



Scheefheid van taxaties

Gijs Deen
Ruud Kathmann
Marco Kuijper



Programma

1. Wat is scheefheid?
2. Hoe wordt scheefheid onderzocht?
3. Resultaten uit onderzoek door de Waarderingskamer
 - Deel 1: Onderzoek per gemeente (2025)
 - Deel 2: Landelijk onderzoek (2018-2022)
4. Vragen en antwoorden
5. Afsluiting



Wat is scheefheid?

Definitie

"Scheefheid van WOZ-taxaties treedt op wanneer de relatieve taxatieniveaus van woningen systematisch verschillen afhankelijk van de waarde, buurt of categorie. Dit betekent dat bepaalde groepen woningen – bijvoorbeeld goedkopere of duurder woningen – structureel te hoog of te laag worden getaxeerd ten opzichte van elkaar. In een ideale situatie zouden alle woningen proportioneel juist worden gewaardeerd, zonder systematische afwijkingen."

Scheefheid (meer concreet)



Verkoopprijs: € 400.000
OZB-aanslag: € 400



Verkoopprijs: € 1.500.000
OZB-aanslag: € 600




Hoe wordt scheefheid onderzocht?



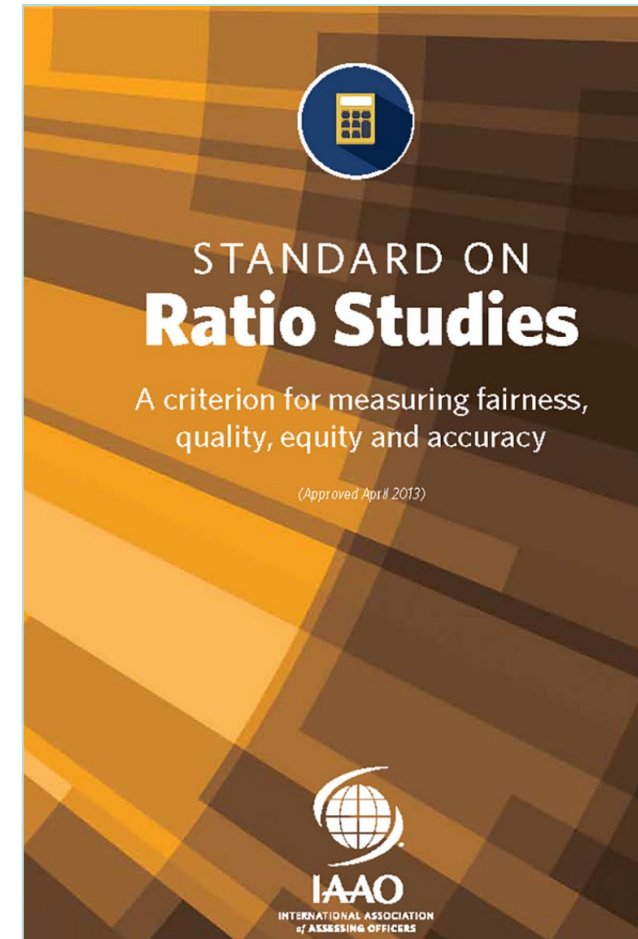


Drie stappen:

- 
1. Ratio controles binnen de WOZ
 2. Ratio controles binnen het toezicht van de Waarderingskamer
 3. Hoe onderzoek je de scheefheid van taxaties?

Ratio controles binnen de WOZ

- Ratio controles zijn een instrument om te beoordelen of de resultaten van massale waardebeoordeling aansluiten op het marktniveau
- Product van de International Association of Assessing Officers (IAAO)
- Standaard om de kwaliteit van massale waardebeoordelingsprojecten te beoordelen
- Bestaat al sinds de jaren zeventig
 - Maar sindsdien regelmatig geactualiseerd
- Veel gebruikt in Verenigde Staten
 - Vaak onderdeel wet- en regelgeving
 - Maar ook bruikbaar buiten VS
- Op dit moment wordt door IAAO hard gewerkt aan een update



Ratio controles binnen de WOZ

- Nederland bij uitstek geschikt voor een goed functionerend onroerend goed belasting systeem
 - Marktwaaarde is basis
 - Veel gegevens beschikbaar
 - Verkoopcijfers openbaar en betrouwbaar
- Ratio's al sinds 1995 onderdeel van de WOZ-kwaliteitscontroles
- Sindsdien steeds meer indicatoren standaard onderdeel van Beoordelingsprotocol taxaties woningen
 - Normen worden jaarlijks aangepast

Ratio (individueel)

- Ratio = $\frac{\text{Taxatiewaarde}}{\text{Verkoopprijs}}$
- Bijvoorbeeld:
 - Verkoopprijs
 - € 450.000
 - Bijbehorende WOZ-waarde
 - € 420.000
 - Ratio = $\frac{€ 420.000}{€ 450.000} = 0,93$

Ratio A

- Ratio A = $\frac{\sum \text{Taxatiewaarden}}{\sum \text{Verkoopprijzen}}$
- Bijvoorbeeld:
 - 3 verkoopprijzen
 - € 450.000, € 475.000, € 500.000
 - 3 bijbehorende WOZ-waarden
 - € 420.000, € 450.000, € 520.000
 - Ratio A = $\frac{€ 420.000 + € 450.000 + € 520.000}{€ 450.000 + € 475.000 + € 500.000} = \frac{€ 1.390.000}{€ 1.425.000} = 0,98$

Ratio B

- Ratio B =
$$\frac{\sum \frac{\text{Taxatiewaarde}}{\text{Transactieprijs}}}{\text{Aantal verkoopcijfers}}$$
- Bijvoorbeeld:
 - 3 verkoopprijzen
 - € 450.000, € 475.000, € 500.000
 - 3 bijbehorende WOZ-waarden
 - € 420.000, € 450.000, € 520.000
 - Ratio B =
$$\frac{\frac{€ 420.000}{€ 450.000} + \frac{€ 450.000}{€ 475.000} + \frac{€ 520.000}{€ 500.000}}{3} = \frac{0,93 + 0,95 + 1,04}{3} = 0,97$$

