

HOE BEPALEN WIJ DE WOZ-WAARDE VAN
EEN WONING?

Verantwoordingsdocument uitvoering Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Wat is een verantwoordingsdocument?	4
2. Algemene informatie over GBTwente	5
2.1 Wie zijn we?	5
2.2 Wat doen we?	5
2.3 Waarom doen we dat?	5
2.4 Wat vinden wij belangrijk?	5
2.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?	6
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 we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	7
3.3 Wat doet de Waarderingskamer?.....	7
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	8
4.1 Wat is de WOZ-waarde?	8
4.1.1 Is de WOZ-waarde een goede weerspiegeling van de marktwaarde?	8
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	8
4.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?.....	8
4.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?.....	9
4.3.1 Stap 1: de marktanalyse.....	9
4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	9
4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	9
4.4 Wat is de waardepeildatum?	10
4.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?	10
5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	11
5.1 Wat zijn objectkenmerken?	11
5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?	11
5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	11
5.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	11
5.3 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	12

5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	12
5.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	12
5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	12
5.5.1 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	13
6. Hoe taxeren we woningen?	14
6.1 Met welk taxatiemodel werken we?	14
6.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?.....	14
6.3 Hoe controleren we de modelwaarde?	14
6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?.....	15
6.4.1 Onderdeel woning	15
6.4.2 Onderdeel grond.....	15
6.4.3 Welke aanpassingen doet Ortax?	16
6.4.4 Secundaire kenmerken	16
6.4.5 Bijgebouwen	16
6.4.6. Grond	17
7. Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste modelwaarde bepaalt?	18
7.1 Ratio	18
7.2 Afwijkende ratio's en transactieruis	18
7.3 Controle Waarderingskamer	19
7.4 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?	19
7.4.1 Spreiding	19
7.4.2 Ratiocontroles.....	19
7.4.3 Resultaten ratiocontroles in uw gemeente	20
8. Begrippenlijst	21

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) in de gemeente Hengelo hebben bepaald.

Wat we u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde: In dit document worden de volgende punten behandeld:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning weten? Log dan met uw DigiD in via ons digitaal loket Mijn GBTwente op mijn.gbtwente.nl en bekijk het taxatieverslag.

2. Algemene informatie over GBTwente

2.1 Wie zijn we?

GBTwente bepaalt inmiddels voor 10 gemeenten de WOZ-waarden en verzorgt het proces van heffen en innen van belastingen. Dat zijn de gemeenten:

- Gemeente Almelo
- Gemeente Berkelland
- Gemeente Borne
- Gemeente Bronckhorst
- Gemeente Enschede
- Gemeente Haaksbergen
- Gemeente Hengelo
- Gemeente Losser
- Gemeente Oldenzaal
- Gemeente Twenterand

2.2 Wat doen we?

GBTwente waardeert, heft en int gemeentelijke belastingen voor gemeenten op een betrouwbare, dienstverlenende en efficiënte wijze. In het hele verzorgingsgebied wonen meer dan een half miljoen inwoners voor wie GBTwente jaarlijks ruim 300.000 aanslagen verzorgt. Op de aanslag staan alle soorten gemeentelijke belastingen en heffingen die voor u gelden. Elke aangesloten gemeente heft afvalstoffenheffing, rioolheffing en onroerende zaakbelasting. Niet in elke gemeente worden dezelfde belastingen geheven. Dit is geregeld in de [verordening](#) van de desbetreffende gemeente.

Ieder jaar betaalt u gemeentelijke belastingen. GBTwente zorgt ervoor dat uw gemeente het belastinggeld krijgt. Met uw belastinggeld worden veel van de algemene voorzieningen in uw gemeente betaald. Zo zorgt de gemeente voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Denk aan straten, riolering, verlichting en openbaar groen. Verder regelt uw gemeente voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur. Ook zamelt uw gemeente huishoudelijk afval in. Zo levert u samen met uw gemeente een bijdrage aan een prettige leefomgeving.

