



REGIONALE BELASTING GROEP

**Verantwoordingsdocument
Regionale Belasting Groep**

**Hoe bepalen wij de WOZ-
waarde van een woning?**

Inhoudsopgave

1	Wat is een verantwoordingsdocument?	4
2	Algemene informatie over de Regionale Belasting Groep (RBG)	5
2.1	Wie zijn wij?	5
2.2	Wat doen wij?	5
2.3	Waarom doen wij dat?	5
2.4	Wat vinden wij belangrijk?	5
2.5	Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren wij per jaar?	5
2.6	Hoe groot is ons werkgebied?	6
3	Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	7
3.1	Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	7
3.2	Hoe zorgen wij ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	7
4	Algemene informatie over de WOZ-waarde	8
4.1	Wat is WOZ?	8
4.2	Welke overheden gebruiken de WOZ-waarden?	8
4.3	Wie gebruiken de WOZ-waarden nog meer?	8
4.4	Wat is de waardepeildatum?	8
4.5	Wat is de waardeontwikkeling voor 2025?	9
4.6	Wat zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt?	9
5	Wat zijn de processtappen om de WOZ-waarde te bepalen?	10
5.1	De marktanalyse	10
5.2	Het taxatiemodel inrichten	10
5.3	De modelwaarde berekenen	11
5.4	De modelwaarde controleren	11
5.5	De modelwaarde vaststellen	12
6	Gebruikte gegevens bij het bepalen van de WOZ-waarde	13
6.1	Wat zijn objectkenmerken?	13
6.2	Wat zijn primaire objectkenmerken?	13
6.3	Wat zijn secundaire objectkenmerken?	13
6.3.1	Wat verstaan wij onder kwaliteit?	14
6.3.2	Wat verstaan wij onder onderhoud?	14
6.3.3	Wat verstaan wij onder uitstraling?	14
6.3.4	Wat verstaan wij onder doelmatigheid?	14
6.3.5	Wat verstaan wij onder voorzieningen?	14

6.3.6. Wat verstaan wij onder ligging?	14
6.4 Hoe komen wij aan de (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	14
6.5 Hoe komen wij aan de (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	15
6.6 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	15
6.6.1. Advertenties op internet	16
6.6.2. Informatie van de koper	16
6.6.3. Veldcontroles.....	16
6.6.4. Mutatiesignalering.....	16
6.7 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	16
7 Controle op de gegevens door de Waarderingskamer	18
7.1 Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?	18
7.2 Hoe zorgen wij ervoor dat wij genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken? ..	18
8 Het taxatiemodel	19
8.1 Met welk taxatiemodel werken wij?	19
8.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?	19
8.2.1 Wat ziet u van deze controle?	19
8.2.2 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	20
8.2.3 Hoe rekent Ortax de modelwaarde uit?	20
8.2.4 Onderdeel grond.....	20
8.2.5 Secundaire kenmerken	20
8.2.6 Bijgebouwen	21
9 Kwaliteitscontrole	23
9.1 Hoe controleren wij of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	23
9.1.1. Ratio.....	23
9.1.2. Afwijkende ratio's en transactieruis	23
9.2 Eindcontrole waardebepaling.....	24
9.2.1. Spreiding	24
9.2.2. Ratiocontroles.....	24
9.3 Controle Waarderingskamer	25
Hebt u nog vragen?	26

1 Wat is een verantwoordingsdocument?

Het doel van deze verantwoording is inzicht geven in de manier waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor belastingjaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) bij de Regionale Belasting Groep (RBG), tot stand komen.

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover wij u graag uitleg geven. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

Wat wij u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

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

De uitleg die wij geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in bij de digitale balie met uw DigiD op www.derb企业.nl en bekijk het taxatieverslag.

2 Algemene informatie over de Regionale Belasting Groep (RBG)

2.1 Wie zijn wij?

Wij zijn een samenwerkingsverband van twee waterschappen en vier gemeenten.

Onze deelnemers zijn:

- Waterschap Delfland
- Waterschap Schieland en de Krimpenerwaard
- Gemeente Delft
- Gemeente Vlaardingen
- Gemeente Schiedam
- Gemeente Zuidplas

2.2 Wat doen wij?

Voor onze deelnemers voeren wij de belastingtaak uit. Wat betekent dat? Wij zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtigen) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen wij ruim 1 miljoen aanslagbiljetten, waarbij wij voor 550 miljoen euro aan belastingen opleggen voor onze deelnemers.