Betekenis ratio's

- Verwachting:
 - Ratio's liggen tussen 0,97 en 1,04
 - Wel afhankelijk van marktontwikkelingen en aantal verkooptransacties
- In het algemeen:
 - Ratio > 1,04: overwaardering
 - Ratio < 0,97: onderwaardering
- Let op: een ratio is een hulpmiddel om de kwaliteit van de taxaties te onderzoeken en is geen doel op zich
 - Kijk niet alleen naar het gemiddelde
 - Kijk naar marktontwikkelingen
 - Het gevaar van het “najagen van verkoopcijfers” ligt op de loer
 - Dus geen objectkenmerken aanpassen of taxaties handmatig overrulen

Woning 1

- Verkoopprijs: € 500.000
- WOZ-waarde: € 250.000

$$\bullet \text{ Ratio} = \frac{\text{€ } 250.000}{\text{€ } 500.000} = 0,50$$

Woning 2

- Verkoopprijs: € 250.000
- WOZ-waarde: € 375.000

$$\bullet \text{ Ratio} = \frac{\text{€ } 375.000}{\text{€ } 250.000} = 1,50$$

Woning 3

- Verkoopprijs: € 250.000
- WOZ-waarde: € 375.000

$$\bullet \text{ Ratio} = \frac{\text{€ } 375.000}{\text{€ } 250.000} = 1,50$$

$$\text{Ratio A} = \frac{250.000 + 375.000 + 375.000}{500.000 + 250.000 + 250.000} = 1,00$$

Scheefheid in de context van Ratio controles

Aansluiting op marktniveau

- Ratio's hele gemeente
- Ratio's per buurt/wijk
- Ratio's per categorie
- COD

Onderlinge verhoudingen

- Ratio's individueel
- Scheefheid
 - Ratio's per deciel
 - PRB of PRD
- Ratio's per categorie

Uitlegbare waardeontwikkeling

- Oude-nieuwe waarde

Scheefheid in de context van het toezicht van de Waarderingskamer

- Resultaten van ratio studies al sinds 1995 onderdeel van de WOZ-uitvoering
- Ratio's worden jaarlijks bij alle gemeenten opgevraagd voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen
- Ratio controles spelen een belangrijke rol bij de onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties
- Ratio's en het onderzoek naar scheefheid zijn ook een onderdeel van de eigen interne beheersing
 - Beoordelingsprotocol woningen

Beoordelingsprotocol taxaties woningen

- Structuur:
 - Controle ratio's voor hele gemeente
 - Kengetallen aansluiting taxatiemodel op marktniveau
 - Controle ratio's per categorie
 - Controle ratio per verkochte woning
 - Controle ratio per te koop aangeboden woning
 - Controle waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum
 - Controle consistentie marktontwikkeling verkochte versus niet-verkochte woningen
 - Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling
 - Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)
 - **Controle scheefheid taxaties**

Beoordelingsprotocol 

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties woningen
Datum: 2 september 2024

**BEOORDELINGSPROTOCOL WONINGEN
WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2024**

Aansluiting op marktniveau, gemiddeld voor de gemeente

Controle ratio's voor hele gemeente	ja	nee	nvt
<i>Strekking ratio's</i>			
Aantal verkopen van woningen (hierna verkopen) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 volgens marktanalyse:		
Aantal verkopen gebruikt in ratio-berekening:		
Is het aantal verkopen dat gebruikt is voor het berekenen van ratio A en B gelijk aan het totaal aantal gerealiseerde verkopen woningen in de periode 1 januari 2023 tot 1 juli 2024?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zo nee, is een overzicht beschikbaar met per verkoop de reden waarom deze niet is meegenomen in de berekening van ratio's?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is sprake van een geldige reden om een verkoop niet mee te nemen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Juistheid berekening ratio's</i>			
De verkoopprijzen mogen niet gecorrigeerd worden voor tijd (naar waardepeildatum). Zijn voor de berekening van de ratio's de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijzen gebruikt, dus zonder indexering naar waardepeildatum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De verkoopprijzen moeten gecorrigeerd worden als deze niet markt-conform zijn. Zijn de voor de berekening gebruikte verkoopprijzen gecorrigeerd voor de bevindingen uit de marktanalyse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zijn de bij de ratio berekening gebruikte taxaties volledig met behulp van het taxatiemodel bepaald of zijn deze (deels) individueel aangepast op basis van de geregistreerde verkoopprijs?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

