



Verantwoordingsdocument 2026

**Noordelijk**  
**Belastingkantoor**

# Wat is een verantwoordingsdocument?

Ieder jaar bepalen wij de WOZ-waarde van onroerende zaken van onze deelnemende gemeenten. Hoe de WOZ-waarde tot stand komt is een uitgebreid proces. Dit proces leggen wij graag uit in een verantwoordingsdocument. Het verantwoordingsdocument geeft inzicht hoe de WOZ-taxaties en/of waarderingen voor 2026 tot stand zijn gekomen. Ook staat in dit verantwoordingsdocument hoe wij verantwoording afleggen aan onze toezichthouder, de Waarderingskamer.

Door antwoord te geven op onderstaande vragen in het verantwoordingsdocument, nemen wij u mee in het proces van de Wet-WOZ.

- Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?
- Waar hebben wij rekening mee te houden?
- Hoe komen wij aan onze gegevens?
- Wie werken er mee om ieder jaar alle woningen van een waarde te voorzien?

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw eigen woning weten? Ga naar: [Mijn.noordelijkbelastingkantoor.nl](https://mijn.noordelijkbelastingkantoor.nl).

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Wie zijn wij?</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1      | Deelnemende waterschappen en gemeenten                    | 6         |
| 1.2      | Waarom betaalt u belasting?                               | 7         |
| 1.3      | Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?    | 8         |
| <b>2</b> | <b>Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | Team WOZ                                                  | 10        |
| 2.2      | Wie is de Waarderingskamer en wat doet deze?              | 11        |
| <b>3</b> | <b>Wet WOZ en WOZ-waarde</b>                              | <b>12</b> |
| 3.1      | Wet WOZ                                                   | 12        |
| 3.5      | Verschil tussen waardepeildatum en toestandspeildatum     | 13        |
| 3.6      | Wat zijn de WOZ-ficties?                                  | 14        |
| 3.7      | Verzoek om informatie of foto's                           | 15        |
| 3.8      | WOZ-waarde voor belastingjaar 2026                        | 15        |
| <b>4</b> | <b>Hoe komt de WOZ-waarde van woningen tot stand?</b>     | <b>16</b> |

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Welke gegevens gebruiken wij voor het bepalen van de WOZ-waarde?</b>        | <b>18</b> |
| 5.1      | Wat zijn objectkenmerken?                                                      | 18        |
| 5.2      | Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?             | 22        |
| 5.3      | Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?           | 23        |
| 5.4      | Hoe worden objectgegevens bijgehouden?                                         | 23        |
| <br>     |                                                                                |           |
| <b>6</b> | <b>Hoe werkt het taxatiemodel voor woningen?</b>                               | <b>25</b> |
| 6.1      | Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van de woning?                          | 28        |
| <br>     |                                                                                |           |
| <b>7</b> | <b>Hoe taxeren wij niet- woningen?</b>                                         | <b>30</b> |
| 7.1      | Huurwaarde-kapitalisatie                                                       | 31        |
| 7.2      | Gecorrigeerde vervangingswaarde                                                | 31        |
| 7.3      | Discounted cash flow                                                           | 31        |
| 7.4      | Samenwerken bij taxatie: De taxatiewijzers                                     | 32        |
| <br>     |                                                                                |           |
| <b>8</b> | <b>Hoe controleren wij of het taxatiemodel de juiste waarde heeft bepaald?</b> | <b>33</b> |
| 8.1      | Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?                                      | 33        |
| 8.2      | Afwijkende ratio's en transactieruis                                           | 34        |
| 8.3      | Aanvullende ratiocontroles                                                     | 35        |
| 8.4      | Controle Waarderingskamer                                                      | 36        |
| 8.5      | Referentiewoningen op het taxatieverslag                                       | 37        |

# 1 Wie zijn wij?

Het Noordelijk Belastingkantoor is een overheidsorganisatie die belasting heft en int voor waterschappen en gemeenten. Ook voeren wij voor de gemeenten de Wet waardering onroerende zaken uit en bepalen wij de WOZ-waarde van de objecten gelegen in de deelnemende gemeenten. De gemeentelijke belastingtaken voeren wij zelfstandig uit.

Het doel, de ambitie, missie en visie van het Noordelijk Belastingkantoor zijn als volgt geformuleerd:

## *Doel*

Ons doel is efficiency door samenwerking. Wij zijn een deskundige, betrouwbare en flexibele organisatie die haar werk verricht tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

## *Ambitie*

De ambitie is dat het Noordelijk Belastingkantoor het lokale belastingkantoor van het Noorden wordt.

## *Missie*

Het Noordelijk Belastingkantoor is het kantoor in Noord-Nederland voor heffing, inning en WOZ-waardering van lokale belastingen. Dankzij de bundeling van kennis in deze samenwerking kunnen we lokale overheden vernieuwend en efficiënt ondersteunen in hun belastinguitdagingen, nu en in de toekomst. Onze organisatie is klantgericht en wendbaar, gaat respectvol om met haar klanten en staat voor kwaliteit. Wij doen ons werk tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zo ondersteunen we onze groeiende groep opdrachtgevers bij het realiseren van hun publiek maatschappelijke doelstellingen.

## *Visie*

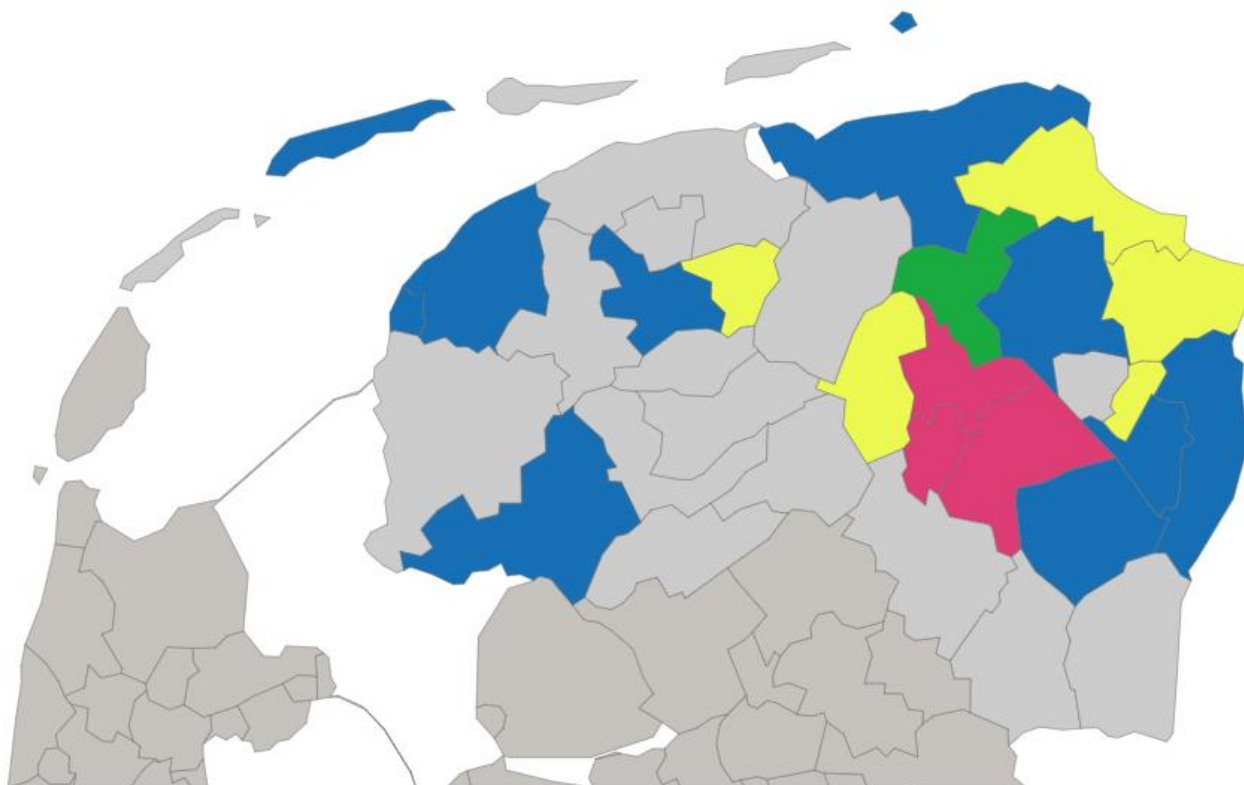
Vernieuwend en efficiënt klantgericht samenwerken.