2.3 Waarom doen we dat?

GBTwente is gestart als een samenwerking tussen een aantal gemeenten ([lees hier meer over in onze geschiedenis](#)). De gemeenten zijn de samenwerking aangegaan om verschillende redenen. Eén daarvan is het delen van kennis. Belastingen heffen en innen is een ingewikkelde taak met erg veel regels. Hier is dus veel kennis voor nodig. Eerder had elke gemeente afzonderlijk die kennis in huis nodig. Door samen te werken, is alle kennis over gemeentelijke belastingen op één punt verzameld: bij GBTwente.

2.4 Wat vinden wij belangrijk?

Landelijk behoort GBTwente tot de vijf grootste belastingorganisaties en staat bekend als innovatief. Met ruim 100 medewerkers wil GBTwente belastingen de komende jaren steeds begrijpelijker maken op een persoonlijke manier. Voor gemeenten, maar ook voor de ondernemers en inwoners van die gemeenten. Daarmee verandert de rol van uitvoerend naar uitvoerend én adviserend.

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

GBTwente heeft in het hele verzorgingsgebied ongeveer 282.000 woningen en niet-woningen. Het gaat dan om ongeveer 255.000 woningen en 27.000 niet-woningen.

Wat zijn dan woningen en wat zijn niet-woningen?

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

Alle woningen en niet-woningen die een WOZ-beschikking krijgen, heten WOZ-objecten. Voor ieder WOZ-object moet jaarlijks de WOZ-waarde worden bepaald.

2.6 Hoe groot is ons werkgebied?

Het hele verzorgingsgebied van GBTwente is ongeveer 1.180 vierkante kilometer groot. In het hele verzorgingsgebied wonen in totaal ruim 532.000 inwoners en zijn ongeveer 78.000 ondernemingen gevestigd.

De gemeente Hengelo is ongeveer 61 vierkante kilometer groot en heeft ongeveer 46.000 WOZ-objecten.

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 ingewikkeld proces. Om het proces goed te laten verlopen zijn onder andere de medewerkers van gegevensbeheer, waardebeoordeling en juridische zaken erg belangrijk. GBTwente verwacht van deze medewerkers dat zij allemaal voldoende kennis hebben. De kennis kan aanwezig zijn door het hebben van een diploma, zoals het WOZ-diploma. Heeft een medewerker een bepaald diploma niet? Dan worden zij begeleid en opgeleid om het diploma te halen. De kennis kan daarnaast aanwezig zijn door ervaring.

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

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

De taxateurs die bij GBTwente werken en zijn ingeschreven bij het NRVT moeten verplicht ieder jaar trainingen en cursussen volgen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven de taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten binnen hun vakgebied.

GBTwente zorgt er ook voor dat de kennis van de gegevensbeheerders en juridisch medewerkers op niveau blijft. GBTwente biedt hen continu cursussen en opleidingen aan. Worden er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen¹ door de Waarderingskamer (de toezichthouder) gesteld? Dan zorgt GBTwente ervoor dat zij hier zo snel mogelijk aan voldoen.

3.3 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid.

De Waarderingskamer wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ.

Ook bij GBTwente voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. [Meer informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer. Alle beoordelingen door de Waarderingskamer vindt u hier.](#)

¹ Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

In de Wet WOZ staat dat jaarlijks aan een onroerende zaak een waarde wordt toegekend². De WOZ-waarde geldt daarbij voor één jaar. Een onroerende zaak kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine. De regels voor het bepalen van de WOZ-waarde staan in de Wet WOZ.

4.1.1 Is de WOZ-waarde een goede weerspiegeling van de marktwaarde?

De WOZ-waarde moet jaarlijks een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt. Anders gezegd: Als u uw woning gaat verkopen, wat brengt de woning dan naar verwachting op?

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

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van een aantal belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerende zaakbelasting (OZB) en watersysteemheffing.

De hoogte van een aanslag die op de WOZ-waarde is gebaseerd, zoals de onroerende zaakbelasting, wordt bepaald door twee afzonderlijke onderdelen: de WOZ-waarde en het tarief van de betreffende belasting.

WOZ-waarde: Wij bepalen ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde aan de hand van marktgegevens rondom de waardepeildatum die dan geldt. De vorige WOZ-waarde speelt daarbij geen enkele rol. Ook mogen wij niet te laag of te hoog waarderen.