2.3 Waarom doen wij dat?

Belastingen leveren geld op voor onze deelnemers (waterschappen en gemeenten). Dat geld hebben onze deelnemers nodig om van uw gemeente een aangename en veilige plek te maken om te leven.

Het riool wordt ervan schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Het waterschap houdt ons drinkwater schoon.

Belastingen heffen levert geld op, maar kost ook geld. De kosten die wij moeten maken om de belastingen voor onze deelnemers te heffen houden wij graag zo laag mogelijk. Dat is voordelig voor onze deelnemers en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

2.4 Wat vinden wij belangrijk?

De taak die wij uit moeten voeren (belastingen heffen en innen) willen wij goed doen. Dat betekent voor ons dat wij een aanslagbiljet versturen die klopt. Een aanslagbiljet waar de juiste belastingen en informatie op staan. Die ook aan de goede belastingplichtige is gericht. Verder betekent dit ook dat wij de juiste (niet te hoge en niet te lage) WOZ-waarden vaststellen.

2.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren wij per jaar?

Voor de vier gemeenten die aangesloten zijn bij onze organisatie bepalen wij de WOZ-waarde. Die vier gemeenten hebben samen ongeveer 165.000 woningen en niet-

woningen. Het gaat om 155.000 woningen en 10.000 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan worden. Niet-woningen kunnen bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, kantoren, bouwterreinen, enzovoorts zijn. Voor ons zijn dit WOZ-objecten die ieder jaar opnieuw een WOZ-waarde krijgen.

In de Wet WOZ staat dat gemeenten en/of samenwerkingsverbanden ieder jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten.

2.6 Hoe groot is ons werkgebied?

Het hele gebied van de waterschappen Delfland en Schieland/Krimpenerwaard is ongeveer 761 vierkante kilometer groot. De gemeenten die daarin liggen waarvoor wij de WOZ-waarden bepalen, hebben samen een oppervlakte van ongeveer 71 vierkante kilometer.

3 Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de waardebepaling zijn de gegevensbeheerders, taxateurs en medewerkers bezwaar en beroep. Wij verwachten van deze medewerkers dat zij allemaal een WOZ-diploma hebben. De medewerkers die dit diploma niet hebben worden begeleid en opgeleid om het te halen. Wij zorgen dat de medewerkers de opleiding volgen die nodig is.

Alle medewerkers hebben daarnaast hun geheimhoudingsplicht en de eed of belofte afgelegd. Van de taxateurs is er een aantal ingeschreven in het Nederland Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Medewerkers bezwaar en beroep hebben allemaal een juridische achtergrond en/of opleiding.

Het schema hieronder geeft informatie over de functie, ervaring en diploma's van onze medewerkers, die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Rollen/werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Ingeschreven in NRVT
Gegevensbeheer	8	meer dan 5 jaar	8	n.v.t.
Taxateur	11	meer dan 10 jaar	11	4
Medewerker bezwaar en beroep	6	meer dan 5 jaar	6	n.v.t.

3.2 Hoe zorgen wij ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?

Goed opgeleide medewerkers dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces.

Vandaar dat de RBG ook de intentieverklaring Samenwerking Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers van de Waarderingskamer (onze toezichthouder) heeft ondertekend.

Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door de Waarderingskamer worden gesteld, zorgen wij ervoor dat wij hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

Alle medewerkers volgen afhankelijk van hun specialisatie jaarlijks in- of extern opleidingsdagen. De NRVT-geregistreerde taxateurs moeten ook voldoen aan de verplichtingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs voor permanente educatie.

Verder organiseren wij interne opleidingen/cursussen, zoals o.a. bouwkunde en geven wij alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ de gelegenheid om ieder jaar opleidingen en/of trainingen te volgen.

4 Algemene informatie over de WOZ-waarde

4.1 Wat is WOZ?

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De hele uitvoering hiervan is in een wet vastgelegd, de Wet WOZ.

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die een eventuele koper naar verwachting betaalt. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? De RBG bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

4.2 Welke overheden gebruiken de WOZ-waarden?

De volgende drie overheden gebruiken de WOZ-waarde bij de berekening van hun belastingen.

- Gemeenten gebruiken de WOZ-waarde voor de onroerendezaakbelastingen (OZB).
- De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor de inkomstenbelasting (het eigen woningforfait, de vennootschapsbelasting, de schenkbelasting, de erfbelasting en de verhuurderheffing).
- Waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing.