## 1.1 Deelnemende waterschappen en gemeenten

Het Noordelijk Belastingkantoor is een overheidsorganisatie die belasting heft en int voor waterschappen en gemeenten. Voor de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijvest en Wetterskip Fryslân heffen en innen wij de waterschapsbelasting. Voor de gemeente Groningen, Eemsdelta, Noordenveld, Oldambt en Pekela heffen en innen wij de gemeentelijke belastingen en bepalen wij de WOZ-waarde.

Voor een groot aantal gemeenten in Noord-Nederland handelen wij ook de kwijtscheldingsverzoeken af. De gemeenten en waterschappen bepalen de tarieven en regels voor de belastingen en bepalen zelf hoe ze het belastinggeld uitgeven.

Soort gemeente ● Deelnemer ● Dwanginvordering ● Kwijtschelding ● Oprichter ● Overig



## 1.2 Waarom betaalt u belasting?

Elk jaar betaalt u waterschap- en gemeentelijke belastingen. Het Noordelijk Belastingkantoor heft en int deze belastingen namens de deelnemers. Waar wordt dit belastinggeld voor gebruikt?

### *Veilige dijken*

De waterschappen zorgen voor veilige dijken, schoon water en voldoende water.

### *Droge voeten*

De waterschappen zorgen ervoor dat er voldoende oppervlaktewater in sloten, plassen en kanalen in het gebied beschikbaar is en dat overtollig water snel wordt afgevoerd. Zo houden we de voeten droog.

### *Aanleg en onderhoud van riolering*

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van het openbare hoofdrioolstelsel. Ook berekent de gemeente regelmatig of het riool het afval- en regenwater nog goed kan verwerken.

### *Straatverlichting plaatsen en onderhouden*

De gemeenten zorgen voor het plaatsen en onderhouden van de straatverlichting op de openbare weg en andere openbare ruimtes, zoals parken en pleinen. Voldoende straatverlichting verhoogt de sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

### *Speeltuinen en trapveldjes onderhouden*

Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Goede speelvoorzieningen en trapveldjes zijn daarom van belang om het buitenspelen te bevorderen. Uw gemeente onderhoudt deze speeltuinen en trapveldjes.

### *Huishoudelijk afval ophalen*

De gemeenten zorgen ervoor dat uw huishoudelijk afval wordt opgehaald. Op deze manier zorgt de gemeente voor een schone en gezonde leefomgeving.

### *Overige uitgaven ten behoeve van gemeenschappelijk belang*

Uiteraard worden de opbrengsten voor vele andere doeleinden gebruikt, denk hierbij aan uitgaven ten behoeve van sportcomplexen, zwembaden, gemeenschapsgebouwen etc. Dit verschilt per gemeente.

### 1.3 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

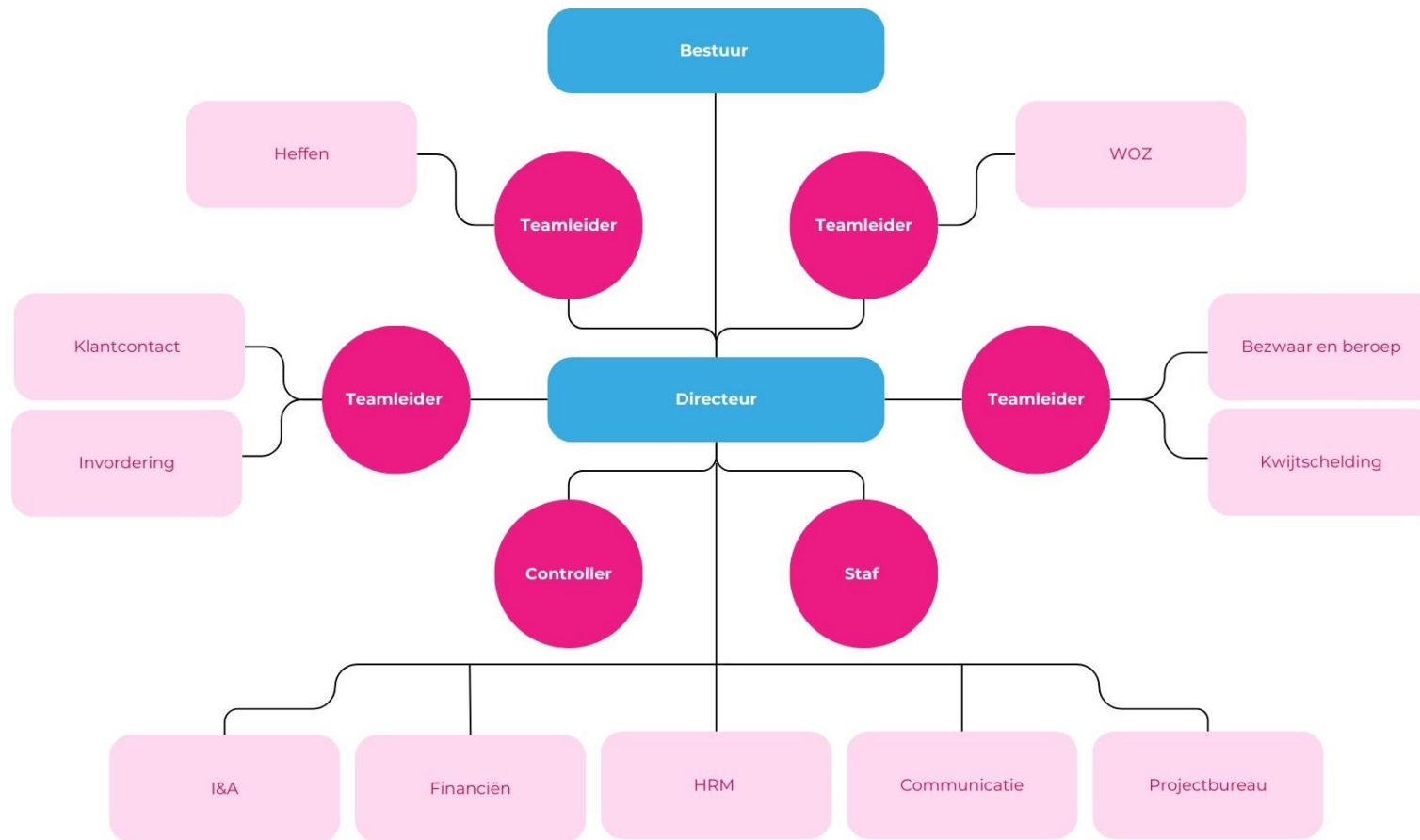
Voor de vijf gemeenten bepalen we de WOZ- waarde. Deze gemeenten hebben samen ruim 212.000 objecten waar wij de WOZ-waarde voor bepalen. De objecten bestaan uit woningen en niet-woningen.

