



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

De WOZ bij BghU

(Verantwoordingsdocument)

Wet waardering onroerende zaken (WOZ)

Belastingjaar 2025
Waardepeildatum 1-1-2024

Inhoudsopgave

1.	Het verantwoordingsdocument	2
2.	Over BghU.....	3
2.1	Deelnemers BghU	4
2.2	Wat doen wij	5
2.3	Waarom doen wij dat.....	5
2.4	Hoeveel waarderen wij jaarlijks	6
2.5	Wat vinden wij belangrijk.....	6
2.6	Bereikbaarheid	6
3.	Uitvoering WOZ werkzaamheden	6
3.1	Organisatie	7
3.2	Opleiding en educatie.....	8
3.3	Toezicht op de uitvoering Wet WOZ	8
3.4	Oordeel over de uitvoering.....	9
4.	Algemene informatie WOZ-waarde	9
4.1	Wat is de WOZ-waarde.....	10
4.2	Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor.....	10
4.3	Het bepalen van de WOZ-waarde voor woningen.....	11
4.4	Het bepalen van de WOZ-waarde voor niet-woningen	11
4.5	Wat is de waardepeildatum	12
4.6	Wanneer wordt de WOZ-waarde bekend	12
5.	Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde.....	13
5.1	Objectkenmerken	13
5.2	Hoe komen wij aan de objectkenmerken	14
5.3	Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken.....	15
6.	Taxatie.....	16
6.1	Hoe werkt het taxatiemodel	16
6.2	Het taxatieprogramma.....	16
6.3	Permanente marktanalyse woningen	16
6.4	Uitleg taxatiemodel woningen	16
6.5	Uitleg taxatiemodel niet-woningen	17
6.6	Controle van het taxatiemodel	18

1. Het verantwoordingsdocument

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van alle woningen en andere onroerende zaken in Nederland.

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij als BghU ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover wij graag uitleg geven in dit verantwoordingsdocument. In dit document is te lezen hoe de WOZ-waardes voor belastingjaar 2025 (waardepeildatum 1-1-2024) voor onze deelnemende gemeenten zijn bepaald.

Wij geven een algemene uitleg. Voor meer informatie over de WOZ-waarde van de woning of een ander onroerend goed? Bekijk dan onze website www.bghu.nl of log in op ons digitale loket [Mijn BghU](#). In deze persoonlijke omgeving is het voor alle belastingplichtigen mogelijk om hun gegevens in te zien en het taxatieverslag te bekijken.

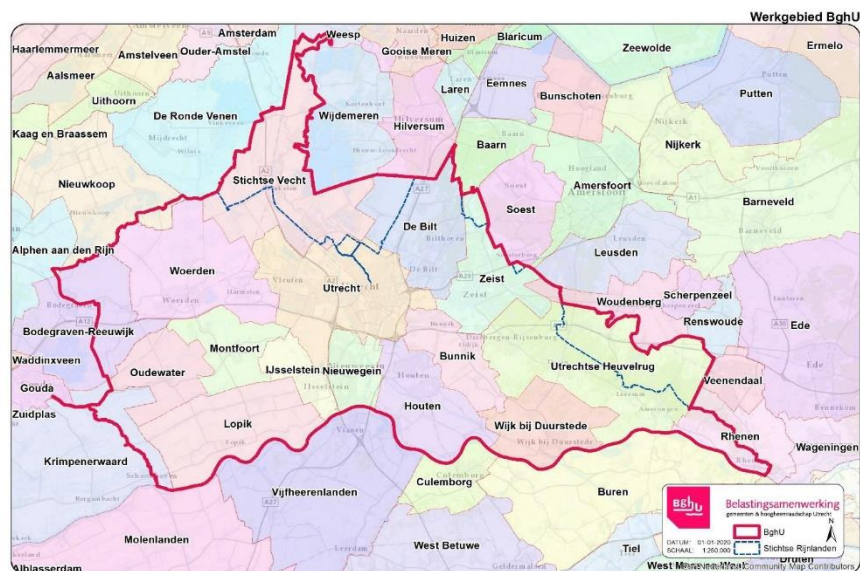
2. Over BghU

2.1 Deelnemers BghU

BghU - Belastingsamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht - is in 2014 gestart. Wij verzorgen als gemeenschappelijke regeling de belastingtaak van 9 gemeenten en het hoogheemraadschap. Alle opgedragen belastingtaken worden door ons zelfstandig uitgevoerd.