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

4.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de Belastingdienst om de hoogte van verschillende belastingen te bepalen. Daarnaast gebruiken woningbouwverenigingen de WOZ-waarde voor het woningwaarderingstelsel. Met het woningwaarderingstelsel berekent de verhuurder met een puntenstelsel wat de maximale huurprijs van een woning mag zijn. Ten slotte gebruiken notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken in veel gevallen de WOZ-waarde. Dit doen zij om fraude te voorkomen.

² Dit kunt u teruglezen in artikel 17 lid 1 Wet WOZ en artikel 18 Wet WOZ.

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

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

4.3.1 Stap 1: de marktanalyse

Het proces begint altijd met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons verzorgingsgebied. Die verkoopprijzen ontvangen wij van het Kadaster. De verkoopprijzen onderzoeken wij vervolgens. Het is namelijk belangrijk om te bepalen of een verkoopprijs bruikbaar is voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. Verder is een vast onderdeel van het onderzoek een controle of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS van de gemeente en vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen wij de ‘permanente marktanalyse’.

De permanente marktanalyse doen we natuurlijk niet allemaal handmatig. Wij hebben daar een softwareprogramma, Ortax.³ De taxateur controleert, zoals eerder beschreven, in Ortax eerst of alle kenmerken van de verkochte woning kloppen. Ortax controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de [modelwaarde](#) die het programma heeft uitgerekend voor de verkochte woning. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktonwikkeling. Dit wordt ook wel de ‘trend’ genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar.

4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 255.000 woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde. De modelwaarde wordt berekend door alle verkoopcijfers van de afgelopen tien jaar te analyseren en met elkaar te vergelijken.

Ortax rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Ortax dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’. Een marktsegment is een groep woningen, die op basis van ligging vergelijkbaar zijn. Nadat Ortax de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de ‘gemiddelde woning’. Zijn er verschillen tussen de woning die Ortax taxeert en de ‘gemiddelde woning’? Dan past Ortax de modelwaarde aan met een correctie.

4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

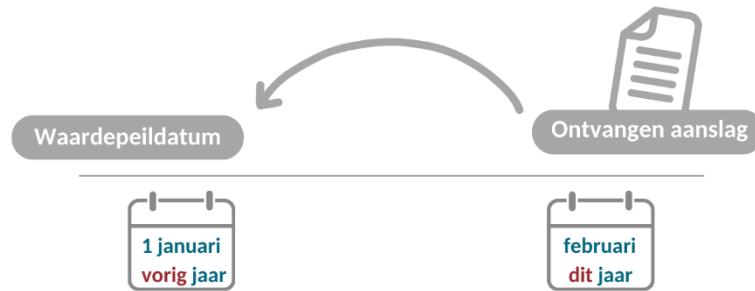
Als laatste controleert een taxateur alle modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur kijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we ‘herwaardering’ of ‘waardering’. Als deze controle klaar is, dan hebben alle ruim 255.000 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

³ OrtaX is een software programma van Ortec Finance. OrtaX combineert een toonaangevend waarderingsmodel met een intuïtieve gebruikersinterface waarmee WOZ-objecten op een efficiënte, betrouwbare en transparante wijze worden gewaardeerd.

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het gebruik van al deze gegevens wordt uitgegaan van de zogenaamde waardepeildatum. De waardepeildatum ligt op 1 januari van het jaar voorafgaande aan het huidige belastingjaar.

Zijn er tussen de waardepeildatum en het begin van bijbehorend belastingjaar veranderingen geweest aan een woning? Denk hierbij aan bouw, verbouw, wijziging van bestemming of sloop. Dan wordt de WOZ-waarde van de woning of het pand vastgesteld naar de staat zoals deze is op 1 januari van het belastingjaar. En gewaardeerd naar de waardepeildatum. We spreken dan van de toestandsdatum.



4.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons verzorgingsgebied krijgen jaarlijks een gecombineerde aanslag. Op de gecombineerde aanslag staan de gemeentelijke belastingen en de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De regel waar de WOZ-waarde staat op de gecombineerde aanslag, noemen we de WOZ-beschikking. Meestal ontvangt u de gecombineerde aanslag eind februari.