Woningen zijn objecten waar in gewoond mag worden of dienstbaar zijn aan woningen, zoals garageboxen. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enzovoort. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we WOZ-objecten. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde moeten bepalen voor alle WOZ- objecten.

| <i>Categorie</i>                                            | <i>Aantal objecten</i> |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Woningen</i>                                             | 193.041                |
| <i>Courante niet-woningen (winkels, kantoorpanden enz.)</i> | 10.452                 |
| <i>Incourante objecten (fabrieken, pompstations, enz.)</i>  | 3.712                  |
| <i>Agrarische objecten</i>                                  | 1.319                  |
| <i>Terreinen</i>                                            | 1.011                  |
| <i>Objecten in aanbouw</i>                                  | 2.591                  |
| <i>Totaal</i>                                               | 212.131                |

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

Het Noordelijk Belastingkantoor heeft ongeveer 200 medewerkers. De organisatie bestaat uit verschillende teams.



## 2.1 Team WOZ

Het team WOZ bestaat uit 31 medewerkers (FTE). Het team houdt zich bezig met de uitvoering van de Wet WOZ.

| <i>Rol</i>                   | <i>Aantal</i> | <i>Basisdiploma<br/>WOZ</i> | <i>Examen WOZ-<br/>taxateur</i> | <i>Ingeschreven<br/>NRVT</i> |
|------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| <i>Medewerker WOZ</i>        | 9             | 9                           | 2                               | 0                            |
| <i>Taxateur</i>              | 17            | 17                          | 17                              | 4                            |
| <i>Senior medewerker WOZ</i> | 2             | 2                           | 2                               | 0                            |
| <i>Specialist WOZ</i>        | 3             | 3                           | 2                               | 0                            |

Goed opgeleide medewerkers dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Iedere medewerker die betrokken is bij de waardebepaling heeft daarvoor een basiskwalificatie. Daarnaast hebben verschillende medewerkers extra kwalificaties. De examens voor deze kwalificaties worden afgenomen door het SVM. Op de website [symnivo.nl/woz](https://symnivo.nl/woz) is meer informatie te vinden over deze opleidingen.

Taxateurs hebben de opleiding WOZ-taxateur afgerond met als resultaat het diploma Taxateur WOZ (voor woningen en niet-woningen). Enkele van onze taxateurs staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een erkende certificering. Daarnaast moeten alle taxateurs ieder jaar trainingen en cursussen volgen (permanente educatie). Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. Taxateurs die nog geen diploma hebben worden begeleid door ervaren taxateurs en worden opgeleid om de certificering te behalen.

Het Noordelijk Belastingkantoor heeft ook de intentieverklaring 'Samenwerking Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers' van de Waarderingskamer ondertekend. Alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ krijgen de gelegenheid om minstens 30 uur per jaar opleidingen en/of trainingen te volgen.

Een ambtenaar heeft een bijzondere taak in de samenleving. Die werkt voor de publieke zaak. In de ambtseed heet dat: 'de ambtenaar dient de gerechtigheid en zet zich in voor de rechten en het welzijn van de burgers'. De ambtseed is onderdeel van het integriteitsbeleid van het Noordelijk Belastingkantoor. Door de eed af te leggen verbind je je als ambtenaar persoonlijk aan je ambt. Je zegt daarmee het belang en de bijzonderheid van het ambt te begrijpen. En je belooft dat ambt eerlijk uit te oefenen en niet te misbruiken.



## 2.2 Wie is de Waarderingskamer en wat doet deze?

De Waarderingskamer is toezichthouder en controleert en beoordeelt of wij de uitvoering van de Wet-WOZ correct uitvoeren. Er wordt gecontroleerd of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog of te laag) vaststellen, of onze processen goed in elkaar zitten en of deze ook op de juiste manier worden uitgevoerd. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid (regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen) van onze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kan worden. Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door de Waarderingskamer worden vastgesteld, zorgen wij ervoor dat onze WOZ-medewerkers hier zo snel mogelijk aan voldoen. Meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op [waarderingskamer.nl](https://www.waarderingskamer.nl).

## 3 Wet WOZ en WOZ-waarde

### 3.1 Wet WOZ

De Wet waardering onroerende zaken, afgekort de Wet-WOZ, geldt bij de bepaling, de vaststelling en de verstrekking van de waarde van onroerende zaken in Nederland. Wij volgen bij de uitvoering van onze taken dan ook deze wet. Daarnaast is er veel jurisprudentie over de WOZ. Deze volgen wij nauwlettend en nemen wij mee in de uitvoering van onze werkzaamheden.

### 3.2 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde wordt bepaald op basis van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen, die op of rond 1 januari van het vorige jaar (de waardepeildatum) zijn verkocht. Met andere woorden: de WOZ-waarde is een schatting van het bedrag dat uw woning (of bedrijfspand etc.) zou hebben opgeleverd, wanneer u het zou hebben verkocht op de waardepeildatum. Het Noordelijk Belastingkantoor bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

### 3.3 Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

De Wet-WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden. Vóór die tijd werd de OZB-waarde (Onroerende zaakbelasting) gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belastingen die betaald moesten worden. De OZB-waarde van de woning was altijd lager dan de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ-waarde is gelijk aan de marktwaarde.

### 3.4 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

- *Gemeenten*: gebruiken de WOZ-waarde voor de onroerendezaakbelasting (OZB) en in een aantal gemeenten ook voor andere belastingen zoals de rioolheffing.
- *Belastingdienst*: gebruikt de WOZ-waarde voor de inkomstenbelasting (het eigenwoningforfait), vennootschapsbelasting, schenkbelasting en erfbelasting.
- *Waterschappen*: gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing gebouwd.

- *Verhuurders*: de WOZ-waarde wordt gebruikt voor het woningwaarderingsstelsel. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.
- *Overige organisaties*: notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers, banken en CBS gebruiken de WOZ-waarde ook.