Naast de belastingtaak wordt het beheer voor de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) voor de gemeente Lopik uitgevoerd en het inmeten voor de BAG-administratie van alle gemeentelijke deelnemers. En voeren wij de wet WOZ uit. De deelnemers zijn:

- Gemeente Bunnik;
- Gemeente De Bilt;
- Gemeente Houten;
- Gemeente Lopik;
- Gemeente Nieuwegein;
- Gemeente Stichtse Vecht;
- Gemeente Utrecht;
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Gemeente Zeist;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



2.2 Wat doen wij

Gemeenten en waterschappen verwerken ieder hun eigen lokale belastingen. De processen voor het heffen en innen van lokale belastingen zijn bijna hetzelfde. Voor onze deelnemers voeren wij de volgende taken uit:

- Wij heffen belastingen;
- Wij innen belastingen;
- Wij beheren de basisadministratie Waardering onroerende Zaken (WOZ);
- Wij beheren voor de gemeente Lopik de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- Wij stellen de WOZ-waardes vast;
- Wij adviseren onze deelnemers over ontwikkelingen op het gebied van lokale belastingen;

Jaarlijks worden ongeveer 649.000 aanslagbiljetten verstuurd. Wij voegen de gemeentelijke en waterschapsbelastingen zoveel mogelijk samen op één aanslagbiljet. Het totaalbedrag op het aanslagbiljet is dus de optelsom van alle lokale belastingen.

De gemeenten bepalen zelf welke belastingen er worden geheven en stellen zelf de tarieven en verordeningen vast.

2.3 Waarom doen wij dat

Elk jaar betalen alle belastingplichtigen gemeentelijke en waterschapsbelastingen. BghU heft en int deze belastingen namens haar deelnemers en stelt daarnaast de hoogte van de WOZ-waardes vast van alle woningen en bedrijven in deze gemeenten. Dit doen gemeenten en waterschappen onder andere voor:

Veilige dijken en waterkwaliteit

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor de aanvoer en afvoer van water, het zuiveren van rioolwater, het lozen van vervuild water en het onderhoud van waterkeringen zoals dijken en beheren ook wegen en vaarwegen. Lees hier meer over op de website van het waterschap www.hdsr.nl

Straatverlichting plaatsen en onderhouden

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 belangrijk voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Goede speelvoorzieningen en trapveldjes zijn daarom van belang om het buitenspelen te bevorderen. Gemeenten onderhouden deze speeltuinen en trapveldjes.

Huishoudelijk afval ophalen

Gemeenten zorgen ervoor dat het huishoudelijk afval wordt opgehaald als dit aan de straat is gezet. Op deze manier zorgt de gemeente voor een schone stad en een gezonde leefomgeving.

Aanleg en onderhoud van riolering

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.

Overige uitgaven ten behoeve van gemeenschappelijk belang

Uiteraard worden de opbrengsten voor vele andere doeleinden gebruikt, denk hierbij aan uitgaven voor sportcomplexen, zwembaden, gemeenschapsgebouwen etc. Dit zal per gemeente verschillen.

2.4 Hoeveel waarderen wij jaarlijks

Voor de 9 gemeenten die aangesloten zijn bij BghU bepalen wij jaarlijks de WOZ-waarde. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaaarde op de waardepeildatum) moeten bepalen voor alle objecten (woningen en niet-woningen). Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen wij WOZ-objecten.

Samen zijn dat jaarlijks ongeveer 368.000 waarderingen per jaar.

Dit zijn ongeveer 343.000 waarderingen van woningen. Een woning is een object waarin men kan en mag wonen.

Het overige deel van ongeveer 25.000 waarderingen is van niet-woningen. Niet-woningen zijn alle overige objecten zoals: bedrijven, winkels, sportcomplexen, horeca, scholen en bouwterreinen.

2.5 Wat vinden wij belangrijk

De taken die wij uitvoeren willen wij goed doen. Dit betekent dat wij een correcte aanslag met de juiste informatie, naar de juiste klant sturen.

Om een correcte aanslag te kunnen versturen moet de juiste WOZ-waarde vastgesteld worden.

Naast bovenstaande is klantgerichtheid belangrijk. Hierbij hebben wij de volgende speerpunten:

- Wij werken zoveel mogelijk digitaal maar bieden klanten die niet digitaal kunnen of willen reageren een alternatief;
- Wij zijn transparant en informeren klanten (pro-)actief over de afhandeling en status van hun reactie;
- Wij geven klanten tijdig een juist en persoonlijk antwoord;
- Wij garanderen de privacy en werken volgens de wettelijke regelgeving;
- Wij monitoren de klanttevredenheid en gebruiken de resultaten hiervan om onze klanttevredenheid waar nodig te verbeteren.

2.6 Bereikbaarheid

BghU is op de volgende manieren te bereiken:

Digitaal

Op onze website www.bghu.nl staat veel informatie over onze belastingen en het betalen hiervan. Deze informatie is beschikbaar op het algemene gedeelte van de website. Met ons digitale loket Mijn BghU bieden wij informatie over de persoonlijke situatie en de aanslagbiljetten. MijnOverheid (DigiD/EHerkenning) fungeert hierbij als de veilige toegangspoort naar Mijn BghU.

