

# Verantwoordingsdocument WOZ 2026

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)



# Inhoudsopgave

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 1.   | Wat is een verantwoordingsdocument? .....          | 3  |
| 2.   | Taak gemeenten.....                                | 3  |
| 2.1  | Belastingtaak & WOZ-werkzaamheden.....             | 3  |
| 3.   | Misvattingen over de WOZ.....                      | 4  |
| 4.   | Algemene informatie over de WOZ-waarde .....       | 5  |
| 4.1  | Marktwaaarde.....                                  | 5  |
| 4.2  | Gebruik WOZ-waarde .....                           | 5  |
| 4.3  | Overig gebruik WOZ-waarde .....                    | 5  |
| 4.4  | Bepalen van de WOZ-waarde .....                    | 5  |
| 4.5  | Waardepeildatum .....                              | 6  |
| 4.6  | Bekendmaken nieuwe WOZ-waarde.....                 | 6  |
| 4.7  | Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde .....            | 6  |
| 5.   | Gegevensgebruik bij bepalen van de WOZ-waarde..... | 8  |
| 5.1  | Primaire objectkenmerken .....                     | 8  |
| 5.2  | Secundaire objectkenmerken .....                   | 8  |
| 5.3  | Bijhouden van de basisregistraties.....            | 9  |
| 5.4  | Bijhouden objectgegevens.....                      | 9  |
| 6.   | Taxeren van woningen .....                         | 10 |
| 6.1  | Waardeopbouw .....                                 | 10 |
| 6.2  | Aanpassingen OrtaX.....                            | 11 |
| 6.3  | Controleren modelwaarde.....                       | 12 |
| 6.4  | Taxatie: meer dan een berekening.....              | 13 |
| 7.   | De controleren van het taxatiemodel .....          | 14 |
| 7.1  | Ratio .....                                        | 14 |
| 7.2  | Afwijkende ratio's en transactieruis .....         | 14 |
| 7.3  | Controle Waarderingskamer.....                     | 14 |
| 7.4  | Controleren van het taxatiemodel.....              | 14 |
| 7.5  | Spreiding .....                                    | 14 |
| 8.   | Taxeren en controleren van niet-woningen .....     | 16 |
| 8.1  | Waardebepaling niet-woningen .....                 | 16 |
| 8.2  | Courante niet-woningen.....                        | 16 |
| 8.3  | Incourante niet-woningen.....                      | 16 |
| 8.4  | Agrarische objecten .....                          | 17 |
| 9.   | De Waarderingskamer .....                          | 17 |
| 9.1  | Controles.....                                     | 17 |
| 9.2  | Actualiteiten.....                                 | 18 |
| 10.  | Kengetallen.....                                   | 19 |
| 10.1 | Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland .....       | 19 |
| 10.2 | Waardespecificatie woningdeel .....                | 19 |
| 10.3 | Waardespecificatie gronddeel .....                 | 20 |
| 11.  | Begrippenlijst.....                                | 23 |
| 12.  | Contact .....                                      | 24 |

# 1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Alle onroerende goederen worden in de gemeente jaarlijks getaxeerd. De taxatiewaarde wordt door de gemeenten vastgesteld en gebruikt als grondslag voor de aanslag OZB. De wettelijke basis voor de jaarlijkse waardebeoordeling is vastgelegd in de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ). Deze voeren de gemeenten uit. Dit document legt uit hoe de WOZ-waarden in de gemeente worden bepaald.

De hoofdlijnen in het proces van de Wet WOZ:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebeoordeling eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Het controleren van het taxatiemodel

**Let op!** Het is een algemene vereenvoudigde uitleg, zonder maatwerk. De wet- en regelgeving is altijd leidend op dit uitleg in dit document als er verschil is in bewoording. De opbouw van de WOZ-waarde van een woning of pand opvragen, kan via [mijn.overheid.nl](https://mijn.overheid.nl) (inloggen met DigiD).

## 2. Taak gemeenten

De gemeente Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland zorgen ervoor dat inwoners die gemeentelijke belasting moeten betalen een aanslagbiljet krijgen en betalen. Team Belastingen & Inkoop heeft medewerkers, taxateurs en gegevensbeheerders die verantwoordelijk zijn voor het bepalen van de WOZ-waarde. De Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken) regelt de waardebeoordeling van alle onroerende zaken in Nederland. Zo moet elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) bepaald worden voor alle WOZ-objecten. De vastgestelde WOZ-waarde is onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die in februari verstuurd wordt.

### 2.1 Belastingtaak & WOZ-werkzaamheden

Belastingen leveren geld op voor de gemeenten. Dat geld is om van de gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt ervan schoongehouden. Het afval wordt opgehaald. Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. Er zijn kosten voor het personeel en huisvesting.

De belastingtaak moet goed worden uitgevoerd en dat betekent dat het aanslagbiljet klopt. Deze bevat de juiste belastingen en informatie, is gericht aan de juiste persoon en heeft de juiste WOZ-waarde. Daar is Team Belasting & Inkoop verantwoordelijk voor.

Alle woningen en niet-woningen die een WOZ-beschikking krijgen, heten WOZ-objecten. Voor ieder WOZ-object moet jaarlijks de WOZ-waarde worden bepaald. Het bepalen van de WOZ-waarde is een ingewikkeld proces. Om het proces goed te laten verlopen zijn onder andere de medewerkers van gegevensbeheer, waardebeoordeling en juridische zaken erg belangrijk. Teamleden volgen regelmatig trainingen en cursussen om zich te ontwikkelen en vakken op peil te houden. Als de toezichthouder (Waarderingskamer) nieuwe vakbekwaamheidseisen stelt, moet hieraan voldoen worden. Zo beschikken gegevensbeheerders over de certificaten WOZ-medewerker en WOZ-gegevensbeheerder. En taxateurs beschikken over een diploma WOZ-taxateur. Van nieuwe medewerkers wordt verwacht dat ze deze diploma's binnen een jaar halen.

» Meer informatie over de Waarderingskamer vindt u op [www.waarderingskamer.nl](https://www.waarderingskamer.nl) (en in Hoofdstuk 9 De Waarderingskamer).