### 3.5 Verschil tussen waardepeildatum en toestandspeildatum

Bij de vaststelling van de WOZ-waarde zijn twee data van essentieel belang: de waardepeildatum en de toestandspeildatum.

#### Wardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van een object is, bijvoorbeeld uw woning. We bekijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht.

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 1 januari 2025.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen moeten we onderzoek doen naar verkochte objecten (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zijn. Dat weten we pas als de woningen verkocht zijn. We beginnen vaak rond juni met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erna. Volgens wetgeving moeten we wel uitgaan van de bouwkundige staat op 1 januari van het belastingjaar.



De toestandspeildatum is in het beginsel gelijk aan de waardepeildatum. Wijzigt er iets aan het object, zoals aanbouw, verbouw of sloop? Dan wijzigt de toestandspeildatum naar begin belastingjaar, 1 januari 2026.

### *Toestandspeildatum*

Is een object in aan- of verbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw is op 1 januari 2026, dit noemt men de toestandspeildatum. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Wanneer er sprake is van een verbouwing, sloop, nieuwbouw of andere ingrijpende wijzigingen ná de waardepeildatum maar vóór het begin van het belastingjaar, dan kan de toestandspeildatum afwijken. In dat geval wordt gekeken naar de toestand van het object op 1 januari van het belastingjaar zelf, 1 januari 2026.

### **3.6    Wat zijn de WOZ-ficties?**

Bij de waardebepaling van uw woning wordt rekening gehouden met de twee waarderingsvoorschriften uit artikel 17 van de Wet-WOZ. Deze waarderingsvoorschriften of waarderingsficties bestaan uit de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie.

#### *Overdrachtsfictie*

De overdrachtsfictie stelt dat bij het bepalen van de WOZ-waarde er geen rekening wordt gehouden met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier geen rekening mee gehouden. Er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

#### *Verkrijgingsfictie*

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

### 3.7 Verzoek om informatie of foto's

Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde van uw woning kunt u bezwaar maken. U kunt dan een brief van ons ontvangen waarin we om informatie vragen die nodig is om de WOZ-waarde van uw woning te controleren.

De kwaliteit en het onderhoud van een woning beïnvloeden de WOZ-waarde. Om uw bezwaar goed te kunnen beoordelen hebben we informatie nodig, bijvoorbeeld over de isolatie van uw dak of muren, de fundering en andere voorzieningen. We vragen ook om foto's en de "leeftijd" van bijvoorbeeld uw keuken en badkamer.

We gebruiken de informatie alleen om de staat van uw woning te beoordelen en bewaren het volgens de wettelijke bepalingen. Net als voor andere persoonlijke gegevens geldt ook hier fiscale geheimhouding. Dit betekent dat we de informatie niet voor andere doeleinden gebruiken. Voor de werkwijze van foto's volgen wij de [instructies](#) van de Waarderingskamer.

### 3.8 WOZ-waarde voor belastingjaar 2026

Zoals al eerder omschreven in dit hoofdstuk worden de WOZ-waarden van woningen vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers van vergelijkbare woningen die op of rond de waardepeildatum zijn verkocht. Hierbij rekening houdend met de onderlinge verschillen. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025. Voor belastingjaar 2025 was de waardepeildatum 1 januari 2024.

In de periode van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025 is de gemiddelde verkoopprijs van een woning gestegen. Dit zien we dan ook terug in de waardeontwikkeling van de WOZ-waarden. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde van belastingjaar 2026 wordt de waarde dus bepaald naar de marktwaarde op 1 januari 2025. Deze waarde staat voor het geschatte bedrag dat een woning opbrengt wanneer het op de waardepeildatum wordt verkocht.

## 4 Hoe komt de WOZ-waarde van woningen tot stand?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende stappen. In elke stap worden de gegevens gecontroleerd en eventueel aangepast als dat nodig is.

### Stap 1 Permanente marktanalyse

Het waarderingsproces begint met het verzamelen van verkoopprijzen van woningen binnen het belastinggebied. Deze verkopen worden zorgvuldig onderzocht om te bepalen of ze tot stand zijn gekomen op de vrije markt. Verkooptransacties die beïnvloed zijn door bijzondere omstandigheden, zoals; executieverkopen, familietransacties of verkopen aan zittende huurders, worden uitgesloten.

Waar ook rekening mee wordt gehouden is het aandeel in de reserve van een Vereniging van Eigenaren (VVE). Dit aandeel hoort niet bij de marktwaaarde van een appartement en daardoor niet bij de WOZ-waarde. Wij vragen bij het analyseren van een transactiecijfer dan ook de akte van levering op, om zo de hoogte van dit aandeel te achterhalen. Dit aandeel trekken wij af van de koopsom voordat wij deze koopsom gebruiken voor de marktanalyse.. Daarnaast wordt gecontroleerd of de kenmerken van de verkochte woningen correct zijn geregistreerd in het systeem. Hiervoor worden onder andere verkoopadvertenties geraadpleegd, gemeentelijke bouwdoSSIers bekeken en soms informatie opgevraagd bij de koper. Dit proces wordt ook wel de permanente marktanalyse genoemd. Uit deze analyse worden ook eenheidsprijzen (zoals m2 prijzen) afgeleid voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en grond. Deze prijzen vormen de basis voor het inrichten van het taxatiemodel.

### Stap 2 Taxatiemodel inrichten

Na afronding van de marktanalyse worden de bruikbare en gecontroleerde verkoopprijzen gebruikt om het taxatiemodel op te bouwen. Dit computermodel berekent voor ons een WOZ-waarde voor alle woningen binnen het gebied. Het model bevat uitgebreide informatie over de verkochte woningen, waaronder:

- Primaire objectkenmerken: zoals bouwjaar, gebruiksoppervlakte en woningtype.
- Secundaire objectkenmerken: zoals onderhoudsstaat, afwerking en ligging.

Deze kenmerken worden gebruikt om de waarde van vergelijkbare woningen te kunnen schatten.

### Stap 3 Modelwaarde berekenen

Wanneer het taxatiemodel is ingericht, wordt voor elk object een modelwaarde berekend. De woningen zijn ingedeeld in groepen, waarbij voor elke groep een prijs per eenheid wordt vastgesteld. De modelwaarde bestaat uit drie componenten:

- Hoofdgebouwwaarde
- Bijgebouwwaarde
- Grondwaarde

Deze onderdelen worden opgeteld tot één totale modelwaarde per object.

In hoofdstuk 6 gaan we verder in op hoe het model voor woningen werkt.

### Stap 4 Modelwaarde controleren

De berekende modelwaarden worden vervolgens gecontroleerd door een taxateur. Deze beoordeelt of het model de juiste vergelijkingsobjecten heeft gekozen en of er aanleiding is om van de modelwaarde af te wijken, bijvoorbeeld vanwege:

- Slechte of juist luxe staat van onderhoud
- Bijzondere ligging of omgevingsfactoren
- Afwijkende objectkenmerken

Deze controle wordt ook wel herwaardering of waardering genoemd. Na deze stap is voor elk object een voorlopige WOZ-waarde vastgesteld voor het nieuwe belastingjaar.