4.3 Wie gebruiken de WOZ-waarden nog meer?

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook, om verkooplasten en fraude te voorkomen.

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken wij een waardepeildatum. Dit is de datum waarop wij de marktwaarde 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 2026 is de waardepeildatum dus 1 januari 2025.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt dan het belastingjaar is best logisch. Om de WOZ-waarde te bepalen, doen wij onderzoek naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar is tijd voor nodig. Daarom kijken wij altijd naar het verleden. Wij weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zijn. Dat weten wij pas als een woning daadwerkelijk is verkocht.

De Wet WOZ verplicht ons uit te gaan van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken wij hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Dit noemen wij de toestandspeildatum. Van dat deel wat af is bepalen wij de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning gesloopt op de toestandspeildatum (1

januari 2026)? Dan nemen wij dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

Voorbeeld: u bouwt een nieuwe woning

De bouw begint op 1 februari 2025 en op 1 november 2025 is de woning klaar. Op de waardepeildatum (1 januari 2025) bestond de woning dus nog niet. Maar op de toestandspeildatum (1 januari 2026) is de woning klaar. Wij kijken dan naar de situatie op 1 januari 2026 (toestandspeildatum). Daarna bepalen wij wat de woning waard zou zijn geweest op 1 januari 2025 (waardepeildatum).

4.5 Wat is de waardeontwikkeling voor 2026?

De Wet WOZ schrijft voor dat voor de waardebepaling van belastingjaar 2026, gekeken moet worden naar verkopen rondom de waardepeildatum 1 januari 2025.

De WOZ-waarden voor 2026 liggen 11 tot 12% hoger ten opzichte van het jaar daarvoor (2025). Deze cijfers zijn een gemiddelde. Binnen de vier verschillende gemeenten zullen er verschillen zijn voor bijvoorbeeld buurten, typen woningen, enzovoorts.

4.6 Wat zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt?

Naast het landelijk tekort aan woningen, waardoor de vraag op de woningmarkt hoog blijft, hebben ook andere zaken invloed op de woningmarkt. De hoge energieprijzen en forse stijging van de bouwmaterialen zijn hiervan twee voorbeelden. Dit kan betekenen dat energiezuinige woningen duurder worden verkocht en dat woningen met achterstallig onderhoud of mindere kwaliteit voor een lagere prijs worden verkocht. Of dat inderdaad zo is, moet blijken uit de verkoopcijfers. Deze invloed betrekken wij vanaf dat moment ook in de waardebepaling.

5 Wat zijn de processtappen om de WOZ-waarde te bepalen?

Het proces om de WOZ-waarde te bepalen bestaat uit vijf stappen:

- De marktanalyse (alle verkopen onderzoeken en analyseren)
- Het taxatiemodel inrichten
- De modelwaarden berekenen
- De modelwaarden controleren
- De modelwaarden vaststellen

5.1 De marktanalyse

Wij beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Wij ontvangen die verkoopprijzen via het Kadaster. Die verkopen onderzoeken wij. Wij bepalen of wij een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van niet verkochte woningen in de buurt. Daarom verzenden wij ook vragenlijsten over de verkoop naar de koper. Zo weten wij of er bijzonderheden zijn die de prijs beïnvloeden, bijvoorbeeld een verkoop binnen de familie of via een veiling.

De 1^e stap van het WOZ-proces noemen wij 'permanente marktanalyse'. Wij doen die in de waarderingsapplicatie, een softwarepakket dat speciaal is ingericht voor de WOZ-waardebepaling. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen.

Wij onderzoeken met een permanente marktanalyse of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek doen wij op verschillende manieren:

- Wij bekijken verkoopadvertenties
- Wij controleren bouwdoSSIERS van de gemeente
- Wij vragen informatie aan de koper van een woning

Uit de permanente marktanalyse halen wij ook eenheidsprijzen (m²-prijzen) voor woningen, bijgebouwen en grond om het taxatiemodel in te richten.

5.2 Het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken wij de verkoopprijzen die wij hebben gecontroleerd en die bruikbaar zijn om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodeL waarmee wij voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook heel veel informatie over de verkochte woningen.