Heeft u vragen of bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Mogelijk worden uw vragen beantwoord in de [veelgestelde vragen over WOZ-waarde](#). Zo niet, dan kun u ons bellen. Het telefoonnummer staat op de voorzijde van de aanslag. Als u het niet eens bent met de vastgestelde waarde, dan kunt u een bezwaar indienen. [Meer informatie over bezwaar indienen vindt u hier](#).

5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het vorige hoofdstuk in het kort gelezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. In dit hoofdstuk leest u welke gegevens wij gebruiken bij het bepalen van de WOZ-waarde. Hierbij spreken we graag over 'objecten'. In het vervolg leest u daarom steeds object. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van de WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken: primaire en secundaire objectkenmerken.

5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- de grootte (inhoud⁴, oppervlakte, perceelgrootte, enzovoort);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning) en
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) er zijn.

5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de onderhoudsstaat;
- de ligging;
- de voorzieningen;
- de kwaliteit.

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. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van hun taken. Het is belangrijk dat de gegevens in de basisregistraties kloppen om tot een juiste gecombineerde aanslag te komen.

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen); deze gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen;
- BRK (Basisregistratie Kadaster): deze gebruiken we om te kijken wie welk perceel in eigendom heeft en hoe groot een perceel is;
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA): deze gebruiken we om te kijken wie de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ is een basisregistratie. Andere overheidsorganisaties maken gebruik van de gegevens die wij registreren, zoals de WOZ-waarde, het WOZ-object en het eigendom en/of gebruik.

⁴ De WOZ taxaties van alle woningen worden gebaseerd op basis van vierkante meters (gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de WOZ taxaties van (agrarische) bedrijfswoningen bij een actief bedrijf. Die worden op basis van kubieke meters (inhoud) gebaseerd.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden. Zodat in alle registraties dezelfde, juiste, gegevens staan.

Een voorbeeld: Een woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De gemeente registreert het nieuwe bouwjaar van de woning en de nieuwe gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG. Van de BAG krijgen wij een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie passen we die gegevens aan, zodat ze weer kloppen.

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. U kunt dan denken aan de volgende hulpmiddelen:

- advertenties van woningen die te koop staan op, bijvoorbeeld, Funda;
- het versturen van een inlichtingenformulier aan eigenaren en/of gebruikers;
- het vragen van foto's van de woning aan de woningeigenaren.

Als de kenmerken niet bepaald kunnen worden zonder de hulpmiddelen die we tot onze beschikking hebben? Dan gaan de medewerkers van GBTwente ter plaatse kijken. Soms is het bekijken van de woning aan de buitenkant voldoende. Soms is het belangrijk dat de binnenkant van de woning bekeken wordt. In dat geval maakt de medewerker een afspraak met de inwoner of ondernemer.

5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele [WOZ-proces](#) (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

Medewerkers van gegevensbeheer kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties en verwerken doorlopend alle binnengekomen mutaties op de objectkenmerken. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven passen we aan in de WOZ-administratie. We doen ook een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie krijgt dan een bericht van ons dat er één of meer gegevens niet kloppen. De zogeheten bronhouder kan door de terugmelding de basisregistratie aanpassen met de juiste gegevens.

Zo krijgt GBTwente eveneens terugmeldingen van bronhouders van andere basisregistraties. De gemeente geeft, als bronhouder van de BAG, aan GBTwente door als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. GBTwente zorgt ervoor dat in de WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op die manier worden de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde gebruikt.

5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

GBTwente zorgt met behulp van controleprotocollen ervoor dat de gegevens in de WOZ-administratie kloppen. GBTwente heeft de controleprotocollen opgesteld aan de hand van de regels die de Waarderingskamer heeft opgesteld. Zo verwacht de Waarderingskamer onder andere van GBTwente dat zij controleert of de gegevens in de administratie volledig zijn en de gegevens overeen laat komen met de andere basisregistraties. Actuele en volledige gegevens zorgen voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Hiermee kan een onjuiste WOZ-waarde worden voorkomen.

5.5.1 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer wil dat GBTwente elk jaar onderzoek doet naar de objectkenmerken van WOZ-objecten. GBTwente moet uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

GBTwente controleert één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Deze controle wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt.

