

Hoe wordt de WOZ- waarde bepaald.

Herwaardering belastingjaar 2026

Inhoudsopgave

1. Wat is een verantwoordingsdocument?	3
2. Algemene informatie over de gemeente Tubbergen.....	3
2.1 Wie zijn wij?.....	3
2.2 Wat doen wij?	3
2.3 Waarom doen wij dit?	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren wij per jaar?	4
2.5 Hoe groot is ons werkgebied?	4
3. Ons team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	4
3.1 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	4
3.2 Wat doet de Waarderingskamer?	4
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde	5
4.1 Gebruik van de WOZ-waarde	5
4.2 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	6
4.2.1 Stap 1: de marktanalyse	6
4.2.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	6
4.2.3 Stap 3: de modelwaarde controleren.....	7
4.3 Wat is de waardepeildatum?	7
4.4 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?.....	7
5. Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde?	7
5.1 Wat zijn objectkenmerken?	7
5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?	7
5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?.....	8
5.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	8
5.3 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	9
5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?.....	9
5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	9
5.5.1 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
6. Hoe taxeren wij woningen?.....	10
6.1 Met welk taxatiemodel werken we?	10
6.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Waarderen?	11
6.3 Hoe controleren we de modelwaarde?.....	12

6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	12
6.4.1 Onderdeel woning	13
6.4.2 Onderdeel grond	13
6.4.3 Welke aanpassingen doet Waarderen?	13
6.4.4 Secundaire kenmerken	13
6.4.5 Bijgebouwen	14
6.4.6 Grond	14
7. Hoe controleren wij het taxatiemodel?	14
7.1 Ratio	14
7.2 Afwijkende ratio's en transactieruis	15
7.3 Controle Waarderingskamer	15
7.4 Hoe kunt u controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?	16
7.4.1 Spreiding	16
7.4.2 Ratiocontroles	16
1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)	16
2. Price Related Differential (PRD)	16
8. Begrippenlijst	18

Verantwoordingsdocument uitvoering Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

De gemeente Tubbergen bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van al uw onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover wij u graag uitleg geven. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Tubbergen hebben bepaald.

In dit document vertellen wij u:

- Hoe het proces van een WOZ-waarde bepalen eruitziet;
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde;
- Hoe modelmatig taxeren werkt;
- Hoe wij controleren of het taxatiemodel goed werkt.

De uitleg is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning weten? Log dan met uw DigiD in via het digitaal loket van de gemeente Tubbergen op www.tubbergen.nl en bekijk uw taxatieverslag.

2. Algemene informatie over de gemeente Tubbergen

2.1 Wie zijn wij?

Het team Woz en Belastingen van de gemeente Tubbergen bepaalt de WOZ-waarden en verzorgt het proces van heffen en innen van belastingen.

De gemeente Tubbergen werkt samen met de gemeente Dinkelland onder het samenwerkingsverband Noaberkracht om kennis te bundelen, efficiënter te werken en de kwaliteit van de uitvoering te verbeteren.

2.2 Wat doen wij?

Wij waarderen, heffen en innen gemeentelijke belastingen op een betrouwbare, dienstverlenende en efficiënte wijze. Voor onze inwoners en bedrijven verzorgen wij jaarlijks duizenden aanslagen. Dit gaat onder andere om afvalstoffenheffing, rioolheffing en onroerendezaakbelasting.

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

Voor de gemeente Tubbergen gaat het om ongeveer **10.266 WOZ-objecten** (woningen en niet-woningen samen).

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 en voor het overige bedrijfsmatig in gebruik is. 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.

2.4 Hoe groot is ons werkgebied?

De gemeente Tubbergen heeft ongeveer 21.635 inwoners en een oppervlakte van circa 147 km².

3. Ons team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

Het bepalen van de WOZ-waarde is een complex proces dat wordt uitgevoerd door taxateurs en gegevensbeheerders. Voor de herwaardering maakt de gemeente Tubbergen gebruik van het hertaxatie bureau XXLLNC. Binnen het samenwerkingsverband Noaberkracht bestaat het WOZ team uit zes medewerkers. Ook de Waarderingskamer houdt toezicht en beoordeelt jaarlijks de uitvoering. De gemeente Tubbergen kreeg in de meest recente beoordeling een **goed** van de Waarderingskamer.

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

De taxateurs die bij XXLLNC 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.

Ook op de afdeling WOZ en Belastingen werken gediplomeerde WOZ medewerkers.