Via ons taxatiemodel worden de woningen gewaardeerd op basis van de systematische vergelijkmethode. In ons model staan de vergelijkbare woningen in groepen. Wij maken onderscheid in:

- Waardegebied (buurt of wijk)
- Soort woning (flat, rij- en/of hoekwoning, vrijstaand, twee onder één kap, enzovoorts)
- Bouwjaarklasse (vóór 1940, 1941-1950, enzovoorts)
- Grootte in gebruiksoppervlakte

Wij houden ook rekening met onderlinge verschillen tussen de woningen, zoals de kwaliteit en staat van de woning. Deze kenmerken heten secundaire objectkenmerken. Hierover leest u later meer.

Op die manier kunnen wij voor iedere aparte woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen wij de 'modelwaarde'.

Bij de waardebepaling krijgen de grond en de bijgebouwen een waarde op basis van de bij ons bekende grootte, locatie en afwerking. Deze onderdelen vormen samen met de waarde voor de woningonderdelen de modelwaarde.

5.3 De modelwaarde berekenen

Nu wij de prijzen per eenheid uit de marktanalyse hebben gehaald en de taxatiemodellen zijn ingericht, kunnen wij de modelwaarde van een woning berekenen. De woning wordt getaxeerd en het taxatieprogramma berekent een waarde voor elke woning. De waarde is opgebouwd uit een hoofdgebouw-waarde, een bijgebouw-waarde en een grondwaarde. Deze drie samen vormen de modelwaarde.

5.4 De modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Dit noemen wij herwaardering. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om af te wijken van de modelwaarde. Wij controleren op:

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

Bij woningen met een sterk afwijkende WOZ-waarde ten opzichte van het voorgaande jaar, onderzoeken wij waar dit vandaan komt. Ondanks dat wij ieder jaar de WOZ-waarde opnieuw moeten bepalen. Een sterk afwijkende WOZ-waarde kan verschillende oorzaken hebben:

- Nieuw gebouwde onderdelen (een aanbouw, woonruimte of bijgebouw) zijn meegenomen in de taxatie
- Uit controle blijkt dat objectkenmerken zijn aangepast en een onderdeel is ten onrechte wel of niet meegenomen of kreeg een verkeerde oppervlakte
- Uit de markt blijkt dat bepaalde onderdelen een hogere of lagere waarde moeten krijgen (slechte staat of luxer of beter)
- Een verandering in de omgeving kan soms leiden tot een hogere of lagere

waarde

De taxateur weegt bij de controle af of de modelwaarde moet worden bijgesteld. Als de controle klaar is, is er voor elke woning een WOZ-waarde bepaald voor het nieuwe jaar.

5.5 De modelwaarde vaststellen

Als de waarden voor woningen zijn bepaald, moeten deze nog formeel worden vastgesteld. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, noemen wij de WOZ-beschikking. Deze ontvangt u via het aanslagbiljet van de RBG.

6 Gebruikte gegevens bij het bepalen van de WOZ-waarde

U hebt in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. Dit werkt goed als de gegevens van een woning kloppen. Wij zullen hier wat dieper op in gaan.

In de WOZ spreken wij graag over 'objecten'. Met een object bedoelen wij een woning of niet-woning waarvoor wij de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van de WOZ-waarde.

6.1 Wat zijn objectkenmerken?

Wij maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken. Primaire en secundaire objectkenmerken. Zoals eerder gezegd, worden de objectkenmerken in elke stap van het proces bekeken en waar nodig aangepast.

6.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Voorbeelden van primaire objectkenmerken zijn:

- Grootte (gebruiksoppervlakte)
- Grondoppervlakte van het perceel
- Bouwjaar
- Adres/buurt
- Type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) er zijn

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning.

6.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- **K**waliteit van het object
- **O**nderhoudstoestand van het object
- **U**itstraling van het object
- **D**oelmatigheid van het object
- **V**oorzieningen in het object
- **L**igging van het object

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL-factoren genoemd. Onderstaand worden de onderdelen van de KOUDVL-factoren kort toegelicht.

6.3.1. Wat verstaan wij onder kwaliteit?

In hoofdzaak alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, voordat je binnen bent geweest. Anders gezegd: de bouwkundige schil van de woning. Zoals bijvoorbeeld gevels, muren, kozijnen, fundering en dak. Regulier onderhoud, zoals achterstallig schilderwerk, valt niet onder deze correcties.

6.3.2. Wat verstaan wij onder onderhoud?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, nadat je binnen bent geweest en de staat daarvan. Ook wel de algehele staat van de woning genoemd. Zoals bijvoorbeeld deuren, wand/vloeren afwerking, houtrot, vocht/schimmel.