### 3. Misvattingen over de WOZ

De Wet WOZ is in de basis heel eenvoudig. Gemeenten moeten jaarlijks voor alle onroerende zaken een waarde vaststellen die als grondslag dient voor belastingheffing. De moeilijkheid zit 'm in de diversiteit aan objecten. De ene winkel is de andere niet, en een woning is zelden exact hetzelfde als de woning ernaast. Daarbij komen regionale waardeverschillen en ook waardeverschillen per wijk, of per dorp. Ook is de markt voortdurend in beweging en tóch moeten de taxaties aansluiten op die markt. Dat maakt de uitvoering van de Wet WOZ complex en ontstaan er soms misvattingen, zoals:

- **De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd**  
De WOZ-waarde van een object moet aansluiten op de markt die geldt voor dat specifieke WOZ-object. De oude waarde indexeren lijkt dan logisch, maar bij indexering worden dan fouten uit het verleden jaar na jaar overgenomen. De taxaties moeten aansluiten bij de taxatiewijzers die gelden voor dat jaar of aansluiten op de marktcijfers die beschikbaar zijn bij vergelijkbare objecten.
- **De WOZ-waarde van mijn woning wordt bepaald door de cijfers van het CBS, NVM of het Kadaster**  
Op de websites van CBS, NVM en Kadaster is informatie beschikbaar over gemiddelde prijsstijgingen en koopsommen. Specifiek voor verschillende soorten woningen en ook gesplitst per regio. Deze cijfers zijn te algemeen. Ze geven vaak een aardige indicatie van het waardeniveau, maar vormen niet de basis voor de WOZ-waardebepaling. Daarvoor worden gecontroleerde marktgegevens gebruikt die binnen de eigen gemeente tot stand zijn gekomen.
- **De computer bepaalt de waarde, er komt geen taxateur aan te pas**  
Computers zorgen ervoor dat alle berekeningen op precies dezelfde manier worden uitgevoerd. Daardoor heeft de taxateur meer tijd om juist die objecten waar geen aansluiting op marktcijfers of op de taxatiewijzers (zie hoofdstuk 8 Taxeren en controleren van niet-woningen) is, grondig te controleren.
- **Hoe hoger de WOZ-waarde hoe meer belasting ik betaal**  
Eerder is uitgelegd waar de gemeente belastingopbrengsten voor gebruikt. Elk jaar wordt aan de hand van een begroting vastgesteld hoeveel belastinggeld nodig is, zodat de gemeente haar taken kan uitvoeren. De OZB (Onroerend Zaak Belasting), die een belastingplichtige betaalt, is een percentage van de WOZ-waarde waarover geheven wordt. Wanneer de WOZ-waardes binnen de gemeente sterk stijgen of dalen, wordt het percentage (het belastingtarief) aangepast. Grote schommelingen in WOZ-waardes worden met het belastingtarief afgezwakt.
- **Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde heeft geen enkele zin**  
Als inwoners het niet eens zijn met de WOZ-waarde, kunnen ze bezwaar maken. De beschikte waarde wordt dan door de taxateur opnieuw beoordeeld. Daarbij wordt dan niet alleen gecontroleerd of alle stappen zorgvuldig zijn uitgevoerd, maar ook specifieke klacht (grievens) worden bij de heroverweging meegenomen. Als blijkt dat de inwoner gelijk heeft, wordt de waarde gewijzigd. De gemeente heeft er namelijk geen enkel belang bij dat inwoners te veel belasting betalen.
- **Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde. Dus de waarde van mijn woning is te hoog ingeschat**  
Iedere woning is uniek. De verkochte woningen kunnen afwijken van de woning van een inwoner in dezelfde wijk. Verkochte woningen waarmee wordt vergeleken kunnen bijvoorbeeld kleiner zijn of van een ouder bouwjaar. Dan wordt de waarde gecorrigeerd.

## 4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

In de Wet WOZ staat dat jaarlijks een waarde aan een onroerende zaak wordt toegekend (zie [artikel 17 lid 1 Wet WOZ & artikel 18 Wet WOZ](#)). De WOZ-waarde geldt voor één jaar. Een onroerende zaak kan een woning zijn, een bedrijfspand, school of sportkantine. De regels voor het bepalen van de WOZ-waarde staan in de Wet WOZ.

### 4.1 Marktwaaarde

Voor onroerende zaken die worden getaxeerd met de vergelijkingsmethode is de WOZ-waarde een goede weerspiegeling van de marktwaaarde. De marktwaaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt.

### 4.2 Gebruik WOZ-waarde

De gemeenten gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van een aantal belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting (OZB) en watersysteemheffing. De hoogte van een aanslag die op de WOZ-waarde is gebaseerd, zoals de onroerendezaakbelasting, wordt bepaald door twee afzonderlijke onderdelen: de WOZ-waarde en het tarief van de betreffende belasting.

**WOZ-waarde:** Ieder jaar wordt opnieuw de WOZ-waarde bepaald aan de hand van marktgegevens rondom de waardepeildatum die dan geldt. De vorige WOZ-waarde speelt geen rol. Er mag niet te laag of te hoog gewaardeerd worden.

**Belastingtarief:** De belastingtarieven worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente. De gemeenteraad kijkt daarbij onder andere naar het totaal van alle WOZ-waarden in de gemeente en naar de belastingopbrengst die de gemeente in dat jaar met de betreffende belasting wil bereiken.

### 4.3 Overig gebruik WOZ-waarde

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de Belastingdienst om de hoogte van verschillende belastingen te bepalen. Ook gebruiken woningbouwverenigingen de WOZ-waarde voor het woningwaarderingssstelsel. Daarmee berekent de verhuurder met een puntenstelsel wat de maximale huurprijs van een woning mag zijn. Ook gebruiken notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken vaak de WOZ-waarde om fraude te voorkomen.

### 4.4 Bepalen van de WOZ-waarde

Bij het bepalen van de WOZ-waarde volgen wij de geldende wet- en regelgeving. Hoe de waarde wordt bepaald is afhankelijk van het type object. Op hoofdlijnen onderscheiden we de volgende methodes:

- Woningen moeten we taxeren door te vergelijken met de prijs die is betaald voor vergelijkbare woningen,
- Courante niet-woningen, dat zijn bijvoorbeeld winkels, kantoren en bedrijfspanden, waarderen we ook met de vergelijkingsmethode,
- Voor agrarische objecten zijn binnen de gemeente te weinig verkoopcijfers om een goede vergelijking te maken. Daarom wordt voor deze categorie een landelijke vergelijking gemaakt,
- Een bijzondere categorie bestaat uit 'incourante objecten'. Dat zijn objecten waarvan geen marktcijfers beschikbaar zijn.

» In Hoofdstuk 8 Taxeren en controleren van niet-woningen staat per categorie uitleg over hoe de waarde wordt bepaald.

#### *Voorbeeld*

De waardepeildatum is 1 januari 2025 en het belastingjaar waarvoor de waarde wordt bepaald is 2026. In het voorbeeld gaan we ervan uit dat bij een woning in maart 2025, dus na de waardepeildatum, een garage wordt geplaatst. Deze garage bestond dus nog niet op de waardepeildatum, maar bestaat wel aan het begin van het belastingjaar, op 1 januari 2026. Bij het bepalen van de waarde moeten wij uitgaan van de situatie aan het begin van het belastingjaar, waardoor de garage wel in de taxatie moet worden meegenomen. De waarde van de garage bepalen wij dan naar het waardeniveau op de waardepeildatum.

## 4.5 Waardepeildatum

Bij gebruik van de gegevens wordt uitgegaan van de zogenaamde waardepeildatum. De waardepeildatum ligt op 1 januari, één jaar voor het huidige belastingjaar.

Zijn er tussen de waardepeildatum en het begin van bijbehorend belastingjaar veranderingen geweest aan een onroerende zaak, dan wordt daar, conform Wet WOZ, rekening mee gehouden. Met veranderingen wordt bouw, verbouw, wijziging van bestemming of sloop bedoeld. Als er sprake is van een verandering dan wordt de WOZ-waarde van de woning of het pand vastgesteld naar de staat zoals deze was op 1 januari van het belastingjaar. En gewaardeerd naar het waardeniveau op de waardepeildatum. We spreken dan van de toestandspeildatum, of kortweg toestandsdatum.