6. Hoe taxeren we woningen?

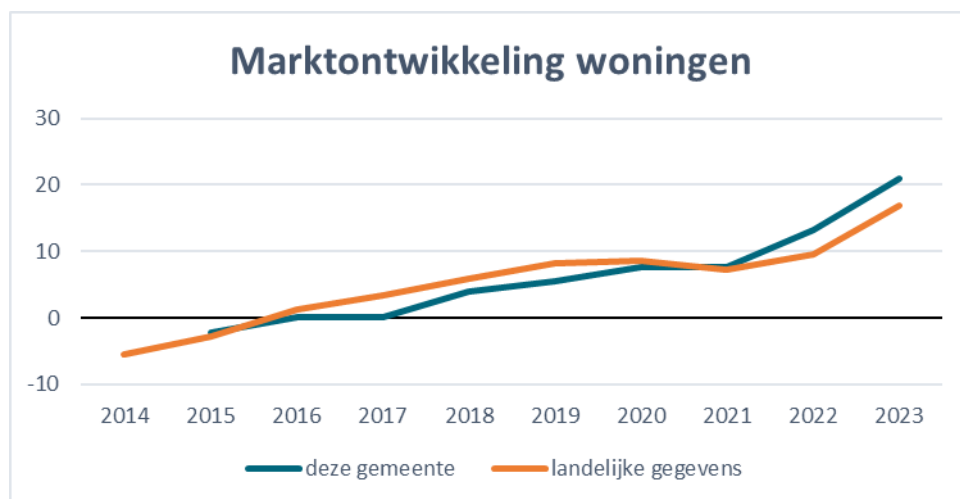
Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we 'taxeren'. In dit leest u hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel in zijn werk gaat.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Ortax en wordt gemaakt door Ortec Finance. Ortax rekent voor ieder woningen een modelwaarde uit. Ortax houdt rekening met de verschillen tussen de woningen. Verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de ligging van de woning, de gebruiksoppervlakte in de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (eerste stap in het [WOZ-proces](#)) is. Hieronder leest u hoe de marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse in Ortax. Allereerst worden de objectkenmerken van de verkochte woning gecontroleerd. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte woning. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de 'trend' genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar. In de grafiek hieronder ziet u de marktontwikkeling (trend) in uw gemeente.



6.3 Hoe controleren we de modelwaarde?

De taxateur controleert alle modelwaarden die Ortax uitrekent. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van Ortax te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde van Ortax niet goed? Dan past de taxateur dit aan. De verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Ortax vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

6.4 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 leest u per onderdeel hoe Ortax de modelwaarde voor een woning bepaalt.

6.4.1 Onderdeel woning

Ortax rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Hoe doet Ortax dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep woningen, die op basis van ligging vergelijkbaar zijn. Nadat Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor de andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel kunt u zien op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet. Bijvoorbeeld als de gebruiksoppervlakte anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de 'gemiddelde woning'.

Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning'. Zijn er verschillen tussen de woning die Ortax taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan past Ortax de modelwaarde aan met een correctie.

Een voorbeeld:

Voor Adres X zijn op de standaardprijs van het woningdeel de volgende correcties toegepast:

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment:		€ 1.491,68
Na correctie voor oppervlakte:	10,3% over € 1.491,68 = € 153,42	€ 1.645,10
Na correctie voor buurtcode:	-25,6% over € 1.645,10 = - € 421,06	€ 1.224,04
Na correctie voor soortobjectcode:	1,6% over € 1.224,04 = € 19,50	€ 1.243,55
Na correctie voor bouwjaar:	-7,6% over € 1.243,55 = - € 95,04	€ 1.148,50
Modelwaarde per m ² (na afronding):	0,0% over € 1.148,50 = € 0,50	€ 1.149,00
Waarde per m ² na groepscorrectie ⁵ :	15,0% over € 1.149,00 = € 172,00	€ 1.321,00
Waarde per m ² na objectspecifieke correctie ⁶ :	8,0% over € 1.321,00 = € 106,00	€ 1.427,00

In het waarderingmodel wordt gerekend met veel getallen achter de komma. In het bovenstaand overzicht is elk cijfer afgerond op 2 maximaal decimalen.

6.4.2 Onderdeel grond

Ortax bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Alleen doet Ortax andere aanpassingen op de modelwaarde. Hieronder staat weer een voorbeeld.