3.2 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 de Gemeente Tubbergen 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 op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl).

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

De WOZ-waarde is een weerspiegeling van de marktwaarde per 1 januari van het voorgaande jaar. Voor belastingjaar 2026 geldt dus waardepeildatum **1 januari 2025**. De dagtekening van de WOZ-beschikking voor de gemeente Tubbergen is **25 februari 2026**.

In de Wet WOZ staat dat jaarlijks aan een onroerende zaak een waarde wordt toegekend. 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.

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 woningverkoppen. 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.

4.1 Gebruik van de WOZ-waarde

De gemeente Tubbergen bepaalt 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.

Uw WOZ-waarde wordt gebruikt:

- Voor de heffing van gemeentelijke belastingen (zoals OZB);
- Voor de waterschapsbelastingen;
- Door de Belastingdienst (inkomstenbelasting, erfbelasting, vennootschapsbelasting);
- Door banken, notarissen en woningcorporaties.

4.2 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.

4.2.1 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 taxateur controleert, zoals eerder beschreven, eerst of alle kenmerken van de verkochte woning kloppen. De taxateur 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.

4.2.2 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 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 jaren te analyseren en met elkaar te vergelijken.

Waarderen rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Waarderen dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Waarderen de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’. Een marktsegment is een groep woningen, die op basis van ligging vergelijkbaar zijn. Nadat Waarderen de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ heeft bepaald, gaat Waarderen de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Waarderen door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de ‘gemiddelde woning’ (die Waarderen 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 Waarderen taxeert en de ‘gemiddelde woning’? Dan past Waarderen de modelwaarde aan met een correctie.

4.2.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur alle modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt 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 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.3 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.

4.4 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 (beschikking). De regel waar de WOZ-waarde staat op de gecombineerde aanslag, noemen we de WOZ-beschikking. Meestal ontvangt u de gecombineerde aanslag eind februari.

5. Welke gegevens gebruiken wij 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 (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 waarde 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.

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.
- Lucht- en street view foto's.

5.4 Hoe worden de objectgegevens 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 het team WOZ en Belastingen en GEO 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 de gemeente eveneens terugmeldingen van bronhouders van andere basisregistraties.

5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

De gemeente zorgt met behulp van controleprotocollen ervoor dat de gegevens in de WOZ-administratie kloppen. De gemeente heeft de controleprotocollen opgesteld aan de hand van de regels die de Waarderingskamer heeft opgesteld. Zo verwacht de Waarderingskamer onder andere van de gemeente 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 de gemeente elk jaar onderzoek doet naar de objectkenmerken van WOZ-objecten. De gemeente 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.

De gemeente controleert één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning. 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.

Wij gebruiken objectkenmerken uit de basisregistraties (BAG, BRK, BRP), marktgegevens (Kadaster, verkoopadvertenties, inlichtingenformulieren, etc.) en voormeldingen. Voor de gemeente Tubbergen zijn er **10.266 objecten**, waarvan het grootste deel woningen.

- Gemiddelde WOZ-waarde woningen (belastingjaar 2026): **€ 452.000**
 - Totale WOZ-waarde woningen (belastingjaar 2026): **€ 3,7 miljard**
 - Totale WOZ-waarde niet-woningen (belastingjaar 2026): **€ 732 miljoen**
 - Marktstijging woningen (waardepeildatum 1-1-24 tov 1-1-2025): **+7,93%**
 - Bezwaarpercentage woningen (belastingjaar 2025): **3,9%**
 - Bezwaarpercentage niet-woningen (belastingjaar 2025): **2,2%**
-

6. Hoe taxeren wij woningen?

Wij gebruiken het waarderingssysteem **Waarderen** van XXLLNC. Dit programma berekent de modelwaarden op basis van objectkenmerken en gerealiseerde verkoopprijzen. Onze taxateurs controleren de uitkomsten en passen waar nodig correcties toe. Daarbij wordt rekening gehouden met primaire kenmerken (oppervlakte, bouwjaar, ligging) en secundaire kenmerken (onderhoud, voorzieningen, kwaliteit).

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 hoofdstuk leest u hoe het taxeren van woningen met het taxatiemodel in zijn werk gaat.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet **Waarderen** en wordt gemaakt door **XXLLNC**.

Waarderen rekent voor iedere woning een **modelwaarde** uit. Het programma houdt rekening met verschillen tussen woningen. Verschillen zijn bijvoorbeeld:

- het bouwjaar van een woning,
 - de ligging van de woning,
 - de gebruiksoppervlakte,
 - of de grootte van het perceel.
-

6.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Waardenen?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een **permanente marktanalyse** (de eerste stap in het WOZ-proces) is. Hieronder leest u hoe die analyse werkt in Waardenen.