We gaan dus uit van de toestand aan het begin van het belastingjaar, maar taxeren op het waardeniveau zoals dat was op de waardepeildatum.

## 4.6 Bekendmaken nieuwe WOZ-waarde

Inwoners en ondernemers in de gemeenten krijgen jaarlijks een gecombineerde aanslag. Op de gecombineerde aanslag staan de gemeentelijke belastingen en de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De regel waar de WOZ-waarde staat op de gecombineerde aanslag, heet de WOZ-beschikking. De gecombineerde aanslag wordt rond eind februari verstuurd.

## 4.7 Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde

Er wordt veel aandacht besteed aan het bepalen van de juiste WOZ-waarde. Ondanks de zorgvuldige werkwijze kan het voorkomen dat er bezwaar wordt gemaakt tegen de waarde die op de belastingaanslag staat.

U kunt eenvoudig en kosteloos bezwaar maken bij de gemeente. Dit kan op een informele of op een formele wijze (zie hieronder). Wanneer dit direct bij de gemeente wordt gedaan, worden er geen extra kosten gemaakt en wordt er zo zorgvuldig onderzoek gedaan. Dit is uiteindelijk ook voor inwoners, als belastingbetaler, het meest gunstig.

Er zijn met betrekking tot het maken van bezwaar namelijk ook zogenaamde 'no cure no pay' bureaus in Nederland. Deze bureaus maken bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, moet de gemeente dit bureau een vergoeding betalen die vaak hoger is dan uw verlaging van de aanslag. Deze kosten komen uit de kas van de gemeente.

» Meer informatie over belastingen of bezwaar maken, vindt u op de website van [Stede Broec](#), [Enkhuizen](#) en/of [Drechterland](#).

### a. Informeel bezwaar

In de eerste 3 weken na de dagtekening van de aanslag kan er informeel bezwaar gemaakt worden. Dat kan telefonisch. In veel gevallen komen taxateurs er met bezwaarmakers in goed

overleg uit. Dat kan door aanvullende uitleg te geven over de manier waarop de waarde is bepaald. Maar ook door een aanpassing van de beschikte waarde, als blijkt dat een fout is gemaakt. Komt u er niet samen uit, dan is er nog voldoende tijd om formeel bezwaar te maken.

**b. Formeel bezwaar**

Wilt u formeel bezwaar maken? Dit kan niet telefonisch, maar kan via de belastingbalie op onze website met DigiD. Heeft u geen DigiD, dan kunt u het bezwaar ook schriftelijk indienen. Het bezwaar moet binnen 6 weken na de dagtekening van de aanslag bij ons binnen zijn. U ontvangt zo snel mogelijk een schriftelijke reactie over de uitkomst. Wij hebben hiervoor de tijd tot het einde van het kalenderjaar, maar streven ernaar dit eerder af te ronden.

**c. Beroep**

Er kan in beroep gegaan worden als men het niet eens is met de uitspraak op het bezwaarschrift. Het beroepsschrift wordt bij de Rechtbank ingediend, binnen 6 weken na dagtekening van de uitspraak op het bezwaarschrift.



### *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). Vanuit de BAG-administratie gaat een melding naar de WOZ-administratie dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte en een ander bouwjaar is. In de WOZ-administratie zorgen we dat de gegevens overeenkomen, zodat ze weer kloppen. Daarbij houden we er rekening mee dat de methode om de oppervlakte te bepalen in de BAG afwijkt van de WOZ.

Het verschil is dat de BAG één uniforme (gebruiks)oppervlakte voor een (verblijfs)object registreert, terwijl de WOZ voor de waardebepaling de oppervlakte opsplijt in deelobjecten, zoals wonen en overige inpandige ruimte. Dit betekent dat de BAG-oppervlakte de som is van de WOZ-deelobjecten, die ook op het WOZ-taxatieverslag te vinden zijn, maar soms apart worden vermeld.

## **5. Gegevensgebruik bij bepalen van de WOZ-waarde**

Bij de WOZ spreken we over 'objecten'. Daarmee bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor de WOZ-waarde bepaald moet worden. De kenmerken van een object zijn de basis van de WOZ-waarde. Er zijn twee soorten objectkenmerken: primaire en secundaire objectkenmerken.

### **5.1 Primaire objectkenmerken**

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel (zie hoofdstuk 6 Taxeren van woningen):

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten volgens de norm NEN 2580 en afgestemd met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De manier waarop de gebruiksoppervlakte in de BAG wordt bepaald wijkt af van de oppervlaktebepaling voor de WOZ. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan,
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met de Basisregistratie Kadaster (BRK),
- Het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG,
- Het type woning, op basis van de fotowijzer woningen,
- De aanwezigheid van bijgebouwen (zie paragraaf 6.1 Waardeopbouw), deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar).

Behalve van de Basisregistratie BAG en BRK gebruiken we ook de Basisregistratie Personen (BRP) en het Nationaal Handels Register (NHR). Deze registraties leveren informatie over de gebruiker van een object, zodat precies bepaald kan worden wat bij het object hoort en wat niet.

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 in de administratie 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.

### **5.2 Secundaire objectkenmerken**

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel mogelijk objectief gemaakt. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de constructie (o.a. dak, gevels en kozijnen) ten opzichte van gelijksoortige woningen,

- Onderhoud; de mate waarin regulier onderhoud is gepleegd (bijvoorbeeld het schilderwerk, zowel binnen als buiten),
- Voorzieningenniveau; in pandige zaken die een duidelijke meer- of minderwaarde hebben tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken),
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische eigenschappen aan de binnen- of buitenzijde),
- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult,
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water enzovoort).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een 5-puntenschaal:

1. slecht
2. onder gemiddeld
3. gemiddeld
4. boven gemiddeld
5. uitstekend

Per punt afwijking t.o.v. van de 3 (op peil/gemiddeld) vindt er een percentage plus (bij 4 en 5) of percentage min (bij 1 en 2) plaats op de m2-prijs van de woning op basis van de instellingen in die groep/categorie. De procentuele correctie wordt vastgelegd in de waarderingssapplicatie (zie paragraaf 6.2c Secundaire kenmerken) en is daardoor altijd te herleiden.

### 5.3 Bijhouden van de basisregistraties

De gemeenten kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Bij onjuistheden wordt uitgezocht wat de juiste gegevens zijn en aangepast in de WOZ-administratie. Ook wordt aan de persoon die verantwoordelijk is voor de basisregistratie, dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. De persoon die wettelijk verantwoordelijk is voor de basisregistratie is de bronhouder. De bronhouder kan door de terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat die weer klopt.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan gemeenten te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Zo zorgen we ervoor dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan en worden de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde gebruikt.

### 5.4 Bijhouden objectgegevens

Om de gegevens tijdens het hele proces te controleren, worden er verschillende hulpmiddelen gebruikt. Hieronder staan de belangrijkste met daarbij aangegeven of de nadruk ligt op controle van de primaire of de secundaire kenmerken. In een aantal gevallen wegen ze allebei even zwaar.

| Soort controle                                                                                                                                                                               | Primair | Secundair |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Advertenties van objecten die te koop of te huur staan bekijken                                                                                                                              | x       | x         |
| Inlichtingenformulieren versturen naar nieuwe eigenaren of huurders                                                                                                                          | x       | x         |
| Foto's van objecten opvragen bij eigenaren                                                                                                                                                   |         | x         |
| Gegevens van objecten ter controle toesturen aan eigenaren                                                                                                                                   | x       |           |
| Controle ter plaatse, bijvoorbeeld vanwege een bezwaarschrift                                                                                                                                | x       | x         |
| Mutatiedetectie, dat betekent dat foto's van verschillende jaren geautomatiseerd met elkaar worden vergeleken. Als er een verschil lijkt te zijn, wordt een aanvullende controle uitgevoerd. | x       |           |

## 6. Taxeren van woningen

Een taxatiemodel wordt gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen. Het bepalen van de WOZ-waarde van vastgoedobjecten heet 'taxeren'. De software die alle objecten modelmatig taxeert heet OrtaX, dat is een softwareprogramma van Ortec Finance. Het taxatiemodel 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 en hoeveel grond er bij de woning hoort.

De waarde die in OrtaX is berekend wordt vergeleken met de verkoopprijzen van verkochte woningen. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde niet alleen anders, de modelwaarde komt ook steeds dichterbij het marktniveau te liggen.

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit drie stappen: marktanalyse, taxatiemodel inrichten en modelwaarde controleren.

### **Stap 1: de marktanalyse**

Het proces begint met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in de gemeente. De verkoopprijzen komen binnen via het Kadaster en deze worden vervolgens onderzocht. Hierbij is het belangrijk om te bepalen of een verkoopprijs bruikbaar is voor het bepalen van de WOZ-waarde in de buurt en of de kenmerken van de verkochte woning overeenkomen met wat geregistreerd is. Advertenties worden bekeken, bouwdoSSIers gecontroleerd en informatie opgevraagd bij de koper van een woning (het 'koopinlichtingenformulier'). Dit onderzoek is een belangrijk onderdeel van de 'permanente marktanalyse'. Bij het uitvoeren van de permanente marktanalyse gebruiken taxateurs de software van OrtaX.

### **Stap 2: het taxatiemodel inrichten**

Nadat de marktanalyse klaar is, worden de goedgekeurde verkoopprijzen gebruikt om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee in één keer voor alle woningen binnen de gemeenten de WOZ-waarde bepaald kan worden. Om het model goed te laten werken wordt een grote hoeveelheid informatie over de woningen en de marktcijfers verzameld en geregistreerd. Op die manier kan voor iedere afzonderlijke woning de WOZ-waarde berekend worden. De waarde die het taxatiemodel berekent heet modelwaarde. De modelwaarde wordt berekend door alle objectkenmerken en verkoopcijfers van de afgelopen jaren te analyseren en systematisch met elkaar te vergelijken.

### **Stap 3: de modelwaarde controleren**

Als laatste controleren taxateurs alle modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateurs bekijken of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle is intensief en kan reden zijn om kleine aanpassingen aan te brengen in het waarderingsmodel. Zo wordt het model voortdurend verbeterd. Als deze controle klaar is hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

## 6.1 Waardeopbouw

Bij het taxeren van woningen noemen taxateurs vaak de 3-delige waardeopbouw. Daarmee bedoelen ze dat de waarde van de hele onroerende zaak bestaat uit de delen woning, grond en bijgebouwen.

### **Woning**

De woning zelf is het gedeelte waarin gewoond wordt en wat oorspronkelijk als woning is gebouwd. Dat is dan de basis van de woning, zonder eventuele op- of aanbouwen.

## **Grond**

Woningen die niet gestapeld zijn heten 'grondgebonden'. Bij deze woningen is altijd een onderdeel grond aanwezig. Bij gestapelde woningen, zoals flats en appartementen, is geen onderdeel grond aanwezig.

## **Bijgebouwen**

Bijgebouwen zijn er in allerlei soorten en maten. Veel voorkomende bijgebouwen zijn bijvoorbeeld garage, berging en carport. Een aanbouw, een serre of een dakkapel noemen we ook een bijgebouw. In de WOZ-administratie is alles wat niet tot de basiswoning of tot de grond wordt gerekend een bijgebouw.

De woning, de grond en de bijgebouwen worden binnen het taxatiemodel op een iets andere manier gewaardeerd. De waarde van alle onderdelen van een onroerende zaak bij elkaar opgeteld is de WOZ-waarde.

### **a. Waardebepaling woning**

OrtaX rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Voor ieder marktsegment bepaalt OrtaX de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een combinatie van een buurt en een woningtype. Op basis van deze kenmerken worden woningen geclusterd in een segment, bijvoorbeeld alle rijwoningen in dorp X. Of alle appartementen in dorp Y. Op die manier ontstaan overzichtelijke segmenten. OrtaX laat zien welke invloed verschillen in kenmerken hebben op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'.

» Zie tabel 'waarde-specificatie woningdeel' (Hoofdstuk 11 Begrippenlijst) met aanpassingen van OrtaX.

### **b. Onderbouwende marktgegevens**

Woningen worden gewaardeerd met de vergelijkingsmethode (zie paragraaf 4.4 Bepalen van de WOZ-waarde). Die vergelijking wordt naast te kijken naar het type woning en de buurt waarin deze ligt, ook rekening met bijvoorbeeld het bouwjaar van de woning en de grootte. Als een woning wordt verkocht kan het verkoopcijfer van die woning worden gebruikt om de waarde van vergelijkbare woningen te bepalen. Het model van OrtaX zoekt op basis van vergelijkbaarheid de beste onderbouwende marktgegevens. Deze marktgegevens staan op het taxatieverslag van uw woning. De onderbouwende marktgegevens op het taxatieverslag heten referentieobjecten.

### **c. Waardebepaling grond**

OrtaX bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond door verkoopcijfers van woningen per gebied te analyseren. Het hele verzorgingsgebied van de gemeenten is in drie waardegebieden opgedeeld. Door aan ieder waardegebied een categorie objecten (soort objectgroep) te verbinden, ontstaan segmenten. Voor ieder segment is een basisprijs per vierkante meter grond bepaald (zie tabel 'Segmenten' in hoofdstuk10, Kengetallen).

### **d. Waardebepaling bijgebouwen**

De waarde van bijgebouwen wordt op een andere manier bepaald. Dit gaat via een vast bijgebouwenmodel, dat is ingericht nadat de marktanalyse is gedaan. Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Bij bijgebouwen met een bovengemiddelde grootte kan rekening worden gehouden met afnemend grensnut.

## **6.2 Aanpassingen OrtaX**

OrtaX berekent eenheidsprijzen voor de woning, grond en bijgebouwen door de resultaten van de marktanalyse te verwerken in het waarderingsmodel. Tussen de verschillende type objecten en de verschillende locaties bestaan waardeverschillen. Die verschillen zijn vastgelegd in het waarderingsmodel.

#### a. Afnemende meerwaarde

OrtaX doet aanpassingen op de grootte van een perceel grond. Dat doet OrtaX om rekening te houden met de 'afnemende meerwaarde'. Afnemende meerwaarde, ook wel afnemend grensnut genoemd, 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 drukken we uit in een grondstaffel (zie tabel 'Grondstaffel' in hoofdstuk 10, Kengetallen). Bij correctie staat een percentage. Dat percentage passen we toe op de oppervlakte van het perceel dat valt binnen de ervoor vermelde bandbreedte.

» *Meer rekenvoorbeelden voor individuele woningen (hoofdstuk 10, Kengetallen).*

#### b. 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. De verdeling in buurten die OrtaX gebruikt is dezelfde als de verdeling die het CBS gebruikt. Op die manier worden specifieke eigenschappen van een buurt meegenomen in de WOZ-waarde. En is er verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of juist 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, wordt er beter rekening gehouden 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 heet consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. Het taxatiemodel berekent op deze manier de vierkante meterprijs van de woning en van de kavel.

#### c. Secundaire kenmerken

Bij een woning worden secundaire kenmerken opgeslagen. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Er worden 5 kenmerken geregistreerd om de staat van de woning vast te leggen in vergelijking met andere woningen (zie paragraaf 5.2 Secundaire objectkenmerken).

| Kenmerk/factor | 1    | 2    | 3  | 4   | 5   |
|----------------|------|------|----|-----|-----|
| Kwaliteit      | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |
| Onderhoud      | -20% | -10% | 0% | 10% | 15% |
| Uitstraling    | -20% | -10% | 0% | 10% | 15% |
| Doelmatigheid  | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |
| Voorzieningen  | -20% | -10% | 0% | 10% | 15% |
| Ligging        | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |

*Tabel met de correctie is per kenmerk en per factor*

De factoren kwaliteit en doelmatigheid worden gebuikt bij zowel de woning als bij de grond. De factoren onderhoud, uitstraling en voorzieningen hebben alleen invloed op de waarde van de woning. De factor ligging heeft alleen invloed op de waarde van de grond.

#### d. Ligging

Als er bepaalde invloeden op de marktwaarde zijn die alleen voor uw woning gelden, dan wordt dit ook in de WOZ-waarde meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan vrij uitzicht, bodemverontreiniging, specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde geldt het secundaire objectkenmerk 'ligging'. Correctie voor ligging wordt toegepast op de grond, niet op de opstallen.

## 6.3 Controleren modelwaarde

De taxateurs vergelijken de modelwaarde van OrtaX met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Hierbij worden allerlei controles uitgevoerd, zoals:

- 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 afwijkende secundaire kenmerken

Vanuit zo'n controle vallen specifieke objecten op. Er wordt gekeken naar:

- De juistheid van de geregistreerde kenmerken
- Beoordeling van de m<sup>2</sup>-prijs van het woningdeel en de grond
- Vergelijking met referentieobjecten: hoe vergelijkbaar zijn ze?
- Waardestijging ten opzichte van de vorige WOZ-waarde

Niet iedere woning wordt individueel gecontroleerd. Alleen als deze er bij één van de controles uitspringt. 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 staan op het taxatieverslag van de woning van de inwoner.

## 6.4 Taxatie: meer dan een berekening

Een verkoopprijs komt doorgaans tot stand door onderhandelingen tussen koper en verkoper. De verkoper accepteert een prijs vanaf een bepaalde ondergrens, 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, heet “transactieruis”. 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. Anders zou er op basis van drie andere verkopen een andere waarde uitkomen. Voor de waardering van een woning zijn dus meer verkopen gebruikt. De drie best gelijkende staan op het verslag. Ze geven een indicatie of de WOZ-waarde binnen bandbreedtes klopt.

De taxateur zorgt dat alle waardes bij de eindcontrole zo goed mogelijk aansluiten op het marktniveau. Het taxatiemodel berekent dus een waarde, de taxateur controleert of deze waarde juist is.



## 7. De controleren van het taxatiemodel

Er wordt uitgerekend 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.

### 7.1 Ratio

Eén van de dingen die wordt uitgerekend is de 'ratio' van verkochte woningen. Dat is de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt delen door het verkoopcijfer. 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. Als de uitkomst lager is dan 1,0, dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Bij een uitkomst hoger dan 1,0, is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. De wens is dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

### 7.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt is zelden precies uit op 1,0. Toch is de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan passend. 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. De marktwaarde ligt tussen een minimale waarde en een maximale waarde, ook wel de 'bandbreedte' genoemd. De bandbreedte voor de ratio's van de verkoopcijfers is 0,97 en 1,04. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,97 en 1,04 goed aansluit op de marktwaarde. De WOZ-waarde wordt bepaald door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier is het effect van de transactieruis zo klein mogelijk. Om het model te controleren worden ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uitgerekend. Als de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte valt, dan sluiten de modelwaardes goed aan op de marktwaarde.

### 7.3 Controle Waarderingskamer

De [Waarderingskamer](#) (de controlerende organisatie) heeft óók de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,97 en 1,04 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer, komt er een nieuwe WOZ-waarde.

» Lees de *kwaliteitsbeoordeling van onze taxaties* ([Stede Broec](#), [Enkhuizen](#), [Drechterland](#)).

### 7.4 Controleren van het taxatiemodel

Op allerlei manieren wordt gecontroleerd of de modelwaarde die OrtaX berekent, klopt. De controles komen uit de 'IAAO-standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de juistheid van een taxatiemodel bewijzen. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen). De uitgangspunten van de IAAO worden internationaal gebruikt.

### 7.5 Spreiding

Ook de spreiding van de ratio's wordt gecontroleerd. 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. Woningen met nét iets andere kenmerken die niet zijn verkocht,

zouden dan waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde krijgen. Alle taxaties die een afwijkende ratio opleveren worden door taxateurs beoordeeld en aangepast als dat nodig is.



## 8. Taxeren en controleren van niet-woningen

### 8.1 Waardebepaling niet-woningen

Bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor bedrijfspanden en andere niet-woningen worden zo veel mogelijk geautomatiseerde taxatiemodellen gebruikt. Voor niet-woningen zijn er in een gemeente per type niet-woning meestal te weinig verkopen om de taxatie op te baseren.

De gemeente verzamelt en analyseert daarom ook de volgende marktgegevens:

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

Als binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens zijn, komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken samen bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen en gebruiken landelijk afgesproken uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

» *Bekijk de taxatiewijzers op de [website van het WOZ-Datacenter](#).*

### 8.2 Courante niet-woningen

Courante niet-woningen, zoals kantoren, winkels en bedrijfsruimten, worden gewaardeerd met de huurwaardekapitalisatiemethode. Hierbij worden huurwaarden per vierkante meter bepaald en vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De huurwaarden zijn gebaseerd op verkoop- en huurcijfers van vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit verkooptransacties en geeft aan hoeveel keer de jaarhuur bij verkoop wordt betaald of gevraagd. Hoe hoog die jaarhuur is wordt afgeleid van de informatie die is opgevraagd bij huurders van courante niet-woningen.

Bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen speelt de locatie een belangrijke rol. Zo zal bijvoorbeeld een winkel midden in een drukke winkelstraat een hogere prijs per vierkante meter krijgen dan een winkel aan de rand van een klein dorp. De grootte van het winkelend publiek bepaalt voor een belangrijk deel de waarde. Een ander voorbeeld is een distributiecentrum; dat zal bij voorkeur dicht bij uitvalswegen liggen, of beter nog vlakbij een snelweg. Er wordt in het waarderingsmodel rekening gehouden met de locatie, in combinatie met de functie van de het object.

Taxaties van courante niet-woningen moeten aansluiten op huur- en verkoopcijfers van vergelijkbare objecten. De huurprijs per vierkante meter, de kapitalisatiefactor en de taxaties moeten netjes met elkaar in lijn liggen. Een verschil in ligging speelt daarbij een belangrijke rol. De taxateur controleert of de taxatiewaardes die het waarderingsmodel berekent daaraan voldoen. Afwijkingen worden door de taxateur gecorrigeerd.

### 8.3 Incourante niet-woningen

Met incurante niet-woningen worden vastgoedobjecten bedoeld die grotendeels (of helemaal) als niet-woning worden gebruikt én waarvan geen marktcijfers beschikbaar zijn. Voorbeelden zijn een schoolgebouw, een ziekenhuis, een schouwburg of een treinstation. Bij objecten in de categorie 'incurant' wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald. Bij deze methode wordt gebruik gemaakt van de herbouwwaarde. Dat is het bedrag dat het kost om het object opnieuw te bouwen. Die bedragen worden gebaseerd op stichtingskosten (in bouwvergunningen) die landelijk worden verzameld en geanalyseerd. Op de herbouwwaarde worden diverse correcties toegepast. Zo wordt er rekening gehouden de leeftijd van het gebouw, de grootte en de functionaliteit. Op die manier wordt op de herbouwwaarde (of vervangingswaarde) afgeschreven.

Het waarderingsmodel berekent voor incurante objecten waardes die aansluiten op de kengetallen in de taxatiewijzers. De taxateur controleert of die aansluiting er ook echt is en of er rekening is gehouden met bijzonderheden. De taxatiewijzers werken met bandbreedtes, niet alle objecten vallen daartussen voor wat betreft grootte, of bouwjaar. Die specifieke gevallen krijgen extra aandacht bij de controles.

» *Bekijk de kengetallen voor herbouwwaardes op [de website van het WOZ-datacenter](#)*

## 8.4 Agrarische objecten

Voor agrarische objecten zijn binnen de gemeenten te weinig verkoopcijfers om een goede vergelijking te maken. Daarom wordt voor deze categorie een landelijke vergelijking gemaakt. Op basis van die landelijke vergelijking is een taxatiewijzer opgesteld, zodat alle taxateurs in Nederland de taxaties van agrarische objecten op dezelfde manier, en op hetzelfde waardeniveau uitvoeren. Voor de eenheidsprijzen van de grond is wel een onderscheid gemaakt per regio, aansluitend op de markt.

De controle van de taxaties van agrarische objecten is hetzelfde als de controle van de taxaties van de incurante objecten. Sluiten de taxaties aan op de taxatiewijzer? Is rekening gehouden met bijzonderheden? Alle mogelijke afwijkingen worden door de taxateur beoordeeld en hersteld waar nodig.

» *Bekijk de agrarische taxatiewijzer op [de website van het WOZ-datacenter](#)*

Voor agrarische en incurante objecten geldt dat de software die de gemeente gebruikt om de taxaties uit te voeren, is gekoppeld met de digitale versie van de taxatiewijzers. Hierdoor verloopt de waardebepaling van deze objecten zoveel mogelijk geautomatiseerd.

# 9. 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 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.

### Voorbeeld van een controle die de toezichthouder heeft gedaan

De Waarderingskamer en het Kadaster deden gezamenlijk een onderzoek naar meer dan 800.000 woningverkopten. Zij concludeerden dat de WOZ-waarden marktconform waren. De waardeontwikkelingen in de onderzoeksperiode werden goed gevolgd door de gemeenten en samenwerkingsverbanden. Er is bij geen enkele gemeente sprake geweest van een terugkerende over- of onderwaardering van de deze woningen.

## 9.1 Controles

De gemeenten volgen de regels die de toezichthouder (de Waarderingskamer) eist. De Waarderingskamer ziet erop toe dat elk jaar onderzoek wordt gedaan naar de objectkenmerken van woningen. Uit dat onderzoek worden conclusies getrokken en maatregelen genomen. Die conclusies en maatregelen worden ingevuld in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol komt er een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. Daarnaast controleert de gemeente elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Onder andere door verkoopadvertenties door te nemen en naar aanleiding van ingediende bezwaren. Als er iets onjuist is in de kenmerken

en er staan meer van dezelfde huizen in de straat of buurt, dan controleert de gemeente ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.

De Waarderingskamer verwacht ook dat de gemeenten zich inspannen om gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. De Waarderingskamer controleert of processen op orde zijn.

## 9.2 Actualiteiten

Om de Wet WOZ op een kwalitatief hoogwaardig niveau uit te voeren heeft de gemeente medewerkers nodig met een relevante vooropleiding en kennis van actuele ontwikkeling in het vakgebied. Gemiddeld vier tot vijf keer per jaar verstuurt de Waarderingskamer aan iedereen in het WOZ-werkveld een 'WOZ-journaal'. Daarin staan bijvoorbeeld interviews met WOZ-uitvoerders of een onderzoek dat de Waarderingskamer heeft gedaan. Ook worden oplossingen uit het werkveld gedeeld, zodat andere partijen daar profijt van kunnen hebben.

Naast het WOZ-journaal vinden jaarlijks meerdere webinars plaats. Ook hierin worden onderwerpen uit de actualiteit aangesneden. Zo is er tegen het eind van het jaar altijd een webinar waarin de afronding van de jaarlijkse herwaardering aan de orde komt. Dan wordt besproken waar de Waarderingskamer op let tijdens een inspectie en hoe gemeenten zich daarop kunnen voorbereiden.

» Meer over de Waarderingskamer is te vinden via de [website van de Waarderingskamer](#).

## 10. Kengetallen

### 10.1 Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland

Het werkgebied van de drie gemeenten is ongeveer 212 vierkante kilometer groot, waarvan ongeveer 176 vierkante kilometer water, telt ongeveer 61.000 inwoners en bevat circa 32.000 WOZ-objecten. Dit zijn woningen en niet-woningen.

Wat zijn woningen en wat zijn 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 aan kantoren, winkels, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen.

In onderstaande tabel ziet u de gegevens die specifiek voor uw gemeente gelden.

| Gemeente Stede Broec   |                      |
|------------------------|----------------------|
| Inwoners               | circa 22.000         |
| Oppervlakte            | 16,4 km <sup>2</sup> |
| Woningen               | 9.537                |
| Courante niet-woningen | 436                  |
| Agrarische objecten    | 86                   |
| Incourante objecten    | 98                   |
| Overige objecten *     | 421                  |

*\* overige objecten zijn bijvoorbeeld terreinen en objecten in aanbouw*

| Gemeente Enkhuizen     |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Inwoners               | circa 19.000                                                 |
| Oppervlakte            | 116,4 km <sup>2</sup> , waarvan 103,62 km <sup>2</sup> water |
| Woningen               | 9.019                                                        |
| Courante niet-woningen | 1.026                                                        |
| Agrarische objecten    | 27                                                           |
| Incourante objecten    | 137                                                          |
| Overige objecten *     | 414                                                          |

*\* overige objecten zijn bijvoorbeeld terreinen en objecten in aanbouw*

| Gemeente Drechterland  |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Inwoners               | circa 20.000                                                |
| Oppervlakte            | 80,59 km <sup>2</sup> , waarvan 20,72 km <sup>2</sup> water |
| Woningen               | 8.661                                                       |
| Courante niet-woningen | 552                                                         |
| Agrarische objecten    | 305                                                         |
| Incourante objecten    | 124                                                         |
| Overige objecten *     | 337                                                         |

*\* overige objecten zijn bijvoorbeeld terreinen en objecten in aanbouw*

### 10.2 Waardespecificatie woningdeel

Het waarderingsmodel OrtaX berekent een eenheidsprijs voor het onderdeel 'woning'. Deze eenheidsprijs is afgeleid van marktcijfers van de meest gemiddelde woning binnen dat specifieke segment (zie paragraaf 6.1a Waardebepaling woning).

Als er verschillen zijn tussen de woning die OrtaX taxeert en de 'gemiddelde woning', dan past OrtaX de modelwaarde aan met een correctie. Het waarderingsmodel vergelijkt elke woning individueel met het gemiddelde vergelijkingsobject binnen het segment waarin de woning valt.

Hieronder een voorbeeld voor het woningdeel:

| Waarde woningdeel                 | Objectkenmerk gemiddelde vergelijkings-object | Objectkenmerk te taxeren object | Correctiebedrag                     | Bedrag na correctie |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Waarde per m2 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                                          | 1980                            | 9,0% over € 1.927,44 = € 173,47     | € 2.100,91          |
| Na correctie voor voorzieningen   | 3                                             | 2                               | -10,0% over € 2.100,91 = - € 210,09 | € 1.890,82          |
| Modelwaarde per m2 (na afronding) |                                               |                                 | afronding € 1.890,82 = € 0,18       | € 1.891,00          |

In dit voorbeeld is de gemiddelde woning 110m<sup>2</sup> groot en de te taxeren woning 92m<sup>2</sup>. Uit de markt blijkt dat een kleinere woning een iets hogere prijs per vierkante meter heeft. In dit geval leidt dat tot een correctie van 4,2%. De volgende correctie die wordt toegepast is gebaseerd op het verschil in bouwjaar. De te taxeren woning is 10 jaar jonger dan de gemiddelde woning en dat resulteert in dit voorbeeld in een verschil van 9%. Ook is sprake van een correctie door een verschil in secundaire kenmerken (het voorzieningenniveau in de woning). Dit verschil wordt meegenomen in de eenheidsprijs (afgerond op hele euro's).

Als de taxateur correcties aanbrengt, die de door het model berekende eenheidsprijs overschrijft, wordt dat getoond in de tabel. In dit voorbeeld is dat niet het geval.

### 10.3 Waardespecificatie gronddeel

In deze tabel is de eenheidsprijs voor het onderdeel 'grond bij woning' weergegeven per segment (zie paragraaf 6.1c Waardebepaling grond), afgerond op hele euro's.

| Soort-objectgroep     | Waardegebied                                    | Segment                                                       | Mod PPE |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------|
| Rij- en hoek          | Buitengebied                                    | Rij- en hoek, Buitengebied                                    | € 728   |
| Stapelbouw            | Buitengebied                                    | Stapelbouw, Buitengebied                                      | € 362   |
| Vrijstaand            | Buitengebied                                    | Vrijstaand, Buitengebied                                      | € 497   |
| 2^1 kap en geschakeld | Buitengebied                                    | 2^1 kap en geschakeld, Buitengebied                           | € 618   |
| Rij- en hoek          | Enkhuizen                                       | Rij- en hoek, Enkhuizen                                       | € 744   |
| Stapelbouw            | Enkhuizen                                       | Stapelbouw, Enkhuizen                                         | € 372   |
| Vrijstaand            | Enkhuizen                                       | Vrijstaand, Enkhuizen                                         | € 564   |
| 2^1 kap en geschakeld | Enkhuizen                                       | 2^1 kap en geschakeld, Enkhuizen                              | € 636   |
| Rij- en hoek          | Groote- en Lutjebroek/<br>Hoog- en Bovenkarspel | Rij- en hoek,<br>Bovenkarspel/Grootebroek/Lutjebroek          | € 736   |
| Stapelbouw            | Groote- en Lutjebroek/<br>Hoog- en Bovenkarspel | Stapelbouw,<br>Bovenkarspel/Grootebroek/Lutjebroek            | € 363   |
| Vrijstaand            | Groote- en Lutjebroek/<br>Hoog- en Bovenkarspel | Vrijstaand,<br>Bovenkarspel/Grootebroek/Lutjebroek            | € 506   |
| 2^1 kap en geschakeld | Groote- en Lutjebroek/<br>Hoog- en Bovenkarspel | 2^1 kap en geschakeld,<br>Bovenkarspel/Grootebroek/Lutjebroek | € 648   |

In de volgende tabel is de basis voor de berekening van de afnemende meerwaarde weergegeven (zie paragraaf 6.2a Afnemende meerwaarde). Hoe groot de invloed van afnemende meerwaarde is, hangt af van type object.

| Type                  | Staffel (m <sup>2</sup> ) |   |        | Correctie |
|-----------------------|---------------------------|---|--------|-----------|
| Rijenwoning           | 0                         | - | 150    | 0%        |
| Rijenwoning           | 151                       | - | 300    | -60%      |
| Rijenwoning           | 301                       | - | 600    | -80%      |
| Rijenwoning           | 601                       | - | 1.000  | -95%      |
| Rijenwoning           | 1.000+                    |   |        | -99%      |
|                       |                           |   |        |           |
| 2 onder 1 kapwoningen | 0                         | - | 250    | 0%        |
| 2 onder 1 kapwoningen | 251                       | - | 500    | -50%      |
| 2 onder 1 kapwoningen | 501                       | - | 1.000  | -80%      |
| 2 onder 1 kapwoningen | 1.001                     | - | 5.000  | -95%      |
| 2 onder 1 kapwoningen | 5.000+                    |   |        | -99%      |
|                       |                           |   |        |           |
| Vrijstaande woningen  | 0                         | - | 450    | 0%        |
| Vrijstaande woningen  | 451                       | - | 1.000  | -50%      |
| Vrijstaande woningen  | 1.001                     | - | 10.000 | -95%      |
| Vrijstaande woningen  | 10.000+                   |   |        | -99%      |

Hieronder een voorbeeld van de waarde van de grond. In dit voorbeeld zijn geen extra aanpassingen op de waardering van de grond van toepassing. Dat betekent dat de enige correctie op de vierkante meterprijs een afronding naar hele euro's betreft.

| Waarde grond                      | Correctiebedrag                | Bedrag na correctie |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Waarde per m2 voor marktsegment   |                                | € 728,30            |
| Modelwaarde per m2 (na afronding) | -0,0% over € 728,30 = - € 0,30 | € 728,00            |