### Stap 5 Waarde vaststellen

Tot slot worden de gecontroleerde waarden formeel vastgesteld. De definitieve WOZ-waarde wordt opgenomen in de WOZ-beschikking, die samen met de aanslag door het Noordelijk Belastingkantoor wordt verzonden.

De heffingsambtenaar stelt een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vast. In deze beschikking is de definitieve WOZ-waarde opgenomen. Vanaf dit moment is de WOZ-waarde officieel vastgesteld en kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de vastgestelde waarde.

## 5 Welke gegevens gebruiken wij voor het bepalen van de WOZ-waarde?

Welke gegevens gebruiken we voor het waarderen van het onroerend goed? En hoe zorgen wij ervoor dat wij over de juiste gegevens beschikken en deze ook bijhouden? Binnen de WOZ wordt vaak gesproken over 'objecten'. In het algemeen wordt daarbij al snel gedacht aan een bouwwerk, maar wij hanteren deze term voor alles dat gewaardeerd moet worden volgens de Wet-WOZ. Dus woningen, kantoren, winkels, maar ook woningen in aanbouw en bouwterreinen. Deze verschillende soorten objecten vragen elk om een andere aanpak voor het bijhouden van de juiste (object)kenmerken.

De kenmerken vormen de basis van de WOZ-waarde. Hoe beter de kenmerken op orde zijn, hoe beter de vastgestelde waarde is. Het is van groot belang dat wij deze gegevens op orde hebben en houden. Omdat het bijhouden van deze kenmerken een continu proces is en omdat de kenmerken de basis vormen voor een goede waardebeoordeling, besteden wij hier veel tijd en aandacht aan. Iedere woning kent zijn eigen objectkenmerken.

### 5.1 Wat zijn objectkenmerken?

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

#### *Primaire objectkenmerken*

Primaire kenmerken zijn objectief en meetbaar. Het gaat om feitelijke situaties. Voorbeelden zijn:



Grootte

Oppervlakte woning en eventuele bijgebouwen, perceeloppervlakte, enz.



Bouwjaar



Type woning

Het type bouw. Bijvoorbeeld: vrijstaand, 2<sup>de</sup> kapwoning, rijwoning, flat of appartement.



Adres/buurt



Aanwezigheid gebouwen

Bijvoorbeeld garage, aanbouw, tuinhuis, dakkapel, enz. en wat de kenmerken hiervan zijn.

### Oppervlakte

Bij het bepalen van de oppervlakte gebruikt de gemeente de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen '[Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen](#)'. Hierbij wordt gemeten op 1,50 meter hoogte vanaf de vloer op elke etage tussen woning scheidende muren/buitenmuren

### Secundaire objectkenmerken

Secundaire kenmerken bevatten een oordeel over de woning of ligging. Voorbeelden zijn:



**Kwaliteit**



**Onderhoud**



**Uitstraling**



**Doelmatigheid**



**Voorzieningen**



**Ligging**

De secundaire woningkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Hieronder volgt een korte uitleg over de KOUDVL factoren.

#### Kwaliteit

Onder kwaliteit verstaan we de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan de kwaliteit (materialen en de mate van isolatie) van het dak en de gevels die we vergelijken met woningen van ongeveer hetzelfde bouwjaar. Met bouwkundige schil wordt bedoeld, de fundering, de vloeren, de gevels en het dak.

#### Onderhoud

Dit betreft de algehele indruk van het onderhoud aan de binnenzijde, zoals de vloeren, de wanden en de plafonds en aan de buitenzijde de staat van de kozijnen en het schilderwerk.

### *Uitstraling*

Hierbij gaat het over de visuele uitstraling van het object in vergelijking met objecten van ongeveer het zelfde bouwjaar in hetzelfde gebied.

### *Doelmatigheid*

Dit betreft de praktische indeling en bruikbaarheid van de woning.

### *Voorzieningen*

Inpandige zaken zoals een keuken en badkamer(s) die een duidelijke meerwaarde of waardevermindering hebben bij de verkoop van een woning, die we vergelijken met datgene wat als normaal/gangbaar wordt beschouwd bij vergelijkbare woningen van ongeveer hetzelfde bouwjaar.

### *Ligging / Omgeving*

De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloed door omgevingsfactoren in de directe omgeving in vergelijking tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.

Ligging is niet hetzelfde als locatie. Ligging gaat specifiek over uw woning. Locatie is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit:

*Locatie:* Elke gemeente is verdeeld in verschillende (waarde)gebieden. Op die manier maken wij verschil tussen bijvoorbeeld de WOZ-waarde van een woning in het centrum of van een woning in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (denk aan een supermarkt, restaurant of treinstation). Door de modelwaarde per gebied te bepalen, houden wij rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende gebieden.

*Ligging:* Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten wij die ook in de WOZ-waarde meenemen. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire woningkenmerk 'ligging'.

### *Verduurzaming woning*

Door woningeigenaren wordt steeds vaker geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Denk hierbij aan isolatie, zonnepanelen, warmtepomp, hybride cv-ketel, etc. Dit kan invloed hebben op het secundaire kenmerk kwaliteit. Wij gebruiken verschillende bronnen om informatie te verzamelen over de duurzaamheid van de woning. Deze informatie krijgen we uit verkoopadvertenties of ontvangen wij van de (nieuwe) eigenaren. Daarnaast ontvangen wij wekelijks een update van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In dit register worden alle energielabels geregistreerd. Zo beschikken wij altijd over het meest actuele energielabel.

### *Vastleggen secundaire kenmerken*

Voor het vastleggen van de secundaire kenmerken gebruiken wij onderstaande vijfpuntsschaal (1 t/m 5).

- 1: Zeer slecht, ver onder gemiddeld
- 2: Slecht, onder gemiddeld
- 3: Voldoende, gemiddeld
- 4: Goed, boven gemiddeld
- 5: Zeer goed, ver boven gemiddeld

## 5.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. 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:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.

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 die in onze administratie staan, kloppen.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.

Van elke woning staan de kenmerken in de WOZ-administratie opgenomen. Deze objectkenmerken gebruiken wij voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

Binnen het Noordelijk Belastingkantoor hebben wij 'gegevensbeheerders' die nagaan 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 het juiste gegeven is. Dit gegeven geven we door aan de organisatie die verantwoordelijk is voor de betreffende basisregistratie. Dit heet een 'terugmelding'. Nadat de wijziging is doorgevoerd in de basisregistratie passen we het ook aan in de WOZ-administratie.

Wie verantwoordelijk is voor de basisregistratie is bronhouder. De bronhouder kan onze terugmelding aanpassen in de basisregistratie. Zo kloppen de gegevens weer. Bronhouders van andere basisregistraties moeten ook terugmeldingen doen aan ons voor de WOZ-registratie wanneer de gegevens onjuist of niet volledig zijn. Dit is voor ons ook een controle om te bekijken of onze gegevens kloppen.