Telefonisch

Telefonisch zijn wij bereikbaar op werkdagen van 09:00 tot 17:00. Ons telefoonnummer is 088-0640200. Wij zijn tegen lokaal tarief te bereiken.

In vakantieperiodes of specifieke dagen kunnen de openingstijden afwijken. Controleer altijd onze website voor de actuele openingstijden.

Om in contact te komen met één van onze taxateurs is het mogelijk om telefonisch of digitaal een terugbel afspraak te maken. Belanghebbende wordt dan teruggebeld op een door belanghebbende gekozen datum/tijdstip. Hiervoor ontvangt de belanghebbende een persoonlijke QR-code op het aanslagbiljet.

Post

Een bezwaar- of verzoekschrift mag ook per post worden opgestuurd. Ons postadres is Postbus 5150, 3502 JD te Utrecht. Ook mag via deze manier een vraag of opmerking opgestuurd worden.

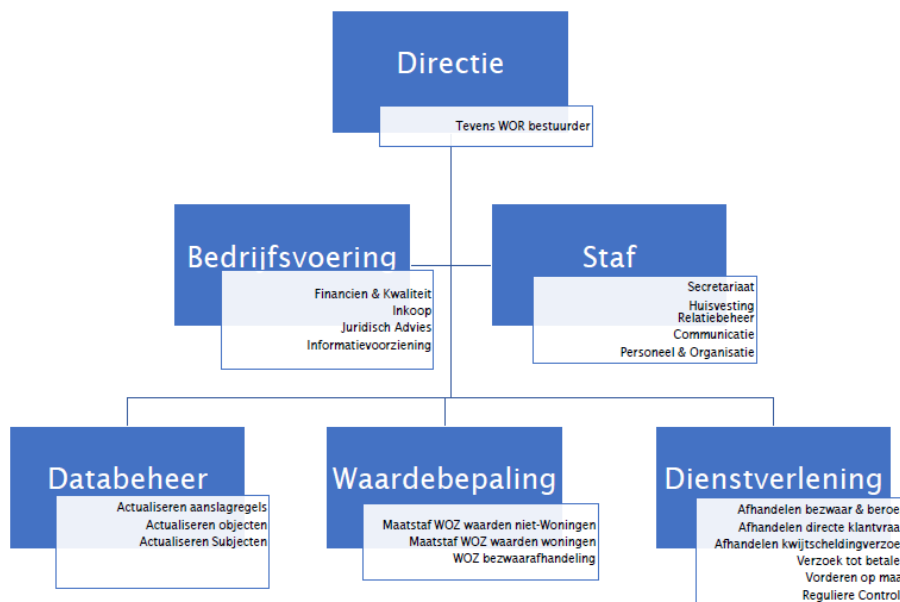
Bezoek op kantoor

Voor vragen is de balie op ons kantoor in Utrecht van 9.00 uur tot 17.00 uur geopend. Tot 13.00 uur is er vrije inloop. Na 13.00 uur is dit alleen mogelijk op afspraak. Een afspraak kan telefonisch gemaakt worden. Hiermee verkorten wij de wachttijd en wordt iedereen direct te woord gestaan en door de juiste medewerker geholpen.

Wij zijn er voor een klantgerichte dienstverlening aan alle belanghebbenden.

3. Uitvoering WOZ-werkzaamheden

3.1 Organisatie



De personele formatie bij BghU is 131 medewerkers.

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij de teams: Maatstaf Niet-Woningen, Maatstaf Woningen en WOZ bezwaaraafhandeling, die deel uitmaken van de afdeling Waardebepaling. Daarnaast vindt juridische ondersteuning plaats door het team van Juridisch Advies.

De uitvoering van de Wet WOZ vindt concreet plaats door:

- Medewerkers Databeheer;
- Taxateurs;
- Medewerkers bezwaaraafhandeling;
- Juridisch medewerkers Juridisch Advies.

Vakbekwaamheidseisen

Wij verwachten van de medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de WOZ, dat zij allemaal een WOZ-diploma hebben. De medewerkers die dit diploma niet hebben, worden begeleid en opgeleid om het diploma te halen. Wij zorgen ervoor dat de medewerkers de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

Van een aantal taxateurs wordt daarnaast verwacht dat zij staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Als een taxateur deze certificering nodig heeft, zorgen wij ervoor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

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

Team	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaren ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Inschrijving in NRVt-register
Databeheer	20	> 10 jaar	15	n.v.t.
Maatstaf Niet-woningen	6	> 10 jaar	6	4
Maatstaf Woningen	22	> 10 jaar	22	7
Bezwaar-afhandeling	5	> 10 jaar	3	n.v.t.
Juridisch Advies	6	> 10 jaar	2	n.v.t.