6.3.3. Wat verstaan wij onder uitstraling?

Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten. Zoals bijvoorbeeld bijzondere of architectonische zaken die men kan waarnemen, woning met rieten kap of woning met bijzondere gevelbekleding. De zogenaamde unieke woningen.

6.3.4. Wat verstaan wij onder doelmatigheid?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit en dat je kan waarnemen op de effectiviteit en efficiency van de indeling van de woning. Het begrip heeft betrekking op de praktische bruikbaarheid van de woning. Zoals bijvoorbeeld een ondoelmatige indeling (hokkerig) of verbeterde doorgebroken ruimte(n).

6.3.5. Wat verstaan wij onder voorzieningen?

Alle zaken die in en aan de woning zijn aangebracht om in meer of mindere mate het comfort te verhogen. Zoals bijvoorbeeld keukens, sanitair, installaties (CV, airco, zonnepanelen). Onderhoud en voorzieningen hangen vaak samen met elkaar.

6.3.6. Wat verstaan wij onder ligging?

Daarbij valt te denken aan o.a.

- Overlast van horeca, bedrijven, enzovoorts
- Bereikbaarheid van het object
- Geluidsoverlast
- Verkeersoverlast
- Uitzicht (zowel positief als negatief)

6.4 Hoe komen wij aan (informatie over) de primaire objectkenmerken?

De primaire objectkenmerken van een object halen wij voor een groot deel uit de basisregistraties. Hierin staan gegevens over een object of een persoon die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) gebruiken wij voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en

gebruiksoppervlakten van woningen. Wij meten zelf ook het object en als de metrages niet kloppen, geven we dit door aan de BAG. Dat heet een “terugmelding”.

- Basisregistratie Kadaster (BRK) gebruiken wij om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- Basisregistratie Personen (BRP) gebruiken wij om te kijken wie de bewoner van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ is zelf ook een basisregistratie (Basisregistratie WOZ). Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.

Alle basisregistraties vormen samen 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. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.

6.5 Hoe komen wij aan (informatie over) de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken wij andere bronnen.

Wij bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma iWOZ.

Verder vragen wij informatie van de eigenaar/gebruiker op via een inlichtingenformulier. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd. Dit noemen wij veldcontrole.

Ook kunnen wij een brief sturen voor de Voormelding WOZ. De eigenaar/gebruiker kan dan zijn gegevens controleren en ook gegevens en opmerkingen invullen. Na de controle van de taxateur kunnen de gegevens worden aangepast.

Naar aanleiding van bezwaren die over achterstallig onderhoud en/of gedateerdheid van de woning gaan, versturen wij een brief met een QR-code voor extra informatie en foto's over de woning. De keuze van de manier waarop inwoners informatie over hun woning aanleveren, is altijd aan hen.

6.6 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken wij bij alle stappen van het WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, taxeren en modelwaarde controleren).

Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken wij verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste.

6.6.1. Advertenties op internet

Advertenties op het internet geven ons een inzicht in de huidige staat van een woning. Daarom controleren wij alle foto's en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een bepaald softwareprogramma: IWOZ. De advertentieteksten worden doorgenomen en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Bijvoorbeeld aanwezigheid garage, berging, dakkapellen en dergelijke. Ook leveren de foto's een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen wij de 'vraagprijsanalyse'.

6.6.2. Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren wij ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen wij de gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen wij met een vragenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een vragenformulier verstuurd.

6.6.3. Veldcontroles

Onze taxateurs gaan elk jaar op pad voor in pandige opnames. Dat wil zeggen dat ze binnen gaan kijken in een woning. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Dit wordt dan ter plaatse onderzocht. Vaak worden dan ook andere woningen in de buurt gecontroleerd.

6.6.4. Mutatiesignalering

De RBG laat elk jaar luchtfoto's maken van het hele werkgebied. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt in alle drie deelnemende gemeenten. De foto's worden vergeleken met de foto's van voorgaand jaar. Zo zien wij of er dingen veranderd zijn. Zo zien wij bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt of bijgebouwd is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

De veranderingen die wij zien bij een object worden door ons verwerkt. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

6.7 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

Wij hebben een team van vaste werkvoorbereiders die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken wij uit wat de juiste gegevens zijn. Dit passen wij aan in de WOZ-administratie. Ook geven wij door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat die weer klopt.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze

manier gebruiken wij de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

7 Controle op de gegevens door de Waarderingskamer

7.1 Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?

