Pas indien de koopdatum voor (nagenoeg) alle verkooptransacties beschikbaar is, kunnen we "overstappen" op het berekenen van de ratio's waarbij de koopdatum leidend is.

6. Ik vind al die termen lastig. Hebben jullie per "term" (MAPE en COD) voorbeelden met een rijtje verkoopcijfers?

Enkele van deze termen, zoals de COD, worden ook, met voorbeeld, uitgelegd in de [Standaard voor Ratiocontroles](#). Dus we adviseren u om ook eens dat document te bekijken en daar naar de voorbeeldijstjes te kijken.

In het webinar hebben wij ook gesproken over de [Lincoln App](#). Deze app hebben we besproken in het kader van onderzoeken van de verticale scheefheid van de taxaties. Deze app berekent diverse kwaliteitsindicatoren zoals de COD (over spreiding van de taxaties), de PRD en de PRB

(over de eventuele scheefheid van de taxaties). Deze app is hierdoor een eenvoudig hulpmiddel om de verschillende kwaliteitsindicatoren te berekenen.

We verwachten dat op korte termijn een Nederlandse versie van de app beschikbaar komt, zodat iedereen ook met een eigen voorbeeld set met een rijtje verkoopcijfer meer gevoel kan krijgen bij de diverse indicatoren en daarna ook deze indicatoren gemakkelijk kan berekenen voor de taxaties binnen de eigen organisatie.