3.2 Opleiding en educatie

De taxateurs die bij ons werken en zijn ingeschreven bij het NRVt moeten verplicht ieder jaar trainingen doen en cursussen volgen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. Ook de taxateurs die (nog) niet zijn ingeschreven bij het NRVt volgen jaarlijks dezelfde permanente educatie.

BghU verzorgt haar eigen incompany trainingen. Via deze trainingen zorgen wij ervoor dat de kennis van onze medewerkers op niveau blijft. Naast de vakinhoudelijke zaken, is er ook veel aandacht voor cruciale aspecten als privacy en informatieveiligheid.

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

3.3 Toezicht op de uitvoering Wet WOZ

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten, adviseert de staatssecretaris van Financiën, verzorgt arbitrage bij geschillen tussen gemeentebesturen en afnemers van WOZ-gegevens (Belastingdienst en waterschappen) en biedt een overlegplatform voor betrokken partijen.

De taken en bevoegdheden van de Waarderingskamer zijn ontleend aan [artikel 4 van de Wet WOZ](#). Daarnaast treedt de Waarderingskamer op als expertisecentrum over de WOZ.

Bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering

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.

Adviseur staatssecretaris van Financiën over wet- en regelgeving en beleid

De Waarderingskamer geeft advies aan de staatssecretaris van Financiën. Onze adviezen hebben betrekking op:

- wet- en regelgeving op gebied van de Wet WOZ, en ook het beleid.
- ontwikkelingen op het gebied van de WOZ.

Arbitrage bij geschillen

Verder heeft de Waarderingskamer een wettelijke taak met betrekking tot arbitrage. De Waarderingskamer behandelt geschillen met betrekking tot de uitvoering van de wet tussen colleges (gemeentebesturen) en afnemers van WOZ-gegevens (bestuursorganen die op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd zijn tot gebruik van een waardegegeven).

Overlegplatform voor alle WOZ-partijen

De Waarderingskamer biedt partijen een omgeving om intensief samen te werken om het systeem van het waarderen van onroerende zaken permanent te verbeteren. Ook de doelmatigheid van de uitvoering komt daarbij aan de orde. Daarom overleggen ze regelmatig over de volgende onderwerpen:

- de uitvoering van de waardebepaling;
- de ontwikkeling van expertise op het terrein van de waardebepaling;
- de informatievoorziening en ICT;
- het gebruik van WOZ-waarden in de maatschappelijke context;
- benchmarking.

Maandelijks organiseert De Waarderingskamer Webinars over diverse actuele onderwerpen op het gebied van de Wet WOZ. Deze Webinars maken onderdeel uit van het programma vakbekwaamheid. Waarmee de Waarderingskamer probeert een impuls te geven aan de vakbekwaamheid van iedereen die werkzaam is binnen het WOZ-domein.

3.4 Oordeel over de uitvoering

De Waarderingskamer geeft na de controle, jaarlijks een beoordeling over de uitvoering van de Wet WOZ aan alle gemeenten in Nederland.

BghU is voor onze uitvoering van de Wet WOZ vanaf media 2024 door De Waarderingskamer beoordeelt met 2 sterren als 'Moet op onderdelen worden verbeterd'.

Oordeel Belastingsamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU)



Moet op onderdelen verbeterd worden

De Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekendmaken van de WOZ-waarden voor 2025.

4. Algemene informatie WOZ-waarde

4.1 Wat is de WOZ-waarde

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als de woning verkocht gaat worden, wat zou de woning dan opbrengen op de betreffende waardepeildatum 1 januari.

Het bepalen van de waarde doen wij door middel van de vergelijkingsmethode. Hierbij kijken wij bij het bepalen van de waarde naar verkochte woningen rond de waardepeildatum. Aan de hand van deze verkopen wordt de waarde bepaald, maar wordt er rekening gehouden met de verschillen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden wordt dezelfde vergelijkingsmethode toegepast. Naast de verkoopgegevens, worden in deze categorieën ook huurgegevens geanalyseerd en gebruikt bij de waardebepaling.

Voor meer bijzondere objecten, zoals ziekenhuizen, sportcomplexen of benzinestations worden andere taxatiemethodieken gebruikt, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cash-flowmethode.

Taxeren betekent letterlijk 'schatten'. In tegenstelling tot wat de WOZ-waarde suggereert, is die waarde geen objectief vast te stellen bedrag. Het blijft een taxatie op basis van objectieve objectkenmerken. De waarde ligt altijd binnen een bepaalde bandbreedte. Binnen die bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich een goede taxatie van de marktwaarde van de onroerende zaak kunnen zijn. Dit wordt de WOZ-paradox genoemd.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ en komen op het volgende neer:

Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:

- Het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie);
- De verkrijger (koper) kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

Wij gaan er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

4.2 Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die een belastingplichtige moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat wij de WOZ-waarde ook voor andere belastingen gebruiken, bijvoorbeeld de forensenbelasting of rioolheffing. Dit is afhankelijk van de verordening van de gemeente.