Wij zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht ook van ons dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties.

Als wij de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat wij kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt opgelegd. Dit doen wij door gerichte gegevenscontroles, veldcontroles, het bekijken van lucht- en straatbeeldfoto's en het analyseren van advertenties. En soms ook als bepaalde belanghebbenden daar om vragen.

7.2 Hoe zorgen wij ervoor dat wij genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer ziet erop toe dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. Wij moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen wij in in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen wij een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

Daarnaast controleren wij elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren wij ook meteen alle vergelijkbare woningen in de straat of buurt.

8 Het taxatiemodel

Eerder hebt u kunnen lezen dat wij een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen wij ‘taxeren’. In dit hoofdstuk leggen wij uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

8.1 Met welk taxatiemodel werken wij?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet OrtaX en wordt gemaakt door Ortec, specialist op het gebied van software van de Wet WOZ. OrtaX rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt OrtaX rekening met verschillen tussen de woningen.

OrtaX heeft ook de beschikking over zogenaamde Artificial Intelligence (AI)-waarden van Ortec. AI-waarden zijn modelwaarden die door middel van kunstmatige intelligentie worden bepaald. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met de locatie, afstand tot voorzieningen en verkoopcijfers van woningen.

Deze AI-tool werkt met 1500 verschillende datapunten en (landelijke) referenties. Wij kunnen deze nu inzetten als controlemiddel voor de waarden die onze taxateurs vaststellen.

8.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in OrtaX?

In hoofdstuk 5 hebt u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen wij verder uit hoe die marktanalyse werkt. Wij doen de marktanalyse met behulp van ons computerprogramma OrtaX. Dit programma heeft alle actuele marktinformatie. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het object dat verkocht is. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat het verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders.

Die veranderende modelwaarde is de zogenaamde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de ‘trend’ genoemd. Simpel gezegd: het laat zien of de WOZ-waarde is gestegen of gedaald vergeleken met vorig jaar.

8.2.1 Wat ziet u van deze controle?

“Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde.” Deze opmerking horen wij vaak. Het wil niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan, heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van OrtaX te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die OrtaX uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de

modelwaarde van OrtaX. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde van OrtaX klopt staan op het taxatieverslag.

8.2.2 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

OrtaX rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel 'woning' een modelwaarde, maar ook het onderdeel 'grond' en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen wij per onderdeel uit hoe OrtaX de modelwaarde voor een woning bepaalt.

8.2.3 Hoe rekent OrtaX de modelwaarde uit?

OrtaX rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet OrtaX dat? Uit de geanalyseerde marktgegevens halen de taxateurs een eenheidsprijs, de zogenaamde prijs per eenheid (PPE), voor het onderdeel woning. Met die geanalyseerde verkoopcijfers worden de waarden van de woningen onderbouwd. Dit betekent dat bij elke referentiegroep ten minste drie vergelijkbare woningen worden gebruikt om de waarden te onderbouwen. Deze woningen zijn niet per se gelijk aan de getaxeerde woningen, maar hebben wel dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, type woning, bouwstijl en locatie.

8.2.4 Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m² voor de grond. Dit doen ze per waardegebied. Wij gebruiken waardegebieden om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren.

Binnen OrtaX richten wij modellen in om te kunnen werken met grondstaffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per vierkante meter af. Dit noemen wij ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter.

8.2.5 Secundaire kenmerken

Eerder hebt u kunnen lezen dat wij bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Hoe het model corrigeert, staat uitgebeeld in de tabel hieronder.

CORRECTIE	1	2	3	4	5
KWALITEIT	-12%	-6,0%	0%	6%	12%
ONDERHOUD	-10%	-4%	0%	4%	10%
UITSTRALING	-24%	-12%	0%	12%	24%
DOELMATIGHEID	-6%	-3%	0%	3%	6%
VOORZIENINGEN	-16%	-8%	0%	8%	16%

8.2.6 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen wij op een andere manier. Hiervoor gebruiken wij een vast bijgebouwenmodel, dat wij hebben ingericht op basis van de marktanalyse.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter, per stuk of met een procentuele eenheidsprijs per m2. Deze prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert op grootte en ook op secundaire kenmerken.