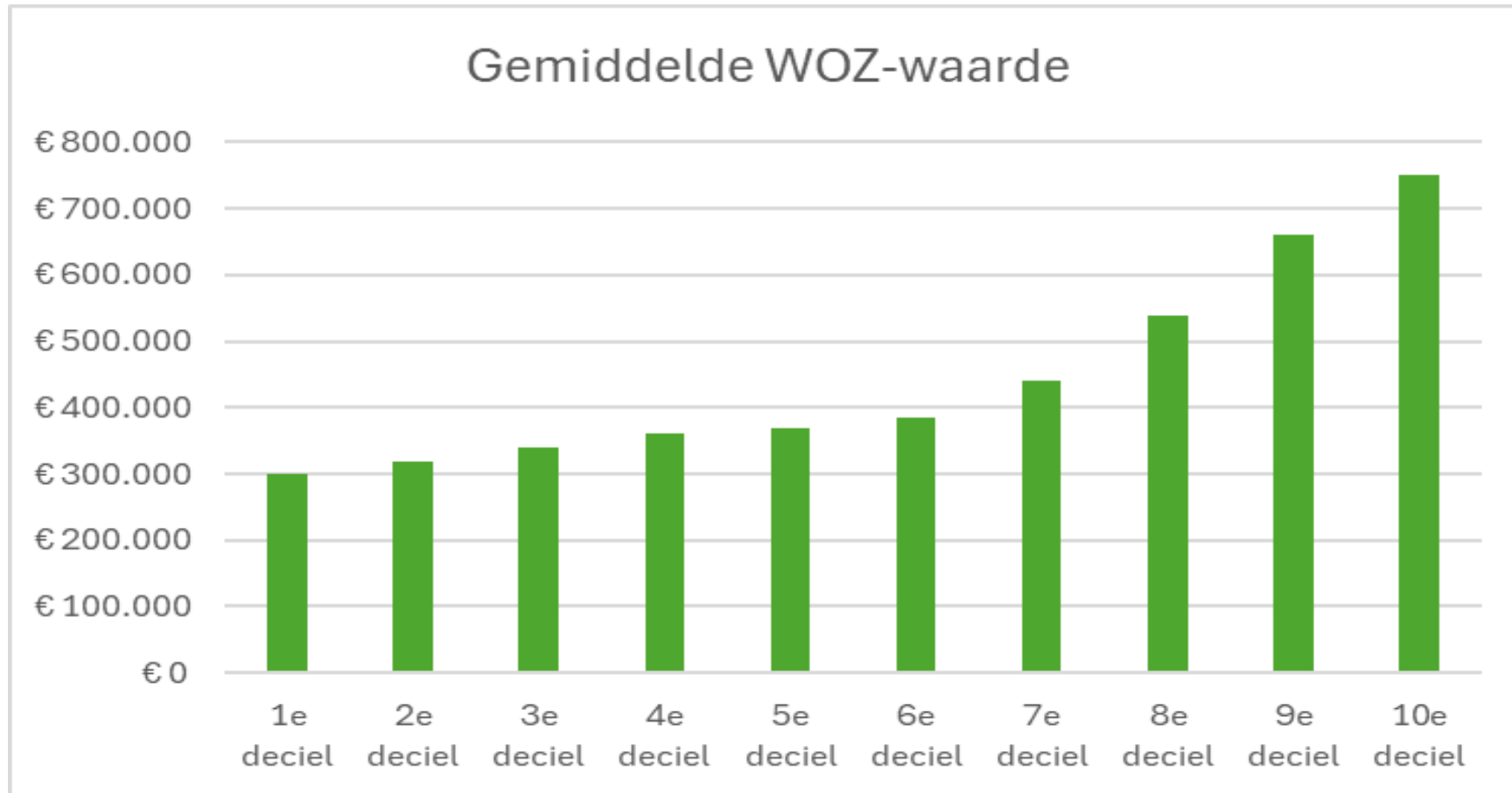
Scheefheid in het beoordelingsprotocol

Controle scheefheid taxaties				ja	nee	nvt
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau per deciel van oplopende WOZ-waarde</i>						
Voor woningen met een WOZ-waarde:						
1.	WOZ-waarde onder:		€.....	Ratio A =	.....
2.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
3.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
4.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
5.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
6.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
7.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
8.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
9.	€.....	-	€.....	Ratio A =	.....
10.	WOZ-waarde boven:		€.....	Ratio A =	.....

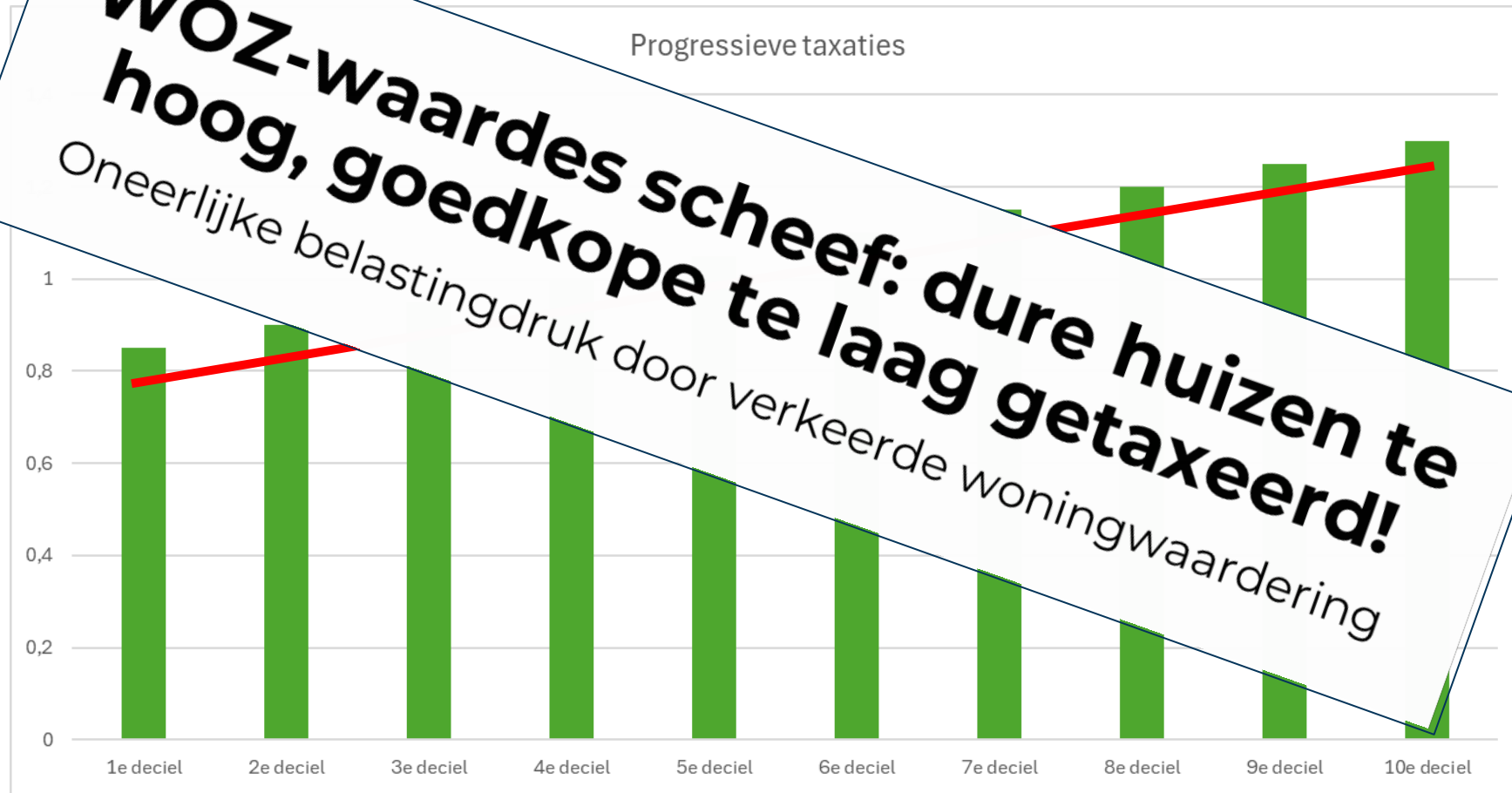
Wat is een deciel?

- Een deciel verdeelt een dataset in tien gelijke delen
 - Stap 1: Sorteert de dataset van laag naar hoog
 - Stap 2: Verdeelt de data in tien gelijke delen
- Elk deciel bevat 10% van de waarnemingen, gesorteerd van laag naar hoog
 - Bijvoorbeeld: in WOZ-taxaties kun je de laagste 10% en hoogste 10% vergelijken

Decielen op basis van WOZ-waarde



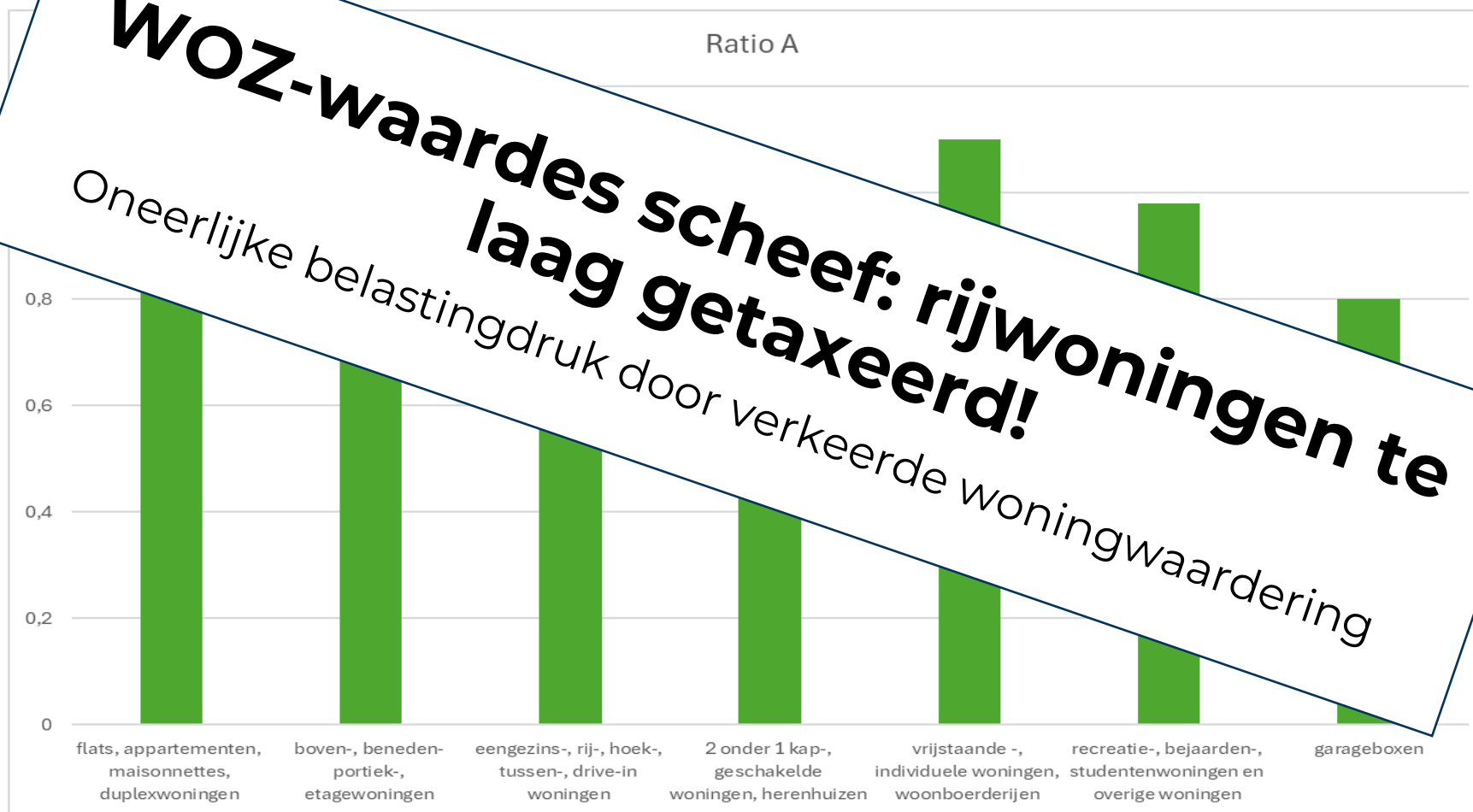
Decielen op basis van Ratio A



Decielen op basis van Ratio A



Ratio A per categorie



Wat is de norm?

- Voor ratio's in het algemeen geldt in 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) de grens van 0,97 en 1,04
 - Deze range wordt jaarlijks geactualiseerd in het Beoordelingsprotocol woningen
- Het verschil tussen het hoogste en laagste deciel mag niet meer dan 5% zijn
 - We volgen het internationale ontwikkelingen
 - En passen deze mogelijk nog aan voor de Nederlandse situatie
 - In internationale norm wordt primair gewerkt met mediane ratio in plaats van gemiddelde
 - Verloop is bepalend, resultaten moeten worden geïnterpreteerd



Resultaten uit onderzoek door de Waarderingskamer

Deel 1: Onderzoek per gemeente (2024)

Aanpak

- 80 gemeenten in het onderzoek betrokken
 - Allemaal geselecteerd voor een Onderzoek Kwaliteit Taxaties (OKT)
 - Resultaten niet meegewogen in de beoordeling
- Data geschoond (“data cleaning”)
- Verkopen niet in onderzoek betrokken als:
 - WOZ-waarde / verkoopprijs lager is dan € 100.000
 - De verkoop buiten de periode 2023 en eerste helft 2024 heeft plaatsgevonden
 - De verkoop door de gemeente als “niet bruikbaar” is geregistreerd
- Analyse heeft plaatsgevonden in “R”
 - Analyse vergt minder dan 10 seconde per gemeente
- Scheefheid onderzocht door te kijken naar:
 - Mediane ratio per deciel (3 methodes)
 - Overige testen om scheefheid te beoordelen (PRB, PRD)

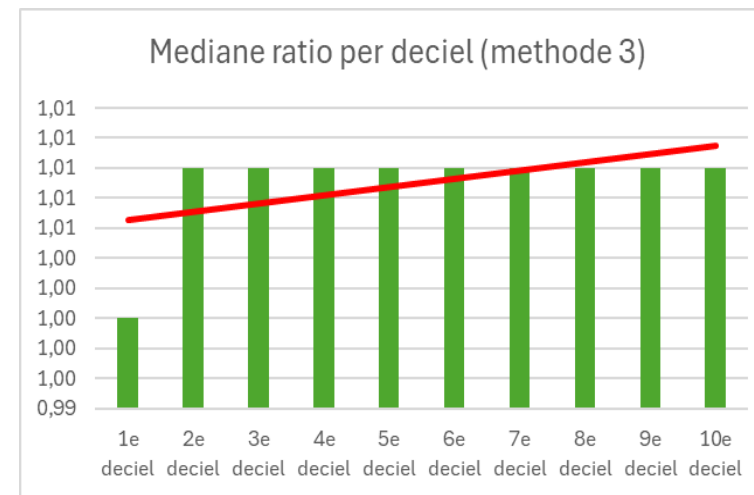
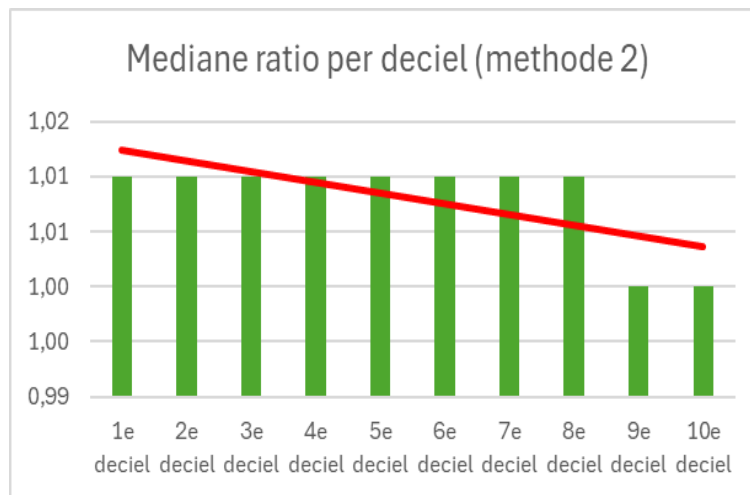
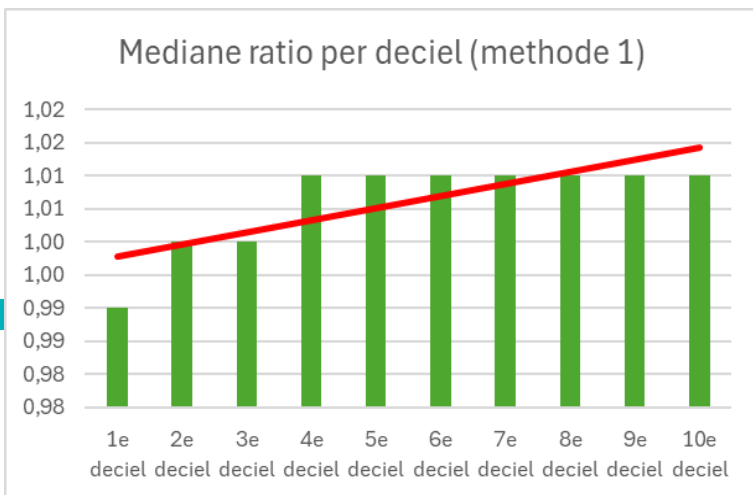
Indelen van decielen, 3 methodes

- Methode 1
 - Decielen ingedeeld op basis van objecten (eerst decielen maken, daarna schonen)
 - Voordeel: logische indeling
 - Nadeel: niet ieder deciel heeft evenveel verkoopcijfers
 - In sommige decielen te weinig verkoopcijfers om een betrouwbare ratio te berekenen
- Methode 2
 - Decielen ingedeeld op basis van verkoopcijfers
 - Voordeel: (bijna) altijd voldoende verkopen per deciel
 - Nadeel: indeling niet altijd logisch (niet altijd de goedkope woningen in het eerste deciel, bijvoorbeeld als er veel sociale huurwoningen zijn)
- Methode 3
 - Decielen ingedeeld op basis van WOZ-waardes (eerst schonen, daarna decielen maken)
 - Voordeel: (bijna) altijd voldoende verkopen per deciel
 - Nadeel: indeling niet altijd logisch (niet altijd de goedkope woningen in het eerste deciel, bijvoorbeeld als er veel sociale huurwoningen zijn)

Resultaten op landelijk niveau

- PRB, PRD vielen niet buiten de internationale normen (IAAO)
- Indeling in decielen gaven wel duidelijke resultaten
 - Methode 1 vertoont een lichte mate van progressiviteit
 - Methode 2 vertoont een lichte mate van regressiviteit
 - Methode 3 toont aan dat er geen sprake is van scheefheid
- Verschillen tussen de drie methodes soms niet goed verklaarbaar
 - Verder onderzoek is nodig
 - Interpreteren van resultaten is lastiger dan het genereren van de uitkomsten!

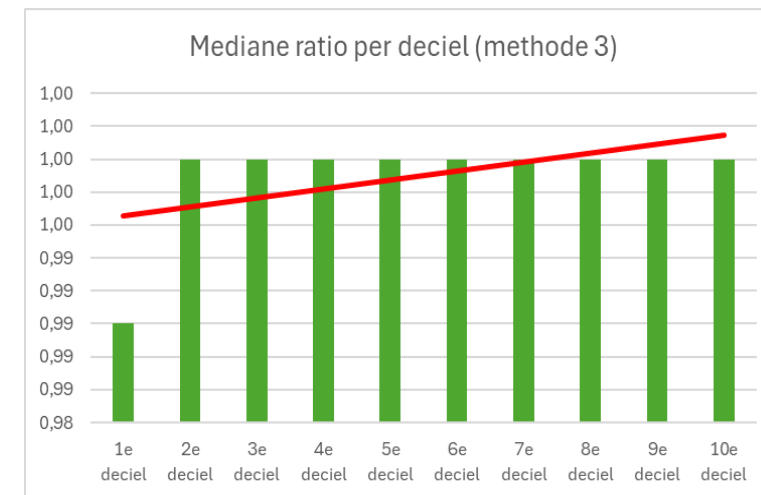
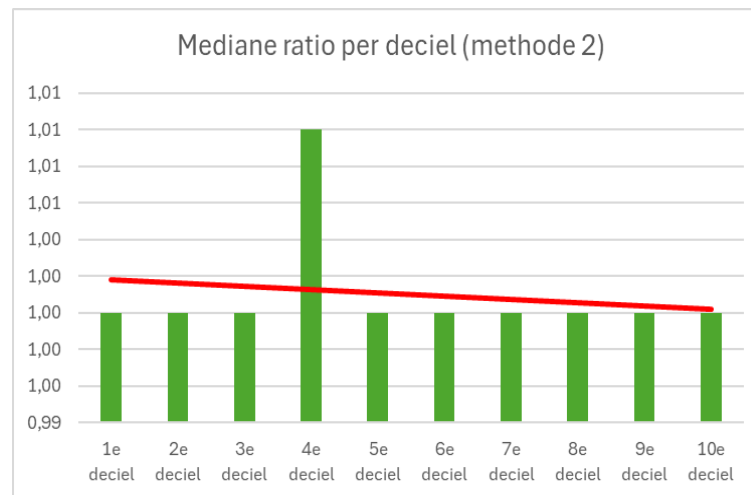
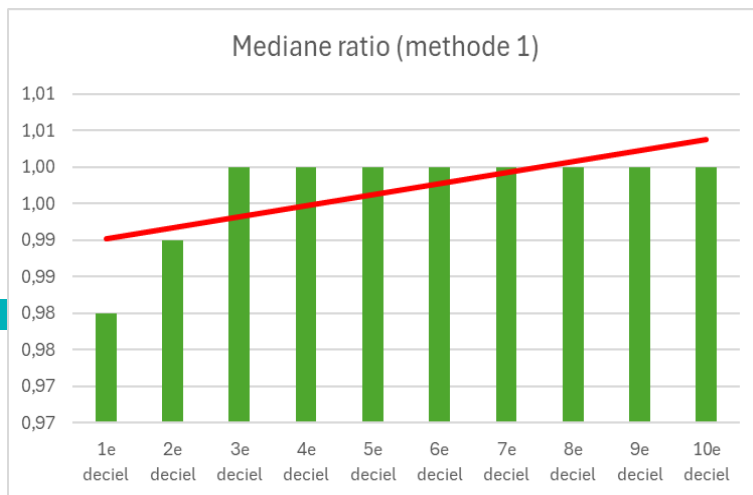
Resultaten landelijk



Grenswaardes Decielen (WOZ-Waarde)

Methode 1	<173.830	223.994	261.965	298.998	336.996	379.350	429.937	499.936	634.904>
Methode 2	<546.249	634.600	758.000	545.000	800.000	830.000	858.000	865.000	905.529>
Methode 3	<235.000	280.000	318.000	354.000	390.000	428.479	476.000	548.000	673.000>

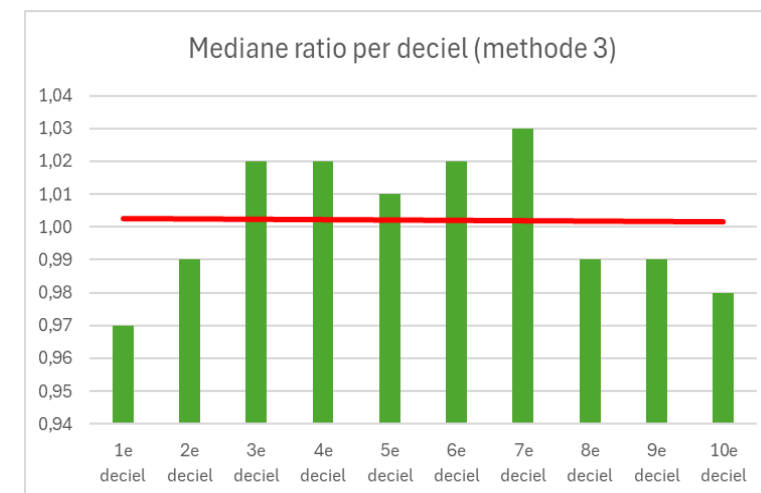
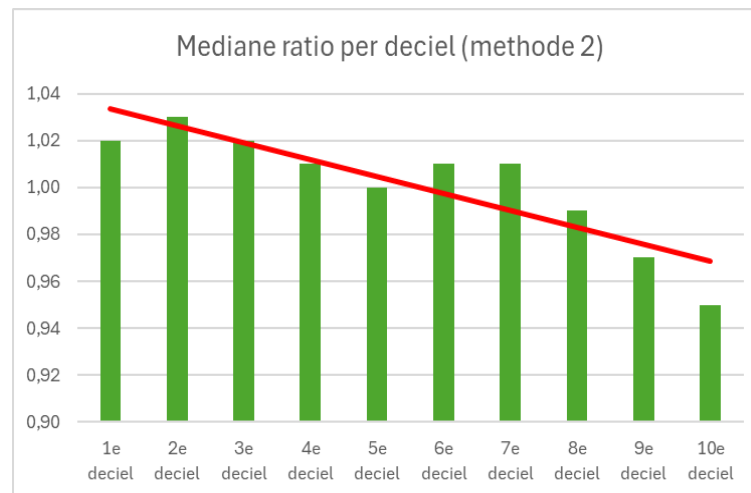
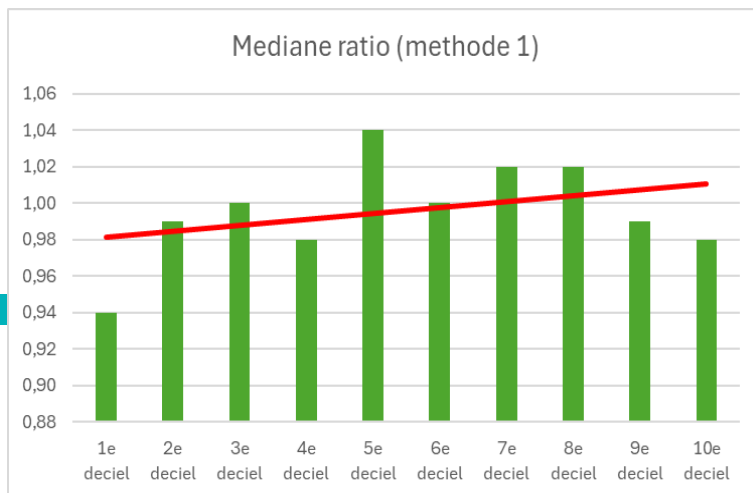
Resultaten gemeente 1 (Klein)



Grenswaardes Decielen (WOZ-Waarde)

Methode 1	<319.000	342.000	360.000	379.000	388.000	404.000	462.000	560.000	680.000>
Methode 2	<383.000	404.000	424.000	424.000	459.000	490.000	552.000	805.000	903.000>
Methode 3	<334.000	367.000	385.000	404.000	424.000	482.000	548.000	778.000	903.000>