Meer informatie over de verschillende belastingsoorten en heffingen staat op www.bghu.nl of de website van de deelnemende gemeente.

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van diverse belastingen te bepalen, zoals de inkomstenbelasting, erfbelasting of schenkbelasting. En om de maximale huurprijs van woonruimte te bepalen.

Ook hypotheekverstrekkers kunnen deze gegevens gebruiken voor het verstrekken van hypotheekleningen. Door een stijging van de WOZ-waarde kan de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek verbeteren waardoor hypotheekverstrekkers een lagere of zelfs geen risico-opslag berekenen. Dat betekent dan een lagere hypotheekrente.

4.3 Het bepalen van de WOZ-waarde voor woningen

Het bepalen van de WOZ-waardes bestaat grofweg uit de volgende drie processen:

- Permanente marktanalyse;
- Taxatiemodellen inrichten;
- Modelwaardes controleren.

Permanente marktanalyse

Wij beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken wij. Wij bepalen of een verkoopprijs op de vrije markt tot stand is gekomen en wij deze dus kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. Ook houden wij rekening met de datum van de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst. Wij onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen wij op verschillende manieren. Wij bekijken verkoopadvertenties, controleren bouwdoossiers en vragen eventueel informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen wij permanente marktanalyse.

Taxatiemodellen inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, worden de goedgekeurde verkoopprijzen gebruikt om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee wij in één keer voor alle 343.000 woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. Wij stoppen daarom ontzettend veel informatie in dat model. Op die manier kunnen wij voor iedere afzonderlijk object een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent, is de modelwaarde.

Modelwaardes controleren

Tot slot controleert een taxateur de modelwaardes die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Redenen hiervoor kunnen zijn: specifieke liggingsaspecten, unieke bouw, etc. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 343.000 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.4 Het bepalen van de WOZ-waarde voor niet-woningen

Courante niet-woningen zijn winkels, kantoren, horeca- en bedrijfsruimten. Met courant bedoelen wij, dat de onroerende zaak goed in de markt ligt, dus gemakkelijk verhuurd en verkocht kan worden. Courante niet-woningen worden gewaardeerd met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode.

Bij deze methode worden aan de verschillende gebruiksruimten huurwaarden per vierkante meter toegekend, die vervolgens gekapitaliseerd worden met behulp van een kapitalisatiefactor. De toegekende huurwaarden zijn onder andere afgeleid van op of rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers of huurcijfers van objecten die vergelijkbaar zijn. De kapitalisatiefactor wordt verkregen door het analyseren van verkooptransacties. De kapitalisatiefactor is, kort gezegd, het aantal keer de jaarhuur, die men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen.

Hoe bepalen wij de WOZ-waarde van incurante niet-woningen?

Met incurant bedoelen wij onroerende zaken, die bijna nooit verkocht worden zoals bijvoorbeeld een ziekenhuis. Wij bepalen de waarden van incurante niet-woningen met 'de gecorrigeerde vervangingswaarde'. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag, dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde voor de opstal en de grond, waarbij voor de grond o.a. rekening wordt gehouden met de bestemming van het object en voor de opstal met de technische en functionele veroudering.

Hoe bepalen wij de WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations?

Recreatieparken, hotels en benzinestations worden gewaardeerd op basis van de discounted-cashflowmethode (DCF) en de operationele-cashflowmethode (OCF). Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven, met betrekking tot de onroerende zaak, contant gemaakt naar de waardepeildatum. Daarom wordt deze taxatiemethode wel aangeduid als netto contante waardemethode. Voor het bepalen van de hoogte van de toekomstige inkomsten en uitgaven wordt niet alleen gekeken naar de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven met betrekking tot het object voor de huidige eigenaar, maar moet er ook een vergelijking gemaakt worden met inkomsten en uitgaven die zich bij een vergelijkbaar object zouden voordoen. Er is dus sprake van geobjectiverde kasstromen.

De OCF-berekening gaat uit van geobjectiverde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te kunnen bepalen. Daarom worden de kosten en de omzetgegevens van deze objecten jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier.

4.5 Wat is de waardepeildatum

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken wij een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop wij bepalen wat de marktwaarde van een object (woning of niet-woning) is. Wij bekijken hoeveel het object opbrengt als een belanghebbende het op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moet onderzoek gedaan worden naar verkochte objecten (marktanalyse). Daar is natuurlijk tijd voor nodig. Daarom kijken wij altijd terug naar het verleden. Wij weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten wij pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. Wij beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waardes voor het jaar erna.