Gegevens over de primaire objectkenmerken die wij niet direct uit een andere basisregistratie krijgen moeten wij op een andere manier verzamelen. Die informatie krijgen wij bijvoorbeeld vanuit omgevingsvergunningen. Wanneer een woningeigenaar gaat verbouwen of iets bijbouwt, dan heeft die vaak een

vergunning nodig van de gemeente. Wij ontvangen van de gemeente (of uitvoerende organisatie) de reden waarvoor de vergunning voor is verleend en per wanneer de verbouwing is afgerond. Is dit voor de ingang van het nieuwe belastingjaar, dan moeten wij deze in de waardebepaling meenemen.

Ook wordt er jaarlijks een luchtfotodetectie uitgevoerd. Hiermee wordt met behulp van luchtfoto's gecontroleerd of er wijzigingen aan de objecten hebben plaatsgevonden waarvoor geen vergunning is aangevraagd. Als er wijzigingen worden geconstateerd passen we de gegevens in de WOZ-administratie daarop aan.

### 5.3 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we andere bronnen. Wij gebruiken het programma IWOZ. Dit programma verzamelt alle vraagprijsinformatie. Deze vraagprijsinformatie komt bijvoorbeeld van Funda. We vragen indien nodig extra informatie op via een inlichtingenformulier. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd.

Elke jaar controleren we van 20% van de woningen de secundaire kenmerken in het veld. Hierbij controleren we of onze registratie van de kenmerken kwaliteit en onderhoud nog klopt. Hierdoor zien we elke woning 1 keer in de 5 jaar van buiten.

Ook kunnen wij gegevens gebruiken die wij krijgen van woningeigenaren. Deze informatie krijgen wij bijvoorbeeld door een voormeldingentraject (Controleer uw woning) of via een vragenlijst over de kenmerken van de woning (Check uw woning).

Jaarlijks maken we een analyse van de bezwaren die zijn gemaakt. Als daaruit blijkt dat in een bepaald gebied veel bezwaren zijn geweest kan dat voor ons aanleiding zijn extra veldcontrole 's uit te voeren. Hierbij controleren we of de kenmerken die we hebben geregistreerd wel correct zijn.

### 5.4 Hoe worden objectgegevens bijgehouden?

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

Indien wij concluderen dat een bepaald gegeven bij een woning niet correct is dan passen wij dit direct aan in onze administratie. Uiteraard beoordelen wij hierbij direct of dit voor de hele straat / buurt (alle zelfde woningen) geldt. Als dat zo is, dan passen wij de gegevens aan voor al die woningen. Zo ontstaat er geen scheefgroei in de waardebepaling van gelijke woningen.

We gebruiken verschillende hulpmiddelen om de gegevens actueel te houden:

#### *Informatie van de koper*

Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd. Ook versturen wij naar verhuurders een huurinlichtingenformulieren (niet-woningen) voor de gegevens van niet-woningen.

#### *Informatie van de eigenaar*

Uiteraard is de terugkoppeling van de eigenaar of gebruiker ook belangrijk om de objectgegevens actueel te houden. Indien een eigenaar aangeeft dat de kenmerken niet kloppen dan beoordelen we dit. Wanneer na controle blijkt dat de bij ons geregistreerde gegevens niet kloppen passen we dit aan.

#### *Inpandige opnames*

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

#### *Luchtfoto's*

Ook halen wij veel informatie uit een luchtfoto-bestandsvergelijking. Deze is nodig om vergunningsvrije bouwwerken in kaart te brengen. Wij vergelijken ieder jaar een nieuwe luchtfoto met ons bestand. Op die manier zien wij precies waar er iets gebouwd of gesloopt is.

#### *Woningbouwverenigingen en de woningkenmerken*

Ieder jaar voeren wij vooroverleg met woningbouwverenigingen. Hierbij verstrekken wij onder andere de primaire- en secundaire kenmerken van de woningen die in hun bezit zijn. De woningbouwvereniging controleert de gegevens en geeft aan waar zij denken dat wij de gegevens moeten aanpassen. Bijvoorbeeld als een complex gerenoveerd is of alle woningen energieneutraal zijn gemaakt. Maar ook geven woningbouwverenigingen door wanneer een complex in slechte staat verkeert of binnenkort gesloopt wordt. Het is dan aan ons om dit te controleren en te beoordelen of wij van de juiste kenmerken uitgaan.

## 6 Hoe werkt het taxatiemodel voor woningen?

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op hoe de modelwaarde van woningen tot stand komt. Om de modelwaarde van woningen te kunnen bepalen rekenen we met 3 componenten: de hoofdbouwwaarde, de bijgebouwwaarde en de grondwaarde. Ieder van deze componenten heeft zijn eigen model.

In de permanente marktanalyse hebben we bepaald welke verkoopcijfers gebruikt mogen worden om als basis te dienen voor de waardering van de woningen. Wij moeten de waarde van alle objecten bepalen naar de waardepeildatum. Voor belastingjaar 2026 is dat 1 januari 2025. De verkoopcijfers zijn echter niet tot stand gekomen op die datum. Daarom indexeren wij alle verkoopcijfers naar de waardepeildatum. Die indexering doen wij op basis van de [‘verkoopprijzen prijsindex bestaande koopwoningen’](#) van het CBS.

Voorbeeld:

Woning verkocht op 01-07-2024 voor €400.000

Marktontwikkeling volgens CBS van 01-07-2024 naar 01-01-2025 = 6%

Geïndexeerde verkoopsom naar waardepeildatum  $€400.000 \times 1,06 = €424.000$

Het naar de waardepeildatum geïndexeerde verkoopcijfer verdelen we over de verschillende componenten. We halen de modelwaarde van de bijgebouwen en de grond er vanaf zodat er een waarde voor het hoofdbouw overblijft. De waarde voor het hoofdbouw delen we door de gebruiksoppervlakte en zo houden we een m2 prijs voor het hoofdbouw over.

Voorbeeld:

Gebruiksoppervlakte van de woning 100m<sup>2</sup>

Waarde van de grond volgens model €120.000

Waarde van de bijgebouwen volgens model €25.000

Corrigeren voor waarde grond en waarde bijgebouwen  $€424.000 - €120.000 - €25.000 = €279.000$

Bepalen waarde per m<sup>2</sup> hoofdbouw  $€279.000 / 100\text{m}^2 = €2.790 \text{ p/m}^2 \text{ hoofdbouw}$

Dit doen we voor alle goedgekeurde verkoopcijfers. Hierdoor hebben we van alle verkopen (ook wel referentieobjecten) een m<sup>2</sup> prijs voor het hoofdbouw. Deze m<sup>2</sup> prijzen gebruiken we nu om de modelwaarde hoofdbouw van alle andere objecten te kunnen waarderen.