1. **Controle objectkenmerken**

Eerst worden de kenmerken van de verkochte woning gecontroleerd.

2. **Vergelijking met modelwaarde**

Het programma bekijkt daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de berekende modelwaarde.

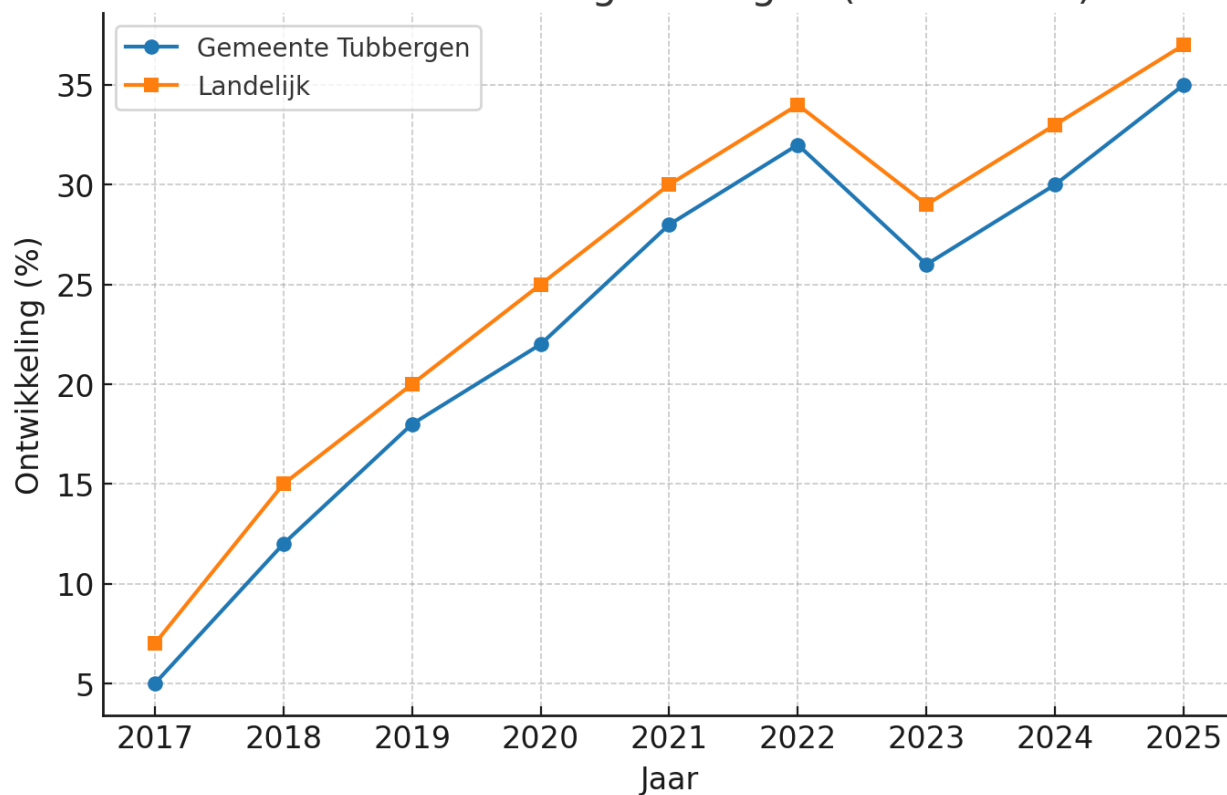
3. **Aanpassing model**

Als er een verschil is, past het model zich aan, zodat de verschillen kleiner worden. Dit gebeurt bij elke woningverkoop.

Door deze voortdurende aanpassingen verandert de modelwaarde ieder jaar. Dit noemen we de **marktontwikkeling** of **trend**. Met andere woorden: de stijging of daling van de WOZ-waarde ten opzichte van vorig jaar.

In onderstaande grafiek ziet u de marktontwikkeling (trend) in de gemeente Tubbergen vergeleken met de landelijke gegevens.

Marktontwikkeling woningen (2017-2025)



6.3 Hoe controleren we de modelwaarde?

De taxateur en de gemeente controleren alle modelwaarden die Waarderen berekent. Dat doet de taxateur door de berekende modelwaarde te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen.