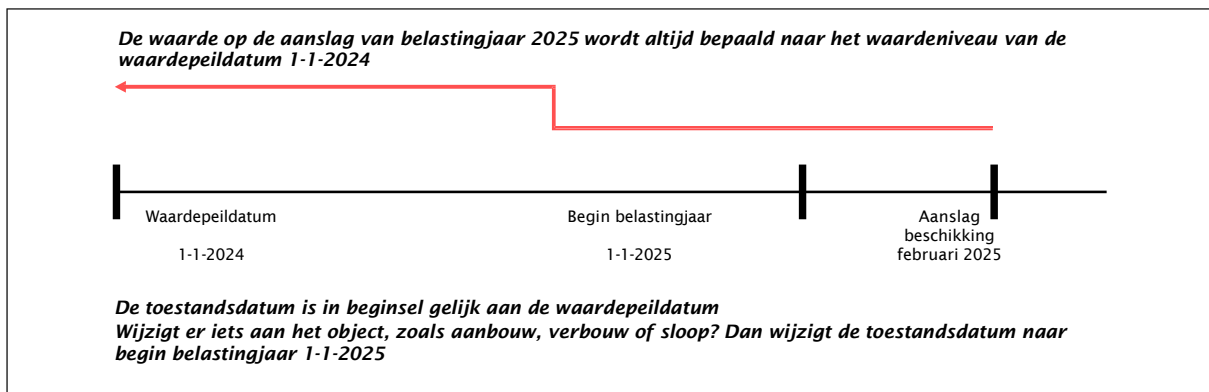
Toestandspeildatum

In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Echter in drie situaties moet de waarde bepaald worden naar een andere toestandspeildatum dan de waardepeildatum. Dit is het geval, wanneer tussen de waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt, zich één van de volgende omstandigheden voordoet:

- Wijzigingen in de objectafbakening. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer een bouwkaal wordt gesplitst in kavels met daarop afzonderlijke woningen, het bijkopen van een groenstrook, het samenvoegen van twee woningen, etc.;
- Fysieke wijziging van de woning door bouw of verbouw. Bijvoorbeeld de (aan)bouw van een woning, maar ook het door brand verloren gaan van een garage;
- Overige bijzondere omstandigheden die specifiek de woning betreffen, zoals bijvoorbeeld de verandering van verkeersintensiteit van de weg waaraan het object is gelegen.

Vanwege de waardeverandering na de waardepeildatum geldt in deze gevallen het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld als de toestandspeildatum.

Evenals de waardepeildatum is de toestandspeildatum ook altijd 1 januari. Voorbeeld: voor de waardebepaling van de WOZ-waarde voor belastingjaar 2025 zijn de waarde- en toestandspeildatum 1 januari 2024. Maar als de woning in de loop van 2024 wordt verbouwd en voorzien van een aanbouw, dan verandert de toestandspeildatum van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025. Wel wordt de woning gewaardeerd naar het marktniveau van 1 januari 2024.



4.6 Wanneer wordt de WOZ-waarde bekend

Alle inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap. Op dat aanslagbiljet staat ook de WOZ-beschikking/WOZ-waarde voor dat belastingjaar.

Wij versturen de meeste aanslagbiljetten in februari van het betreffende belastingjaar.

In uitzonderingsgevallen is er extra controle nodig bij het vaststellen van de WOZ-waarde. In dat geval worden deze aanslagen later in het jaar verzonden.

5. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde

5.1 Objectkenmerken

Om de waarde van een object goed te kunnen bepalen, zijn gegevens van het betreffende object nodig. Deze gegevens verzamelen wij actief en houden wij continue zo goed mogelijk bij. Wij onderscheiden twee verschillende objectkenmerken, namelijk de primaire en de secundaire.

Primaire objectkenmerken

De primaire objectkenmerken zijn meetbare objectkenmerken.

Een aantal voorbeelden van primaire objectkenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Woonplaats
- Adres
- Buurt / Wijk
- Kadastrale relaties
- Type object (bijvoorbeeld vrijstaande woning, appartement of bedrijfshal)
- Perceel oppervlakte
- Bouwjaar van het hoofdonderdeel (bij woningen de woning)
- Grootte van het hoofdonderdeel (woningen gemeten conform de NEN 2580)
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld garage, dakkapel, overkapping, parkeerplaats en tuinhuis)
- Bouwjaar van de bijgebouwen
- Grootte van de bijgebouwen

Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object. De secundaire objectkenmerken geven een schatting over de algehele staat van een object. Hierbij worden zowel de binnen- en de buitenkant van een object meegenomen.

Daarnaast geeft het kenmerk ligging een oordeel over de specifieke ligging van een object.

Secundaire kenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- **Kwaliteit**
Met kwaliteit bedoelen wij hoeveel het object of onderdeel verschilt in gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur vergeleken met wat normaal is voor vergelijkbare objecten uit dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- **Onderhoud**
Met onderhoud bedoelen wij hoeveel het (deel)object verschilt in onderhoudstoestand vergeleken met vergelijkbare objecten uit dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- **Uitstraling**
Hoe het object er uit ziet, waardoor een potentiële koper meer of minder voor een object zou willen betalen ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- **Doelmatigheid**
Hoe goed het object voldoet aan de huidige wensen, vergeleken met vergelijkbare objecten uit dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- **Voorzieningen**
Hoeveel de waarde van het object wordt beïnvloed door de aanwezige (luxe) voorzieningen en installaties. Dit wordt vergeleken met wat normaal is bij vergelijkbare objecten uit dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- **Ligging**
Hoeveel de waarde van het object wordt beïnvloed door omgevingsfactoren in de directe omgeving, vergeleken met vergelijkbare objecten uit dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.

Wij hanteren voor deze factoren een score van 1 t/m 5, die de volgende betekenis hebben:

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

Wij gebruiken voor de secundaire kenmerken een uitgebreide werkinstructie zodat wij allemaal op een zelfde manier registreren.

De mogelijke invloed van de verschillende factoren op de waardering, wordt in hoofdstuk 6 verder uitgelegd.

5.2 Hoe komen wij aan de objectkenmerken

De primaire objectkenmerken van een object halen wij voor een groot deel uit bouwtekeningen en 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.

De volgende basisregistraties worden het meest gebruikt:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken wij voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakte van woningen
- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken wij om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft;
- BRP (Basisregistratie Personen) gebruiken wij 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 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. Alle registraties zijn aan elkaar gekoppeld. 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.

Naast bovenstaande informatiebronnen, maken wij tevens gebruik van onderstaande bronnen:

- Vraagprijzenanalyse
Wij bekijken te koop of te huur staande panden en controleren aan de hand van deze advertenties onze eigen administratie.
- Inlichtingenformulieren
Bij verkoop of verhuur sturen wij inlichtingenformulieren naar de koper met een aantal gerichte vragen. Op deze manier krijgen wij meer inzicht in de (toekomstige) kenmerken van een object.
- Mutatiesignalering
Jaarlijks worden gemeentes verzocht om luchtfoto's aan te leveren. Die foto's vergelijken wij met de foto van het jaar ervoor. Zo is het mogelijk om te zien of er kenmerken veranderd zijn. Bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.
- Straatbeeld
Ieder jaar worden er foto's van het straatbeeld gemaakt in alle gemeentes. Dit lijkt op Google Streetview.
- Voormeldingen
Voordat er een aanslag wordt verstuurd, kan het zijn dat wij contact opnemen om vooraf de objectkenmerken en de waardering samen te bekijken. Dit noemen wij een voormelding.
- Vooroverleg
Jaarlijks wordt er met veel grote partijen vooroverleg gevoerd, waarbij de kenmerken van de objecten worden gecontroleerd.
- Opname ter plaatse
Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van het object te controleren.

5.3 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in onze WOZ-administratie.

Onze gegevensbeheerders en taxateurs controleren bij ieder proces de objectkenmerken. Deze moeten juist en volledig zijn. Indien dit niet het geval is, passen wij dit aan in de WOZ-administratie en geven wij dit door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

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

De Waarderingskamer houdt toezicht op het bijhouden van de objectkenmerken.

Stelling hierbij is:

'De administratie moet gelijk zijn met wat op straat staat. Dit vinden wij erg belangrijk. Ieder jaar doen wij onderzoek naar de objectkenmerken. Uit dat onderzoek trekken wij conclusies en nemen waar nodig maatregelen. Die conclusies en maatregelen worden ingevuld in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'.'

Met dat beoordelingsprotocol ontstaat een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. De toezichthouder heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van ieder object te controleren.

6. Taxatie

6.1 Hoe werkt het taxatiemodel

Verschillende soorten objecten, worden op een verschillende manieren gewaardeerd. Er wordt bij het waarderen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de woningen. Dit betreft veruit de grootste groep objecten.

6.2 Het taxatieprogramma

Zoals eerder aangegeven worden alle objecten op basis van een taxatiemodel gewaardeerd. Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet 4WOZ en wordt gemaakt door XXLLNC. XXLLNC biedt niet alleen oplossingen voor overheden, maar waardeert ook voor vastgoedeigenaren, taxateurs en kredietverstrekkers wereldwijd.

4WOZ rekent voor ieder object een modelwaarde uit. Daarbij houdt 4WOZ rekening met verschillen tussen de objecten. De verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar, de locatie, de grootte, staat van onderhoud en hoeveel grond erbij het object hoort.

6.3 Permanente marktanalyse woningen

Omdat de woningen veruit de grootste groep objecten zijn, richten wij ons vanaf hier op het proces van de woningen. In deze paragraaf leggen wij verder uit hoe die marktanalyse werkt.

Wij doen de marktanalyse in 4WOZ. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte object. 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 bijlagen staan de marktontwikkelingen (trends) van de verschillende categorieën woningen van de deelnemende gemeenten.