⁵ Woningen kunnen onderdeel uitmaken van een groep vergelijkbare woning waarvoor in het model nog een aparte correctie is toegepast om de modelwaarde aan te laten sluiten bij het waarde niveau.

⁶ Bij de beoordeling van de taxatie kan blijken dat een specifieke correctie nodig is. Bijvoorbeeld: in een model wordt met een (te) beperkt aantal kenmerken rekening gehouden, waardoor specifieke omstandigheden niet altijd goed worden meegenomen.

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment:		€ 493,99
Na correctie voor oppervlakte:	-19,8% over € 493,99 = - € 97,92	€ 396,07
Na correctie voor buurtcode:	-25,6% over € 396,07 = - € 101,37	€ 294,70
Na correctie voor soortobjectcode:	1,6% over € 294,70 = € 4,70	€ 299,40
Modelwaarde per m ² (na afronding):	-0,1% over € 299,40 = - € 0,40	€ 299,00

In het waarderingsmodel wordt gerekend met veel getallen achter de komma. In het bovenstaand overzicht is elk cijfer afgerond op 2 maximaal decimalen.

6.4.3 Welke aanpassingen doet Ortax?

Afnemende meerwaarde

Ortax doet aanpassingen op de grootte van de gebruikersoppervlakte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet Ortax om rekening te houden met de 'afnemende meerwaarde'. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld betaalt.

Buurtindeling

Ortax doet een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. Dezelfde soort woningen in dezelfde buurt krijgen in de basis dezelfde modelwaarde. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze een andere waarde.

6.4.4 Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken registreren. Het taxatiemodel corrigeert daar op. Hoe het model corrigeert, staat hieronder.

Toestandsfactoren woningonderdeel	1 slecht	2 matig	3 gemiddeld	4 goed	5 uitstekend
Kwaliteit	-20%	-14,61%	0%	+15,50%	+20%
Onderhoud	-19,72%	-15%	0%	+11,89%	+15%
Voorzieningen	-15%	-10%	0%	+5%	+10%
Ligging	-15%	-5%	0%	+5%	+15%

6.4.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen wordt op een andere manier bepaald, namelijk met behulp van een vast bijgebouwenmodel. Het bijgebouwenmodel is na de marktanalyse ingericht.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert ook voor secundaire kenmerken. In de tabel hieronder ziet u hoe het taxatiemodel dat doet.

Toestandsfactoren bijgebouwen	1 slecht	2 matig	3 gemiddeld	4 goed	5 uitstekend
Kwaliteit	-30%	-15%	0%	+10%	+20%

6.4.6. Grond

In een eerdere paragraaf heeft u kunnen lezen dat Ortax de modelwaarde van het onderdeel grond op bijna dezelfde manier bepaalt als de modelwaarde voor de woning. De modelwaarde voor de grond kan worden gecorrigeerd op de doelmatigheid van het perceel. In de tabel hieronder ziet u hoe het taxatiemodel dat doet.

Toestandsfactoren grondonderdeel	1 slecht	2 matig	3 gemiddeld	4 goed	5 uitstekend
Doelmatigheid	-15%	-10%	0%	+5%	+10%

7. Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste modelwaarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules. Dat doen we omdat Ortax is gemaakt met de principes uit de statistiek.

7.1 Ratio

Eén van de dingen die we uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde door de verkoopprijs. Die formule ziet er zo uit:

<p style="text-align: center;">Formule:</p> $Ratio = \frac{\text{Modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopprijs}}$	<p style="text-align: center;">Voorbeeld:</p> $1,03 = \frac{\text{€ 300.000, -}}{\text{€ 290.000, -}}$
--	---

De perfecte uitkomst van de som is 1,0. Dan zijn het verkoopprijs 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. We willen dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

7.2 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);
- de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. De marktwaarde ligt tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio's van de verkoopprijzen is 1,02 en 1,09. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 1,02 en 1,09 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde 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 verkoopprijzen uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

7.3 Controle Waarderingskamer

De [Waarderingskamer](#) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle goedgekeurde verkoopcijfers goed is als die tussen 1,02 en 1,09 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een beschikking met de nieuwe WOZ-waarde sturen. 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](#).

7.4 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?

We 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 vertaald vanuit de Engelse versie. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen).