- Is de modelwaarde niet juist? Dan past de taxateur deze aan.
- De verkochte woningen die worden gebruikt bij de vergelijking, staan in het **taxatieverslag van uw woning**.

6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Het taxatiemodel Waarderen berekent afzonderlijk de waarde van:

1. De woning
2. De grond
3. De bijgebouwen

6.4.1 Onderdeel woning

Waarderen berekent eerst de waarde van de **gemiddelde woning** binnen een marktsegment.

- Een **marktsegment** is een groep vergelijkbare woningen, bijvoorbeeld op basis van ligging.
- Vervolgens past het model correcties toe om de waarde van uw woning te bepalen.

Voorbeelden waarop gecorrigeerd wordt zijn:

- gebruiksoppervlakte,
- buurtindeling,
- type woning,
- bouwjaar.

Zo wordt de waarde van uw woning stap voor stap aangepast ten opzichte van de gemiddelde woning.

6.4.2 Onderdeel grond

De waarde van de grond wordt op bijna dezelfde manier bepaald als de waarde van de woning. Wel gelden er andere correcties, bijvoorbeeld voor perceeloppervlakte en ligging.

Waarderen houdt rekening met de **afnemende meerwaarde**: hoe groter een perceel wordt, hoe minder extra waarde iedere extra vierkante meter toevoegt.

6.4.3 Welke aanpassingen doet Waarderen?

- **Afnemende meerwaarde**: grote woningen of percelen leveren per extra m² minder op.
 - **Buurtindeling**: woningen in dezelfde buurt krijgen dezelfde basiswaarde.
 - **Consistentie**: woningen met identieke kenmerken krijgen dezelfde waarde.
-

6.4.4 Secundaire kenmerken

Daarnaast houdt Waarderen rekening met secundaire kenmerken, zoals:

- **Kwaliteit**
- **Onderhoud**
- **Voorzieningen**
- **Ligging**

Deze kenmerken kunnen leiden tot een verhoging of verlaging van de waarde. Bijvoorbeeld:

- kwaliteit “slecht” → -20%
- kwaliteit “uitstekend” → +20%

Er worden in totaal 5 toestandsfactoren gehanteerd; slecht, matig, gemiddeld, goed en uitstekend.

6.4.5 Bijgebouwen

Bijgebouwen (zoals garages en schuren) worden gewaardeerd met een **vast bijgebouwenmodel**. Dit model gebruikt vaste prijzen per m², afhankelijk van het type bijgebouw.

Ook hier corrigeert het taxatiemodel voor secundaire kenmerken, zoals de kwaliteit van het bijgebouw.

6.4.6 Grond

Voor de grond kan Waarderen een correctie toepassen op basis van de **doelmatigheid van het perceel** (praktische bruikbaarheid).

Voorbeeld:

- doelmatigheid “slecht” → -15%
 - doelmatigheid “uitstekend” → +10%
-

 Samengevat:

Het taxatiemodel **Waarderen van XXLLNC** berekent de WOZ-waarde van woningen in de gemeente Tubbergen op basis van objectkenmerken, marktontwikkelingen en vergelijkbare woningen. Waar nodig corrigeert de taxateur de waarde, zodat deze aansluit bij de daadwerkelijke marktprijzen.

7. Hoe controleren wij het taxatiemodel?

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:

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Formule: Modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopcijfer}}$$

$$\text{Voorbeeld: } 1,04 = \frac{€ 300.000,-}{€ 290.000,-}$$

De perfecte uitkomst van de som is 1,0. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. 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 verkoopcijfers is 0,97 en 1,04. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,97 en 1,04 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde 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 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 0,97 en 1,04 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. Deze informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer.

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

Op verschillende manieren wordt gecontroleerd of de modelwaarde die het taxatiesysteem Waarderen berekent klopt. De controles 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

De spreiding van de ratio's wordt ook gecontroleerd. 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 minimaal gecontroleerd worden 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.

De modelwaarden worden gecontroleerd met statistische analyses (ratio, spreiding, Coëfficiënt of Dispersion, Price Related Differential). Voor de gemeente Tubbergen gelden de volgende ratio's:

Kengetal	Model	Toelichting
Mediaan ratio	1,01	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 0,97 en 1,04.
Gemiddelde ratio	1,02	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 0,97 en 1,04.
COD	7,85	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden - > 5 - 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 0,97 en 1,04.
Aantal transacties	255	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 opzichte 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.
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.

Bronnen: Waarderingskamer, gemeente Tubbergen.