Hieronder een voorbeeld van de waarde van de grond. Er is te zien dat de waarde van de grond gecorrigeerd wordt vanwege de totale oppervlakte, buurtcode en de ligging afwijkend van 3. De getallen zijn fictief.

|   | Waarde grond                      | Referentie-gebied | Objectkenmerk       | Correctiebedrag                   | Bedrag na correctie |
|---|-----------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 | Waarde per m2 voor marktsegment   |                   |                     |                                   | € 598,59            |
| 2 | Na correctie voor oppervlakte:    | 450m <sup>2</sup> | 1.035m <sup>2</sup> | -29,8% over € 598,59 = - € 178,28 | € 420,31            |
| 3 | Na correctie voor buurtcode:      | 143               | 069                 | 1,8% over € 420,31 = € 7,65       | € 427,97            |
| 4 | Na correctie voor ligging:        | 3                 | 2                   | -10,0% over € 427,97 = - € 42,80  | € 385,17            |
| 5 | Modelwaarde per m2 (na afronding) |                   |                     | -0,0% over € 385,17 = - € 0,17    | € 385,00            |

*Ad 1*

Dit is de basiswaarde die geldt voor een specifiek marktsegment.

*Ad 2*

De te taxeren woning beschikt over een grotere grondoppervlakte dan gemiddeld in het segment, namelijk  $1.035\text{m}^2$  in plaats van  $450\text{m}^2$ . De toe te passen correctie wordt berekend met behulp van de grondstaffeltabel.

*Ad 3*

Binnen een segment kunnen meerdere buurten voorkomen. In dit voorbeeld ligt de meest gemiddelde woning in buurt 143, maar de te taxeren woning ligt in buurt 069. Uit de markt is geconstateerd dat sprake is van een waardeverschil tussen deze buurten van 1,8%. Dat komt tot uitdrukking in de waarde van de grond.

*Ad 4*

De ligging van de te taxeren woning is met een score van 2 ondergemiddeld. In de vergelijking met de meest gemiddelde woning, met een score 3, leidt dit tot een correctie.

*Ad 5*

De berekende eenheidsprijs voor de grond wordt afgerond op hele euro's.

Als de taxateur correcties aanbrengt, die de door het model berekende eenheidsprijs overschrijft, wordt dat getoond in de tabel. In dit voorbeeld is dat niet het geval.



## 11. Begrippenlijst

- **Belastingjaar:** Een jaar van 1 januari tot en met 31 december (het kalenderjaar) waarover belasting wordt geheven.
- **Fotowijzer woningen:** Een (digitaal) document waarin foto's van alle voorkomende woningtypen staan. Bij elke foto is een definitie opgenomen waarin het woningtype wordt beschreven. Het doel van de fotowijzer woningen is te komen tot eenduidig gebruik van codes en definities voor woningen, door iedereen die in de branche werkzaam is.
- **Grondslag:** De heffingsgrondslag (of, indien van toepassing, belasting(s)grondslag of belastbare basis, bij indirecte belastingen veelal aangeduid met de term "maatstaf van heffing"), vormt een van de twee elementen op basis waarvan de hoogte van de verschuldigde belasting of premie wordt vastgesteld. Het andere element is het (belasting)tarief.
- **Marktanalyse:** Het verzamelen en analyseren van marktinformatie als basis voor de waardebepaling van onroerende zaken.
- **Onroerende zaak:** Een onroerende zaak is grond en alles wat daar duurzaam mee verbonden is, zoals gebouwen, werken (bijv. windmolens), en beplanting met wortels. Het is een juridisch concept dat ook wel onroerend goed of vastgoed wordt genoemd, en omvat zaken die niet gemakkelijk te verplaatsen zijn zonder schade aan te richten, zoals een keuken of cv-ketel, maar niet losliggende meubels. Het is cruciaal voor eigendomsoverdracht (notaris, Kadaster) en belastingen (OZB).
- **Primaire objectkenmerken:** Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Kenmerken zoals de grootte, het bouwjaar, de aanwezigheid van bijgebouwen zijn eenduidig vast te stellen. Bij twijfel over de juistheid van primaire kenmerken kan een objectieve controle worden uitgevoerd.
- **Referentieobjecten:** Objecten met een eigen marktcijfer, die worden gebruikt als vergelijkingsmateriaal voor de te taxeren objecten. Woningen die als referentieobject worden gebruikt zijn zelf verkocht op marktniveau. Niet-woningen waarvan een eigen huur- of koopprijs beschikbaar is kunnen als referentieobject voor vergelijkbare niet-woningen worden gebruikt.
- **Secundaire kenmerken:** Deze kenmerken zijn tot op zekere hoogte subjectief, er is geen eenduidige vaststelling mogelijk. Om subjectiviteit tot een minimum te beperken wordt gewerkt met richtlijnen. Onder secundaire kenmerken vallen bijvoorbeeld de staat van onderhoud en het voorzieningenniveau.
- **Taxatiemodel:** Een WOZ-taxatiemodel is een geautomatiseerd computerprogramma dat gemeenten gebruiken om de WOZ-waarde voor objecten massaal vast te stellen, gebaseerd op marktgegevens van vergelijkbare objecten (de vergelijkingsmethode) en kenmerken van objecten. Deze modelwaarde wordt gecontroleerd en eventueel aangepast door een taxateur.
- **Tarief:** Ook wel belastingtarief. Dit is het percentage dat wordt vermenigvuldigd met de grondslag. De uitkomst van die berekening bepaalt de hoogte van het te betalen bedrag aan belasting.
- **Vergelijkingsmethode:** De vergelijkingsmethode is een veelgebruikte taxatiemethode waarbij de waarde van een object (zoals een woning) wordt bepaald door het te vergelijken met recent verkochte, soortgelijke objecten (referentieobjecten) in de omgeving, waarbij factoren zoals grootte, type, bouwjaar, staat en ligging worden gecorrigeerd om tot een nauwkeurige marktwaarde te komen.
- **Waarderingsapplicatie:** Een waarderingsapplicatie is software die gemeenten gebruiken om de WOZ-waarde van woningen en bedrijfspanden modelmatig te bepalen, gebaseerd op objectkenmerken, marktanalyse, om zo een uniforme en marktconforme schatting van de waarde te krijgen voor belastingdoeleinden.
- **WOZ-datacenter:** Het WOZ-datacenter is een online portaal van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), speciaal voor gemeenten om taxatiegegevens uit te wisselen, landelijke taxatiewijzers te maken (voor bijvoorbeeld scholen, hotels, agrarische objecten), en marktinformatie (zoals stichtingskosten) te verzamelen. Dit helpt bij het uniform en efficiënt waarderen van onroerende zaken volgens de Wet WOZ.

## 12. Contact

Vragen naar aanleiding van dit verantwoordingsdocument beantwoorden we graag. Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze websites: [Stede Broec](#), [Enkhuizen](#), [Drechterland](#).

Heeft u na bezoek van de website nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Ook kunt u een afspraak maken voor een bezoek aan het gemeentehuis:



De Middend 2, Bovenkarspel



14 0228 (ma t/m vr van 8.30 tot 17.00 uur),