Bij de bepaling van de modelwaarde van de hoofdgebouwwaarde wordt rekening gehouden met het onderlinge verschil in grootte tussen het te waarden object en de referentieobjecten. In zijn algemeenheid geldt namelijk: “hoe kleiner de oppervlakte, hoe hoger de eenheidsprijs per vierkante meter”. De achterliggende gedachte is dat de eerste vierkante meters meer “nut” hebben en derhalve geacht worden een relatief hogere vierkante meterprijs te vertegenwoordigen dan de volgende vierkante meters. Bovenstaand principe wordt met behulp van de wortelformule berekend.

$$\text{Eenheidsprijs object} = \sqrt{\frac{\text{Oppervlakte referentie}}{\text{Oppervlakte object}}} * \text{Basiseenheidsprijs referentie}$$

Naast de correcties voor grootte worden de modelwaardes voor het hoofgebouw ook gecorrigeerd voor eventuele afwijkingen op de secundaire kenmerken, zoals gedateerdheid, achterstallig onderhoud of moderne voorzieningen. Dit doen wij door de modelwaardes van het hoofgebouw te corrigeren met een percentage. Deze percentages kunnen leiden tot zowel een hogere als een lagere modelwaarde.

In de bijlage zijn deze correctiepercentages te zien.

Elke woning is ingedeeld in een waardegebied. Dit is een geografisch afgebakend gebied waar de marktwaarde en marktontwikkelingen vergelijkbaar zijn. Per waardegebied hebben we voor de grondgebonden woningen zoals vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen en rijwoningen kavelmodellen gemaakt. Voor de waardebepaling wordt bij deze grondgebonden woningen gebruik gemaakt van een grondstaffel. Dat wil zeggen dat de prijs per m<sup>2</sup> afneemt naarmate de perceeloppervlakte groter wordt. Deze staffel wordt toegepast omdat bij grote percelen niet het gehele perceel hetzelfde nut oplevert. De grondstaffel maakt duidelijk op welke wijze rekening wordt gehouden met de grootte van de kavel. De grondprijzen komen voort uit de permanente marktanalyse. Hierbij kijken wij naar de prijs waarvoor bouwgrond wordt verkocht, maar we doen ook een analyse van het effect van het verschil in transactiesommen bij verschillende kaveloppervlaktes. Via dit kavelmodel wordt de modelwaarde van de grond bepaald.

Bij appartementen maken we geen gebruik van een kavelmodel. Bij appartementen is de modelwaarde de optelsom van hoofdgebouw- en bijgebouwwaardes.

In bijlage 2 is per waardegebied te zien welke basiswaarde gebruikt wordt voor een m<sup>2</sup> grond.

Naast de correcties voor grootte door middel van de staffeling worden de modelwaardes voor de grond ook gecorrigeerd voor eventuele afwijkingen op de secundaire kenmerken, zoals ligging en doelmatigheid. Dit doen wij door de modelwaardes van de grond te corrigeren met een percentage. Deze percentages kunnen leiden tot zowel een hogere als een lagere modelwaarde.

In bijlage 2 zijn deze correctiepercentages te zien.

Voor het waarderen van de bijgebouwen zoals bergingen, garages en overkappingen gebruiken we een bijgebouwenmodel. Dit model hebben wij ingericht met een combinatie van de bouwkosten en de ervaringen uit de permanente marktanalyse. Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen op een vaste basisprijs. Deze basisprijs wordt bij enkele bijgebouwen via een staffel gecorrigeerd om rekening te houden met afnemend grensnut. De basisprijs en staffel kan per type bijgebouw verschillen.

In de bijlage is per soort bijgebouw te zien welke basiswaarde gebruikt wordt en hoe die gestaffeld wordt.

Naast de correcties voor grootte door middel van de staffeling worden de modelwaardes voor de bijgebouwen ook gecorrigeerd voor eventuele afwijkingen op de secundaire kenmerken, zoals kwaliteit en onderhoud. Dit doen wij door de modelwaardes van de bijgebouwen te corrigeren met een percentage. Deze percentages kunnen leiden tot zowel een hogere als een lagere modelwaarde.

In bijlage 2 zijn deze correctiepercentages te zien.

## 6.1 Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van de woning?

Een goede werking en uitkomst van het taxatiemodel staat of valt met de juiste objectkenmerken in onze WOZ-administratie. In een eerder hoofdstuk hebben wij het al gehad over de primaire- en secundaire objectkenmerken.

### Primaire objectkenmerken

Dit zijn de belangrijkste kenmerken van de woning die wij registreren. Primaire woningkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle voor de taxatie relevante kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

### Secundaire objectkenmerken

Deze kenmerken worden ook bijgehouden in het taxatiemodel. Secundaire kenmerken omvatten kwaliteit, onderhoud, uitstraling doelmatigheid, voorzieningen en ligging. Met de verschillen in deze kenmerken wordt door het taxatiemodel gecorrigeerd op de basiswaarde. Wij gebruiken een instructie hoe we de secundaire woningkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doet iedere taxateur dat voor alle woningen op dezelfde manier.

## *Mijnbouwschade*

Veel woningen in ons werkgebied hebben mijnbouwschade. Voor de waardering van de woningen moeten we rekening houden met deze schade. Aangezien wij geen bouwkundigen zijn sluiten wij aan bij de schaderapporten die door de IMG zijn opgesteld. Wij ontvangen van het IMG geen informatie, dus zijn wij hiervoor afhankelijk van de eigenaar die de schade bij ons meldt.

De informatie die wij nodig hebben is een kopie van de beschikking/brief met daarin het adres waarop de schade betrekking heeft, de meldingsdatum en het schadebedrag.

Als bij ons bekend is dat er een schade aan de woning is dan corrigeren we de waarde met het schadebedrag zoals dat genoemd is in het schaderapport. Naast het schadebedrag trekken we ook nog een bedrag af voor de rompslomp rondom het proces van de schade. Wij gaan ervan uit dat de schade drie jaar na melding is hersteld. Daarom corrigeren we de WOZ-waarde drie jaar na de meldingsdatum niet meer voor de schade en de rompslomp.

In sommige gevallen kiezen inwoners voor een vaste vergoeding van het IMG. Deze vaste vergoeding van €10.000 heeft geen directe relatie met de omvang van de schade. Deze vaste vergoeding corrigeren wij daarom slechts 1 jaar op de WOZ-waarde. Na dat ene jaar verwijderen wij de correctie weer.

## 7 Hoe taxeren wij niet- woningen?

Hoe worden niet-woningen getaxeerd? Bij het vaststellen van de waarde van niet-woningen worden andere methoden gebruikt dan voor woningen. Wij maken ook bij het vaststellen van de WOZ-waarde van niet-woningen zoveel mogelijk gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen. Alleen voor niet-woningen zijn er in een gemeente per type niet-woning meestal te weinig verkopen om de taxatie op de 'gewone' manier daarop te kunnen baseren. Wij verzamelen en analyseren daarom de volgende marktgegevens:

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

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of als die hoger is op de gecorrigeerde vervangingswaarde:

- Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt vaak berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode.
- Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales gaat het om de vervangingswaarde, bijgesteld voor technische en functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt dan tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere, specifieke, panden zoals recreatieterreinen en tankstations zijn omzetgegevens uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

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

## 7.1 Huurwaarde-kapitalisatie

Bij deze taxatiemethode voor courante panden, zoals winkels, kantoren en andere bedrijfsruimten gaat de taxatie uit van de huurwaarde op de waardepeildatum. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode vindt de waardebepaling plaats in twee stappen.