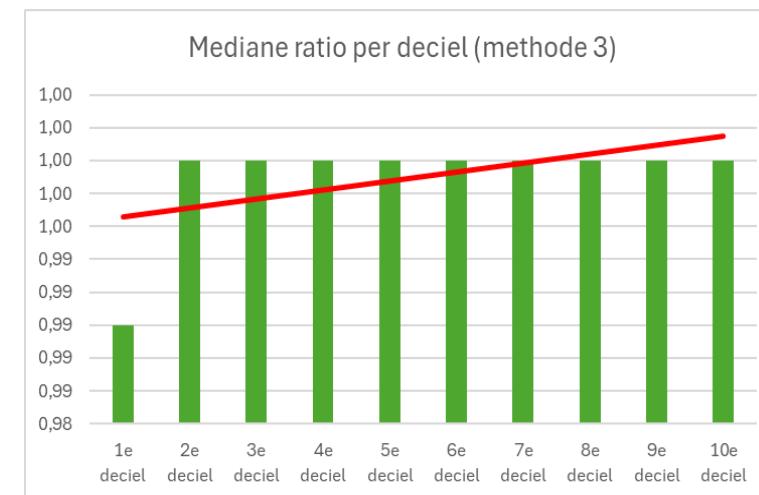
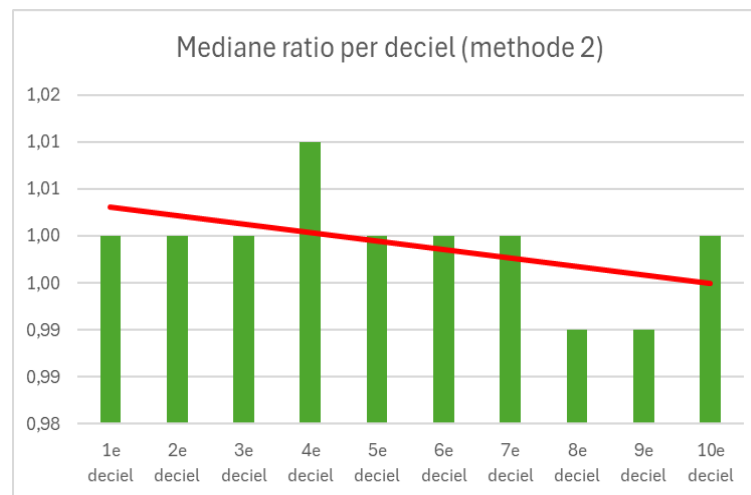
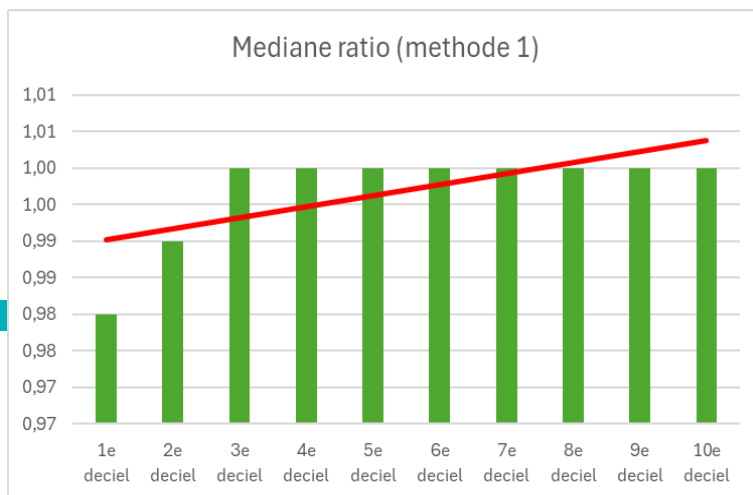
Resultaten gemeente 2 (Middel)



Grenswaardes Decielen (WOZ-Waarde)

Methode 1	<311.125	348.775	391.301	426.000	463.681	515.448	581.760	664.737	792.140>
Methode 2	<442.840	497.802	505.367	539.381	579.300	627.621	652.013	809.720	850.099>
Methode 3	<362.900	416.900	443.266	480.000	522.901	575.360	621.000	679.361	799.731>

Resultaten gemeente 3 (Groot)



Grenswaardes Decielen (WOZ-Waarde)

Methode 1	<183.513	213.982	241.772	269.431	296.437	325.406	359.432	407.213	523.064>
Methode 2	<482.884	481.474	409.140	423.818	462.547	468.157	597.248	649.130	740.224>
Methode 3	<209.796	248.161	281.501	314.260	343.500	376.327	412.130	467.873	580.280>

Bevindingen

- Geen verschillen waarneembaar tussen:
 - Gebruikte taxatiesysteem
 - Grootte van gemeente
- Meer onderzoek nodig:
 - Oorzaken van scheefheid
 - Methodes om scheefheid te onderzoeken
 - Methodes om decielen in te delen
 - Te hanteren normen
 - Methodes om over scheefheid te communiceren