Omschrijving	Waardering	Eenheid (in Euro)
Aanbouw	Procentuele eenheidsprijs per m2	80%
Berging	Vaste prijzen per stuk vanaf	3851
Berging (inpandig)	Vaste prijzen per stuk vanaf	3500
Berging groot	Vaste prijzen per m2 vanaf	386
Carport	Vaste prijzen per stuk	1926
Dakkapel klein	Vaste prijzen per stuk	2201
Dakkapel standaard	Vaste prijzen per stuk	4401
Dakkapel groot	Vaste prijzen per stuk	6602
Dakkapel XL	Vaste prijzen per stuk	8802
Dakopbouw	Procentuele eenheidsprijs per m2	70%
Dakterras	Prijzen per m2 vanaf	276
Dierenverblijf	Vaste prijzen per m2 vanaf	166
Garage	Vaste prijzen per stuk vanaf	25000
Garage (inpandig)	Procentuele eenheidsprijs per m2	50%
Hobbykas	Vaste prijzen per stuk vanaf	1101

Hobbyruimte	Vaste prijzen per m2 vanaf	276
Kelder	Procentuele eenheidsprijs per m2	10%
Overkap/luifel bij woning	Vaste prijzen per stuk	2500
Parkeerplaats binnen	Vaste prijzen per stuk afhankelijk van gebied vanaf	5000
Parkeerplaats buiten	Vaste prijzen per stuk afhankelijk van gebied vanaf	12103
Serre klein	Procentuele eenheidsprijs per m2	15%
Serre middel	Procentuele eenheidsprijs per m2	30%
Souterrain	Procentuele eenheidsprijs per m2	60%
Tuin	Vaste prijzen per m2 vanaf	250
Tuinhuis/blokhut	Vaste prijzen per stuk	2751
Tuinhuis type 2	Vaste prijzen per stuk	7500
Tuinhuis type 3	Vaste prijzen per stuk	12500
Zolder	Procentuele eenheidsprijs per m2	30%
Zwembad	Vaste prijzen per m2 vanaf	881

9 Kwaliteitscontrole

9.1 Hoe controleren wij of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

Wij rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules: de ratio's.

9.1.1. Ratio

Eén van de dingen die wij uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. Wij delen dan het verkoopcijfer van een woning door de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt. Die formule ziet er zo uit:

FORMULE:		VOORBEELD:	
$\frac{\text{verkoopcijfer}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}}$	ratio	$\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-}$	1,0

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. Is de uitkomst lager dan 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. Wij willen ook dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

9.1.2. Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1,0. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. 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. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7 procent. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen wij de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers tussen 0,98 en 1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaaarde) bepalen wij door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen wij het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen wij ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaarden die door het taxatiemodel zijn uitgerekend, goed aan op de marktwaaarde.

9.2 Eindcontrole waardebepaling

Wij controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die OrtaX berekent 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.

9.2.1. Spreiding

Wij controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en 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. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iets andere kenmerken die niet verkocht zijn, krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

9.2.2. Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren, zijn in elk geval de *Coëfficiënt of Dispersion*, de *Price Related Differential* en de *Price Related Bias*.

Coëfficiënt of Dispersion (COD)

De spreidingcoëfficiënt (ook wel COD genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen.

De spreidingcoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential (PRD) controleren wij of er eerlijke behandeling is op verschillende prijsniveaus. De PRD is een manier waarmee wij kunnen beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij kijken wij dus welke waarde woningen in het hogere segment krijgen, vergeleken met een goedkopere woning.

Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen wanneer

de prijs verdubbelt. Wij maken gebruik van regressiemethoden om te begrijpen hoe dingen met elkaar samenhangen. Het rekenkundig gemiddelde helpt ons te zien of er iets vreemds is in onze berekeningen. Wij vinden dit door alle verhoudingen op te tellen en dat resultaat te delen door het totale aantal verhoudingen.

9.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft óók de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die wij hebben bepaald, worden goedgekeurd. Pas als wij goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de [kwaliteit van onze taxaties](#).

Hebt u nog vragen?

Hebt u vragen naar aanleiding van dit verantwoordingsdocument? Die beantwoorden wij graag.

Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website: www.derbgo.nl.

Vragen over de waarde en/of taxatie? Maak een belafspreek voor contact met één van onze taxateurs: www.derbgo.nl/contact.

U kunt ons telefonisch bereiken van 9:00 - 17:00 uur via 088 291 10 00.