### Stap 1

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten.

### Stap 2

Daarna worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt daarnaast rekening gehouden met leegstand van soortgelijke objecten.

## 7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incourante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en voor de waarde van de opstallen. De WOZ-waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgiftepreizen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

## 7.3 Discounted cash flow

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

## 7.4 Samenwerken bij taxatie: De taxatiewijzers

Het is belangrijk dat wij ook over de gemeentegrenzen kijken. Wanneer wij alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelen hebben we vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis voor een betrouwbare taxatie. Wij werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die we gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken we samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten. De set taxatiewijzers bestaat uit:

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 0. Algemeen deel           | 14. Cultuur                       |
| 1. Onderwijs               | 15. Kinderboerderijen             |
| 2. Defensie                | 16. Nutsvoorzieningen             |
| 3. Woonwagens              | 17. Overheidsgebouwen             |
| 4. NS-stations             | 18. Sport                         |
| 5. Laboratoria             | 19. Telefoni                      |
| 6. Crematoria              | 20. Agrarisch                     |
| 7. Parkeren                | 21. Motorbrandstofverkooppunten   |
| 8. Ziekenhuizen            | 22. Recreatie                     |
| 9. Verzorging              | 23. NSW-landgoederen              |
| 10. (10 is vervallen)      | 24. Huurwaardekapitalisatiefactor |
| 11. Busstations            | 25. Hotels                        |
| 12. Duurzame energie       | 26. Algemene kengetallen          |
| 13. Havengebonden objecten |                                   |

De taxatiewijzers zijn opgesteld door de VNG. U vindt de taxatiewijzers op het [WOZ-datacenter](#).

## 8 Hoe controleren wij of het taxatiemodel de juiste waarde heeft bepaald?

In dit hoofdstuk geven wij uitleg over de kwaliteit van de taxaties en hoe wij de betrouwbaarheid kunnen controleren. Om te beoordelen of taxaties aansluiten op het marktniveau is het belangrijk om een directe vergelijking te maken tussen een taxatie en de verkoopprijs van hetzelfde object. De verhouding tussen een taxatie en een verkoopprijs is een ratio. Ratio controles worden overal toegepast waar men de kwaliteit van taxaties wil beoordelen.

Er is een internationaal erkende norm voor het uitvoeren van systematische ratiocontroles. Dat is de door de IAAO (International Association of Assessing Officers) vastgestelde '[Standard on RatioStudies](#)'. Wij voeren de ratio controles ook uit om de kwaliteit van onze taxaties te waarborgen.

### 8.1 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules. Eén van de dingen die we uitrekenen is dus zoals hierboven genoemd de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan het de modelwaarde van een woning door het verkoopcijfer van die woning. Die formule ziet er zo uit:

#### **Formule**

Ratio A = Modelwaarde / Verkoopcijfer

Voorbeeld:

Modelwaarde : €341.000

Verkoopcijfer: €350.000

Ratio A = €341.000 / €350.000 = 0.97

De perfecte uitkomst is 1. Dan is het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde precies hetzelfde. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

## 8.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt niet vaak precies uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is.

Bij iedere verkoop van een woning is 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:

- Informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet)
- Onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Er zijn voorbeelden waarbij dit oploopt tot een kleine tien 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 we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio verkoopcijfers is 0,97 - 1,04. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,97 en 1,04 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen we 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 marktwaarde.

De ratio kan ook afwijken vanwege het moment van verkoop. Een verkoop kan bijvoorbeeld in juni (half jaar voor waardepeildatum) zijn geweest, terwijl de waardepeildatum 1 januari is. In een stijgende markt is het aannemelijk dat de WOZ-waarde dan wat hoger ligt dan de daadwerkelijke transactieprijs. Hierdoor komt de ratio ook niet op 1 uit.

### 8.3 Aanvullende ratiocontroles

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde, die de taxateurs hebben goedgekeurd of aangepast, klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO-standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn de Coëfficiënt of Dispersion, de Price Related Differential en de Price Related Bias.

#### *Coëfficiënt of Dispersion*

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie woningen bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding kan een signaal zijn dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld.

#### *Price Related Differential*

Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of woningen met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.

#### *Price Related Bias*

De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt. Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

#### *Spreiding*

Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaarden van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen). We controleren ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken 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 zijn verkocht, krijgen dan waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

## *Aanpassingen*

De taxateur controleert alle modelwaarden die het taxatiemodel heeft uitgerekend. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van onze taxatiesoftware te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde van onze taxatiesoftware niet goed? Dan past de taxateur dit aan.

## **8.4   Controle Waarderingskamer**

De Waarderingskamer (de toezichthouder op de uitvoering van de Wet-WOZ ) controleert en beoordeelt of gemeenten de Wet-WOZ goed uitvoeren. Als toezichthouder voeren zij verschillende soorten onderzoeken uit bij gemeenten. Alle gemeenten krijgen jaarlijks te maken met één of meer van deze onderzoeken.

### *Controles objectkenmerken*

De Waarderingskamer controleert of onze gegevens overeenkomen met die van de andere basisregistraties. Verder verwacht de Waarderingskamer dat wij van elke woning minstens één keer in de vijf jaar controleren of de kenmerken kloppen.

### *Controles kwaliteit taxaties*

De Waarderingskamer controleert jaarlijks of de taxaties van voldoende kwaliteit zijn om te mogen beschikken. Een belangrijk onderdeel van deze controle zijn de zogenaamde ratiocontroles.

De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden van het Noordelijk Belastingkantoor zijn door de Waarderingskamer met drie sterren beoordeeld. Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente of uitvoeringsorganisatie die WOZ-taxaties van voldoende kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-proces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Ga dan naar [de website van de Waarderingskamer](#) en lees over de kwaliteit van onze taxaties.

### *Toestemming beschikking*

Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij aan u een nieuwe WOZ-waarde beschikbaar stellen.

## 8.5 Referentiewoningen op het taxatieverslag

De referentiewoningen waarmee de taxateur de modelwaarde van onze taxatiesoftware vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan. De WOZ-waarde is niet het gemiddelde van de referentiewoningen op het taxatieverslag van uw woning. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van onze taxatiesoftware te controleren.

Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die het taxatiemodel uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde. Wanneer de taxateur van mening is dat er betere referentiewoningen zijn dan waar het model mee rekent, dan past de taxateur de onderbouwingen aan. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde klopt, staan op het taxatieverslag. Uw woning wordt in de regel vergeleken met veel meer referentiewoningen, maar er worden slechts een aantal woningen getoond op het taxatieverslag.

## Disclaimer

*De informatie in dit verantwoordingsdocument is met zorg tot stand gekomen. Er kan echter niet worden uitgesloten dat onderdelen onvolledig, verouderd of onjuist zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend en de organisatie is niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van het gebruik van deze informatie.*