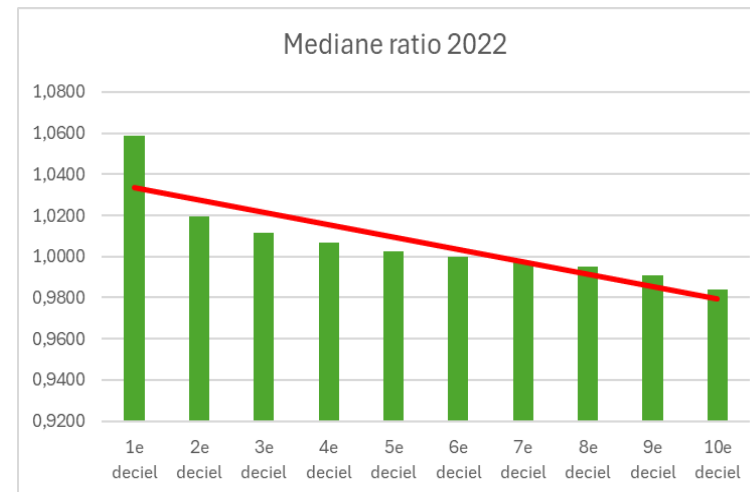
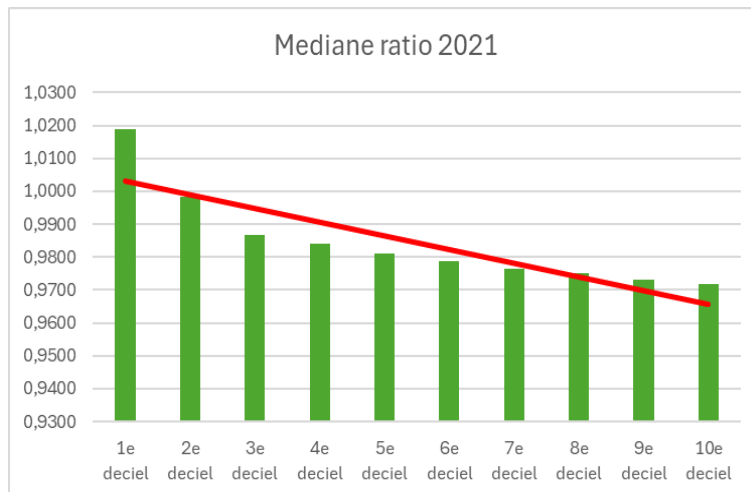
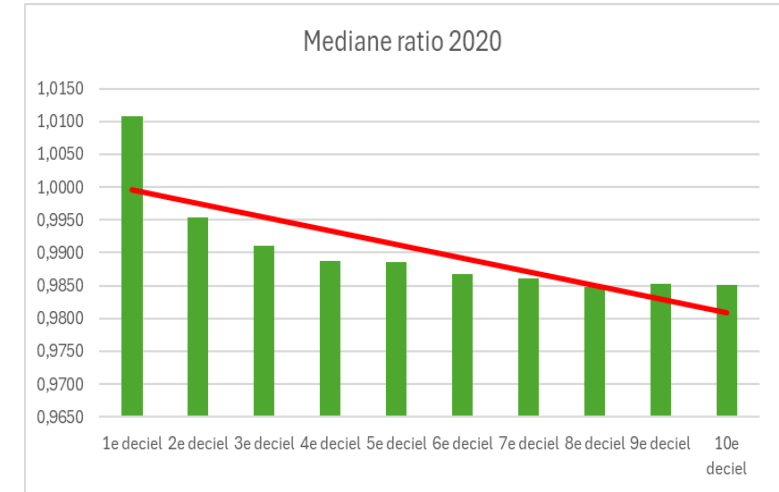
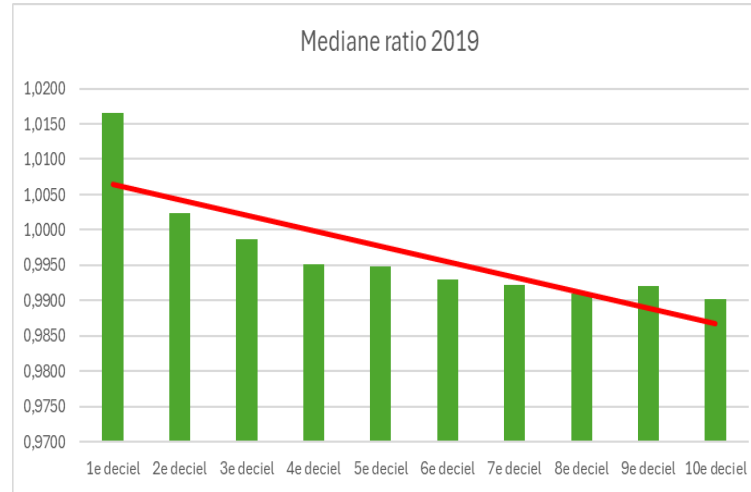
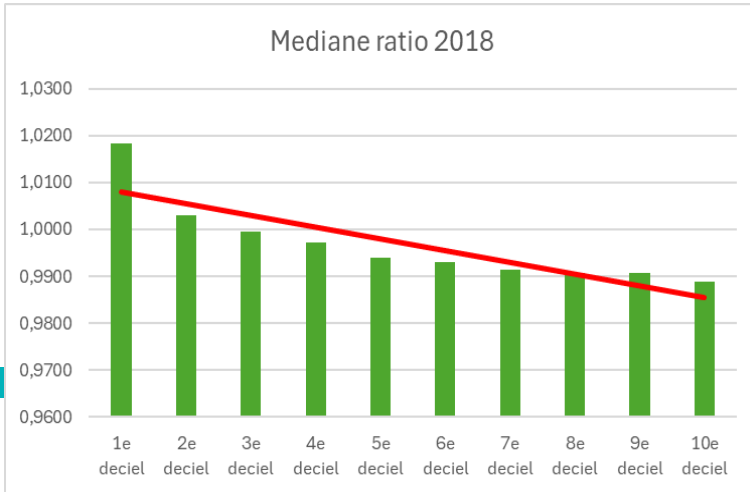
Resultaten uit onderzoek door de Waarderingskamer

Deel 2: Landelijk onderzoek (2018-2022)

Opzet onderzoek

- Doelstelling:
 - Herhalingsmeting ten opzichte van 2018
 - Onderzoeken in hoeverre de WOZ-waarden (2018-2022) overeenkomen met marktprijzen
 - Analyseren van zowel verkochte als niet-verkochte woningen
 - Identificeren van mogelijke systematische afwijkingen en oorzaken
- Hoofdvraag:
 - “In hoeverre komen de WOZ-waarden in Nederland overeen met de marktprijzen in de periode 2018-2022?”
- Samenwerking:
 - Onderzoek uitgevoerd door Universiteit Twente en de Waarderingskamer

Resultaten



Bevindingen

- Er is regressieve verticale ongelijkheid
 - Regressiviteit valt binnen de norm
- Regressiviteit lijkt in de loop van de onderzoeksperiode (2018-2022) toe te nemen
 - Voor 2022 valt de regressieve ongelijkheid net binnen de norm
 - Heeft mogelijk te maken met woningmarkt in 2021 en 2022
- Binnen de normen (internationale standaard)
- Maar extra aandacht is nodig



Vragen en antwoorden





Afsluiting

Belangrijkste punten

- Scheefheid is van groot belang voor de acceptatie van de WOZ-waarden (eerlijke belastingheffingen)
- Scheefheid is een onderdeel van de standaard kwaliteitscontroles
- Als er sprake is van scheefheid moet onderzoek worden gedaan naar de oorzaken daarvan
- Het is ook van meerwaarde als je kan aantonen dat er geen sprake is van scheefheid
- Het onderzoeken van scheefheid kan relatief eenvoudig
- Interpreteren van de resultaten vergt meer inzicht
- Maak het onderzoeken van de scheefheid van de WOZ-taxaties een onderdeel van je eigen kwaliteitscontroles!