7.4.1 Spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1,0. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken teveel af van 1,0. 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 in deze situatie waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

7.4.2 Ratiocontroles

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

1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

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

2. Price Related Differential (PRD)

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

7.4.3 Resultaten ratiocontroles in uw gemeente

In het schema hieronder kunt u aflezen wat de prestaties zijn van het taxatiemodel in uw gemeente.

Kengetal	Model	Toelichting
Mediaan ratio	1,06	De ratio wordt berekend als de geschatte (model)waarde gedeeld door de transactieprijs. Bij de mediaan is 50% van de ratio's kleiner of gelijk en 50% van de ratio's groter of gelijk aan dit getal. De mediaan is ongeveer gelijk aan het gemiddelde, maar heeft in tegenstelling tot het gemiddelde geen last van uitschieters. Hoe dichterbij 1 en hoe dichterbij het gemiddelde, hoe beter. Richtlijn voor de mediaan is een waarde tussen 1,02 en 1,09.
Gemiddelde ratio	1,07	Dit is de gemeten gemiddelde ratio. Hoe dichterbij 1 en hoe dichterbij de mediaan ratio, hoe beter. Ook hiervoor geldt dat de richtlijn is dat deze ligt tussen 1,02 en 1,09.
Standaarddeviatie	8,43	Voor circa 68% van alle taxaties wijkt de ratio maximaal dit bedrag af van het gemiddelde ratio.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	9,73	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 0,05 - 0,10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 0,05 - 0,15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 0,05 - 0,20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen)
Price related differential (PRD)	1,01	Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.
Aantal transacties	1262	Aantal bruikbare transacties in de gemeente.

8. Begrippenlijst

Begrip	Omschrijving
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen: bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
BRK	Basisregistratie Kadaster: bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten (zoals recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik) en leidingnetwerken.
BRP	Basisregistratie Personen: bevat persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen) en van personen die Nederland hebben verlaten (niet-ingezetenen).
Doelmatigheid	De vorm van het perceel en de indeling van woning ten op zichte van het perceel.
GBA	Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens: was van 1 oktober 1994 tot 6 januari 2014 de benaming voor de registratie van personen in Nederland. Voor 1 oktober 1994 was dit het bevolkingsregister.
Gecombineerde aanslag	Ieder jaar krijgt u een belastingaanslag waar uw gemeentelijke belastingen (voor uw roerende en onroerende zaken) op staan.
Gegevensbeheer	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het controleren en, verwerken van (alle) kenmerken.
Juridische zaken	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het verwerken van bezwaarschriften en het toetsen op juridische juistheid.
Kwaliteit	De mate waarin een woning al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, bouwstijl en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk. Belangrijke elementen hierbij zijn de uitvoering van het dak, de muren, de fundering, plafonds.
Ligging	De ligging van de woning in de wijk in vergelijking met omliggende woningen.
Marktwaarde	De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt.
Niet-woning	Panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels.
Object	Ander woord voor WOZ-object.
Onderhoud	Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van de woning.
Onroerende zaak	Kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine.
OZB	Onroerende zaakbelasting: een gemeentelijke belasting, de opbrengst hiervan wordt door de gemeente gebruikt voor de Algemene Uitgaven. Voorzieningen zoals onderhoud aan wegen en plantsoenen, openbare verlichting, brandweer, onderwijs en cultuur worden betaald vanuit de Algemene Uitgaven. Woningbezitters, maar ook eigenaren en huurders van bedrijfspanden en winkels betalen deze OZB.

Begrip	Omschrijving
Verordening	In een verordening staan de lokale regels die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Elke gemeentelijke belasting staat omschreven in een verordening.
Voorzieningen	De voorzieningen in de woning, een bepalende rol hierbij zijn de keuken, de badkamer, aan-/afwezigheid van zonnepanelen, warmtepomp, duurzaamheidsmaatregelen. Alles in vergelijking met vergelijkbare objecten in dezelfde wijk.
Waarderingskamer	De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ).
Waardebepaling	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het waarderen.
Wet WOZ	Wet waardering onroerende zaken.
WOZ-object	Een woning of niet-woning die een WOZ-beschikking krijgt.
WOZ-waarde	De WOZ-waarde moet jaarlijks een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn.