

Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?



Verantwoordingsdocument herwaardering 2025

Inhoudsopgave

1. Wat is een verantwoordingsdocument?.....	2
2. Algemene informatie over de gemeente Molenlanden	3
3. Hoe wordt de nieuwe WOZ-waarde bekend gemaakt?	4
4. Wie zijn er betrokken bij de WOZ-werkzaamheden	5
5. Algemene informatie over de WOZ-waarde	6
6. Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	7
7. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde?	9
8. Hoe worden niet-woningen getaxeerd?	12
9. Kwaliteitscontrole	14

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

De gemeente Molenlanden bepaalt elk jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in Molenlanden. Dit is een uitgebreid proces. U leest in dit document hoe de WOZ-waarden voor het belastingjaar 2025 wordt bepaald.

U krijgt antwoord op de volgende vragen:

1. Wie zijn er betrokken bij het bepalen van de WOZ-waarde?
2. Hoe ziet het proces van WOZ-waarde bepalen eruit?
3. Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
4. Wat is modelmatig taxeren?
5. Hoe wordt het taxatiemodel gecontroleerd?

Dit document is gemaakt voor iedereen die geïnteresseerd zijn in wat de WOZ-waarde is en hoe de WOZ-waarde tot stand komt.

Wilt u weten hoe de WOZ-waarde van uw eigen woning of bedrijfspand is opgebouwd? Bekijk uw taxatieverslag op <https://www.molenlanden.nl/digitaal-belastingportaal>. U moet hier inloggen met uw DigiD of eHerkenning.

Bent u bewoner van Molenlanden en heeft u vragen over uw aanslagbiljet? Bekijk dan onze pagina over de gemeentelijke belastingen: <https://www.molenlanden.nl/belastingen>. Hier vindt u bijvoorbeeld ook hoe u hulp kunt krijgen bij het betalen van de belastingen en kunt u bezwaar maken.

2. Algemene informatie over de gemeente Molenlanden

Molenlanden is een landelijke gemeente in de [provincie Zuid-Holland](#). De gemeente heeft een oppervlakte van 192 km² en telt op 1 januari 2024 45.276 inwoners. Molenlanden heeft in 2025 ongeveer 21.000 objecten om te voorzien van een WOZ-waarde.

Gemeente Molenlanden heeft een vakteam Basisregistratie, Belastingen en Geo-informatie. Dit vakteam is verantwoordelijk voor verzamelen en actueel houden van alle gegevens over onroerende zaken, jaarlijks vaststellen van een WOZ-waarde voor alle onroerende zaken en het behandelen van bezwaar en beroepschriften tegen de WOZ-waarde.

Elk jaar krijgt u een brief van de gemeente, het aanslagbiljet. Op het aanslagbiljet staat de WOZ-waarde van uw huis of gebouw. Ook staan er verschillende soorten belastingen in en hoeveel u moet betalen.

3. Hoe wordt de nieuwe WOZ-waarde bekend gemaakt?

Iedereen die in Molenlanden woont, een pand in eigendom heeft of als ondernemer actief is krijgt in februari een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. Op het aanslagbiljet staat ook een regel met de WOZ-waarde. Dit is uw WOZ-waardebeschikking.

Heeft u vragen over de WOZ-waarde?

Bekijk uw taxatieverslag op <https://www.molenlanden.nl/digitaal-belastingportaal> U moet dan inloggen met uw DigiD of eHerkenning.

Bent u het niet eens met de vastgestelde WOZ-waarde?

Als u denkt dat de gemeente een fout heeft gemaakt bij het berekenen van de WOZ-waarde, kunt u contact met ons opnemen. Tijdens dit contact kunnen we mogelijk duidelijke onjuistheden direct corrigeren.

Daarnaast heeft u de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen. Een bezwaar maken kan via <https://www.molenlanden.nl/digitaal-belastingportaal>.

4. Wie zijn er betrokken bij de WOZ-werkzaamheden

Het bepalen van de WOZ-waarde is een ingewikkeld proces en een teamsport. Het vakteam Basisregistratie, Belastingen en Geo-informatie bestaat uit WOZ-gegevensbeheerders en wordt daarnaast ondersteund door WOZ-taxateurs van het taxatiebureau xxlInc Belastingen B.V.

Meerdere taxateurs staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Deze taxateurs zijn verplicht om jaarlijks opleidingen en cursussen te volgen. De niet ingeschreven taxateurs volgen uit eigen beweging dezelfde cursussen en opleidingen. Op die manier zijn ook zij op de hoogte van ontwikkelingen en vereisten binnen hun vakgebied.

De Waarderingskamer:

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid. De Waarderingskamer wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ. Ook bij de gemeente Molenlanden voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. Meer informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer.

<https://www.waarderingskamer.nl/>

5. Algemene informatie over de WOZ-waarde

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

Wat zijn dan woningen en wat niet-woningen?

- Een woning is een bouwwerk dat bedoeld is voor mensen om in te kunnen wonen.
- Een niet-woning is een bouwwerk dat niet of slechts gedeeltelijk is bedoeld om te kunnen wonen. Denk hierbij aan kantoren, winkels, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen.

De WOZ-waarde gaat uit van de marktwaarde.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een onroerende zaak tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Anders gezegd: Als u uw woning of gebouw zou gaan verkopen, wat is dan de verwachte opbrengst op de waardepeildatum.

5.2 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte te bepalen van een aantal belastingen. Bijvoorbeeld:

- Onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Watersysteemheffing Gebouwd (Waterschapsbelasting)
- Inkomstenbelasting (Eigen Woningforfait)
- Vennootschapsbelasting
- Erfbelasting
- Schenkbelasting

Verhuurders en hypotheekverstrekken kunnen ook de WOZ-waarden gebruiken.

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

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende drie stappen:

1. Marktanalyse
2. Modelmatig waarderen
3. Modelwaarde controleren

6.1 Stap 1: Marktanalyse

Het hele jaar door worden verkoopprijzen verzameld van alle objecten in de gemeente Molenlanden. Deze verkoopprijzen worden van het Kadaster ontvangen en op bruikbaarheid onderzocht.

De marktanalyse bestaat uit een controle van de kenmerken. Dat gebeurt op de volgende manieren:

1. Het bekijken van verkoopadvertenties.
2. Het controleren bouwdoSSIers van de gemeente.
3. Het verzenden van koop-inlichtingenformulieren naar de koper. Hierin staan vragen over de staat van de woning ten tijde van koop en na de koop.

Zo wordt er gekeken naar de omstandigheden die invloed kunnen hebben op de verkoopprijs. Als het nodig is worden de objectkenmerken bijgewerkt.

6.2 Stap 2: Modelmatig waarderen

Woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de zogenaamde systematische vergelijkingsmethode. Dat betekent dat woningen worden ingedeeld in groepen van vergelijkbare woningen.

Groepen met woningen zijn ingedeeld op basis van:

- Waardegebied (buurt of wijk).
- Soort woning (vrijstaand, rij- en of hoekwoning, appartementen, etc.).
- Bouwjaar-klasse (bijvoorbeeld vóór 1920, 1920 – 1945).
- Grootte-klasse in gebruiksoppervlakte (70-90m², 90-110m², etc.).

Elk jaar worden er door een taxateur meerdere soortgelijke woningen geselecteerd die rond de peildatum zijn verkocht. Met deze selectie wordt de groep waarin uw woning staat getaxeerd. De verkochte woningen worden ook wel onderbouwingen genoemd.

Meestal zijn dit er 3 of meer die gebruikt worden. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met eventuele verschillen tussen de woningen. De gebruikte onderbouwingen zijn altijd terug te vinden op uw taxatieverslag. Hieruit volgt de modelwaarde.

6.3 Stap 3: De modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur deze modelwaarden.

Wij controleren op:

- Een logische waardering
- Juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen
- Actualiteiten

De taxateur weegt bij de controles af of de modelwaarde moet worden bijgesteld of vastgesteld.

6.4 Wat zijn de WOZ-ficties?

Bij de waardebepaling van uw woning wordt rekening gehouden met de twee waarderingsvoorschriften uit [artikel 17 van de Wet WOZ](#). Deze waarderingsvoorschriften, of waarderingsficties bestaan uit de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie.

De overdrachtsfictie zegt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier alleen geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De verkrijgingsfictie zegt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met de verhuurde staat van een woning. Wanneer een woning op de markt komt, kan de aanwezigheid van huurders invloed hebben op de verkoopprijs. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met de aan- of afwezigheid van huurders in de woning.

6.5 Wat is de waardepeildatum en wat is de toestandspeildatum?

6.5.1 Waardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde wordt getaxeerd naar een waardepeildatum. Dit is de datum waarop we de marktwaaarde van uw woning bepalen. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum dus 1 januari 2024.

Om de WOZ-waarde op de waardepeildatum te bepalen, worden verkopen van woningen met elkaar vergeleken die voor en na de waardepeildatum zijn verkocht. Er wordt hierbij rekening gehouden met de verandering van het marktniveau in die periode. Koopsommen worden daarvoor geïndexeerd naar de waardepeildatum. De gemiddelde indexatiecijfers van Gemeente Molenlanden kunt u vinden in bijlage 1.

6.5.2 Toestandspeildatum

De toestandspeildatum is de datum waarop de staat van de woning voor de WOZ-taxatie wordt vastgesteld. Bijna altijd is de toestandspeildatum gelijk aan de waardepeildatum, dus 1 jaar voor het belastingjaar. Bij (ver)nieuwbouw, verbouwing of sloop (van een deel) van een woning wordt gekeken naar de staat van de woning op 1 januari van dat belastingjaar.

Bijvoorbeeld: Een woning krijgt een uitbouw in de loop van het jaar. Op de waardepeildatum was deze uitbouw er nog niet. Daarom wordt er gekeken naar de staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Hier was de uitbouw al wel gereed en zal deze meegenomen worden in de WOZ-taxatie.

7. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde?

7.1 Wat zijn objectkenmerken?

Bij de gemeente wordt er gesproken over 'objecten'. Een object is een woning of niet-woning waarvoor de WOZ-waarde wordt bepaald. De kenmerken van een object zijn de basis voor bepalen van de WOZ-waarde. Er zijn twee soorten objectkenmerken: primaire en secundaire objectkenmerken.

7.1.1 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Voor woningen worden de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel gebruikt:

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten volgens een wettelijk voorgeschreven meetinstructie (de NEN 2580). Dit betekent dat de oppervlakte binnen de buitenmuren wordt gemeten, behalve ruimten lager dan 1,5 m. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zolder met een schuin dak. Deze gegevens sluiten aan op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- De grondoppervlakte van het kadastrale perceel. Dit is de oppervlakte zoals bekend bij het Kadaster. Bij appartementen op de begane grond wordt de grootte van de tuin bijgehouden.
- Het bouwjaar van de woning.
- Het type object, zoals een vrijstaande woning of appartement.
- De bijgebouwen. Bijgebouwen zijn gebouw-onderdelen die bij de woning horen en zoals een aanbouw, garage, tuinhuis of dakkapel.

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 bouwjaar 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.

7.1.2 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over de algehele staat en/of de ligging van het WOZ-object. Voor woningen worden de volgende secundaire objectkenmerken gebruikt in de marktanalyse en het taxatiemodel, de zogenaamde KOUDV-L:

- **Kwaliteit:**
Het kenmerk kwaliteit van de woning zegt iets over de gebruikte materialen, waarbij rekening gehouden wordt met de bouwwijze op het moment dat deze woning werd gebouwd. Daarmee zegt kwaliteit ook iets over bijvoorbeeld de mate van isolatie van gevels, dak en ramen. Het wel of niet geïsoleerd zijn van een woning is voor de bepaling van de WOZ-waarde zeker van belang.
- **Onderhoud:**
Bij het kenmerk onderhoud wordt zowel gekeken naar het onderhoud buiten als naar het onderhoud binnen. Denk hierbij aan de staat van de gevels, kozijnen of het dak.
- **Uitstraling:**
De specifieke uitstraling ten opzichte van andere soortgelijke woningen (architectonische interieur of exterieure eigenschappen);
- **Doelmatigheid:**
In hoeverre een woning wel of niet doelmatig is voor de functie die hij vervult. Zoals een onlogische indeling of beperkte stahoogte.
- **Voorzieningenniveau:**
De voorzieningen zijn onderdelen in het object die deze comfortabel en functioneel maken.
Denk hierbij aan de keuken, badkamer en sanitair.
- **Ligging:**
De ligging in vergelijking met andere woningen in de omgeving. Denk hierbij aan ligging aan een drukke weg of juist niet.

De secundaire kenmerken worden op een 5-punten-schaal geplaatst waarbij 3 staat voor gemiddeld, 1 voor slecht en 5 voor uitstekend.

Hoe worden de secundaire objectkenmerken verzameld?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen worden meerdere bronnen gebruikt. Bijvoorbeeld:

- Advertenties van woningen die te koop of te huur staan op, bijvoorbeeld op Funda.
- Het versturen van een koop-inlichtingenformulier aan eigenaren en/of gebruikers.
- Het opvragen van foto's van de woning bij bijvoorbeeld een bezwaarschrift

Wat als de kenmerken niet bepaald kunnen worden zonder de hulpmiddelen die de gemeente tot zijn beschikking heeft? Dan komt er een taxateur ter plaatse. Soms is het bekijken van de woning aan de buitenkant voldoende. Soms is het belangrijk dat de binnenkant van de woning bekeken wordt. In dat geval maakt de taxateur een afspraak met de inwoner of ondernemer.

De energieprestaties bij woningen die verkocht zijn worden samengevat in het energielabel. Het gevolg van dit energielabel op de WOZ-waarde wordt ondergebracht in de secundaire objectkenmerken.

Het taxatiemodel corrigeert afhankelijk van het type woning. De woningen worden onderverdeeld in de volgende typen:

Type	Omschrijving
A	Vrijstaande woningen
B	2 ¹ kap en geschakelde woningen
C	Rij- en tussenwoningen
D	Hoek- en eindwoningen
E	Etagewoningen
F	Woonwagens
G	Recreatiewoningen
J	Bedrijfswoningen

Daarbij wordt per punt afwijking gecorrigeerd conform onderstaande instellingen

Type	K (Kwaliteit)	O (Onderhoud)	U (Uitstraling)	D (Doelmatigheid)	V (Voorzieningen)	L (Ligging)
A	10%	5%	5%	10%	15%	20%
B	10%	5%	5%	10%	12%	20%
C	10%	5%	5%	10%	10%	20%
D	10%	5%	5%	10%	10%	20%
E	10%	5%	5%	10%	10%	20%
F	10%	5%	5%	10%	10%	20%
G	10%	5%	5%	10%	10%	20%
J	10%	5%	5%	10%	15%	20%

8. Hoe worden niet-woningen getaxeerd?

Bij het vaststellen van de waarde van niet-woningen worden andere methoden gebruikt dan voor woningen. Dit zijn de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK), de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) en de Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Daarbij worden de marktgegevens verzameld en gecontroleerd:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten).
- Verkoopcijfers.
- Stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen).
- Grondprijzen.
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

8.1 Huurwaardekapitalisatiemethode

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante onroerende zaken zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt.

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning voor de Wet WOZ te bepalen.

Bij deze methode wordt uitgegaan van de bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor.

Bij de huurwaardekapitalisatiemethode vindt de waardebepaling plaats in twee stappen:

- Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt:
- De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
- Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten.

Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen.

De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfspand, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur, dit wordt ook wel de top down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn wordt in de praktijk wordt dan ook regelmatig gewerkt met de bottom up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom up methode is gebaseerd op het rendement (Yield).

De yield is het op het moment van verwerving geraamd bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage, dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen.

Onderdelen van de bottom up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor.

8.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen en hoogspanningsmasten en wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering. Daar wordt de grondwaarde bij opgeteld.

8.3 Discounted cash flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprizen of huurprizen bekend zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

8.4 De taxatiewijzers en TIOX

Voor het taxeren van courante niet-woningen kunnen taxatiewijzers worden gebruikt. Deze worden gemaakt door gemeenten in samenwerking met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen door het toereiken van kengetallen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen en ziekenhuizen. Kijk voor meer informatie op www.wozdatacenter.nl.

9. Kwaliteitscontrole

9.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken

De gemeente volgt de regels van de toezichthouder, de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer dat een gemeente controleert of de gegevens in de administratie volledig zijn en overeenkomen met andere basisregistraties.

9.2 Ratiocontrole

De ratio's van verkochte woningen worden altijd berekend. Daarbij wordt het verkoopprijs van een woning gedeeld door de bepaalde modelwaarde. Die formule ziet er zo uit:

Formule:

Verkoopprijs

Modelwaarde taxatiemodel = ratio

Voorbeeld:

€ 300.000

€ 300.000 = 1

De perfecte uitkomst van die som is 1. Dan zijn het verkoopprijs van een woning en de modelwaarde 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. We willen dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is. Door prijsontwikkeling tussen de koopdatum en waardepeildatum is een afwijking van enkele procenten uit te leggen.

9.3 Afwijkende ratio's, transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt vaak niet uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de waarde dan fout is. Bij verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis. Dat betekent dat er subjectieve invloeden zijn bij de verkoop van een woning, bijvoorbeeld:

- 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 kan voor grote verschillen zorgen. Eigenlijk kan er door transactieruis niet gezegd worden dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) is voor een woning.

De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, de bandbreedte. Voor de ratio verkoopprijs is dit 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) wordt bepaald door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Zo maakt dit het effect van de transactieruis zo klein mogelijk.

Om de waardebepaling te controleren wordt de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen uitgerekend. Valt deze ratio van alle verkoopprijzen binnen de bandbreedte? Dan sluiten de waarden die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

9.4 Eindcontrole waardebepaling

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde die berekend is 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).

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.

Ratiocontrole

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 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 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

De Price Related Bias 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.

9.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer

Meerdere keren per jaar controleert de Waarderingskamer de modelwaarden en objectkenmerken. De Waarderingskamer wil dat de gemeente elk jaar onderzoekt welke kenmerken de WOZ-objecten hebben. De gemeente moet uit dit onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Deze conclusies en maatregelen worden ingevuld in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Dit protocol zorgt voor een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

Pas als er goedkeuring is van de Waarderingskamer, mogen de WOZ-waarde uitgeven worden. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel van Molenlanden? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties hier: <https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/molenlanden>