6.4 Uitleg taxatiemodel woningen

4WOZ rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel 'woning' een modelwaarde, maar ook het onderdeel 'grond' en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen wij per onderdeel uit hoe 4WOZ de modelwaarde voor een woning bepaalt.

Onderdeel woning

4WOZ rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet 4WOZ dat? Uit de geanalyseerde marktgegevens halen de taxateurs een eenheidsprijs, de zogenaamde PPE (prijs per eenheid), voor het onderdeel woning. Met die geanalyseerde verkoopcijfers worden de referentiegroepen onderbouwd. Dit betekent dat bij elke referentiegroep ten minste drie vergelijkbare woningen worden gebruikt om de waardes te onderbouwen. Deze woningen zijn niet perse gelijk aan de getaxeerde woningen, maar hebben wel dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, bouwstijl en locatie.

Onderdeel grond (kavelmodel)

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m² voor de grond. Dit doen ze per kern en/of waardegebied. Per kern, omdat niet elke kern evenveel voorzieningen heeft. Niet elke kern is even geliefd om te wonen. In een kern worden waardegebieden gebruikt om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en parkjes. Voor een compleet overzicht van grondstaffels, zie bijlagen: Kengetallen.

Bijgebouwen (bijgebouwenmodel)

De waarde van bijgebouwen worden op een andere manier bepaald. Hiervoor gebruiken wij een vast bijgebouwenmodel, dat is ingericht nadat er een marktanalyse is uitgevoerd. Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per aantal, of per vierkante meter. Soms is de waarde afgeleid van de vierkante meterprijs van de woning. De prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Voor een compleet overzicht van eenheidsprijzen zie bijlagen: Kengetallen.

Bij de bijgebouwen corrigeert het model op basis van de secundaire kenmerken kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.

De factoren worden jaarlijks bepaald aan de hand van de marktanalyse. Door verschillende marktgegevens met verschillende factoren te vergelijken, kunnen wij de correcties bepalen.

Ligging en locatie

Iedere gemeente wordt verdeeld in verschillende buurten en wijken. 4WOZ doet een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. Op die manier worden specifieke eigenschappen van een buurt meegenomen in de WOZ-waarde. Zo ontstaat er verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of juist één in het buitengebied. 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 wij consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. De vierkante meterprijs van de woning en de vierkante meterprijs van de kavel wordt op bovenstaande manier door het taxatiemodel berekend.

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor de woning gelden? Dan moeten deze ook in de WOZ-waarde worden meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken wij het secundaire objectkenmerk 'ligging'. De scores voor de factor ligging zijn gelijk aan de andere secundaire kenmerken en hebben een score van 1 t/m 5. Het model corrigeert het onderdeel grond met een percentage per score. Zie bijlage: Kengetallen.

De factoren worden jaarlijks bepaald aan de hand van de marktanalyse. Door verschillende woningen met verschillende factoren te vergelijken, kunnen wij de correcties bepalen.

Afnemende meerwaarde

4WOZ doet aanpassingen op de grootte van de oppervlakte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet 4WOZ 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 zal betalen.

6.5 Uitleg taxatiemodel niet-woningen

De objecten worden voor de massale herwaardering in categorieën verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. De niet-woningen bestaan grofweg uit:

- Agrarische objecten;
- Courante niet-woningen (bedrijven, horeca, kantoren en winkels);
- Incourante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen, nutsvoorzieningen, sportcomplexen etc.);
- Ongebouwde objecten en objecten in aanbouw.

Bij courante niet-woningen, ongebouwde objecten, objecten in aanbouw en garageboxen waarderen wij de marktwaarde over het algemeen op basis van de vergelijkingsmethode. Hierbij maken wij gebruik van huur- en verkoopgegevens. Op basis hiervan bepalen wij het marktniveau, waarmee op basis van een vergelijking de waarde van andere objecten wordt bepaald.

Voor de agrarische objecten en incurante niet-woningen hanteren wij de landelijke taxatiewijzers, als controle en aanvulling op gebruikte marktgegevens van gelijksoortige objecten in het gebied van BghU. In de taxatiewijzers zijn kengetallen opgenomen die wij gebruiken bij de waardebepaling. Bij agrarische objecten waarden wij de marktwaarde op basis van de vergelijkingsmethode.

Incourante objecten waarderen wij over het algemeen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

6.6 Controle van het taxatiemodel

4WOZ is een waarderingsmodel, dat met behulp van soms complexe formules de modelwaardes uitrekent. Natuurlijk controleren wij het model op juistheid en betrouwbaarheid. Dit doen wij op verschillende manieren.

Ratio

Een van de controles die worden uitgevoerd is de ratio-controle van verkochte woningen. Hierbij delen wij het verkoopcijfer van de woning, door de modelwaarde die het model berekent. De formule ziet er als volgt uit:

Modelwaarde:

$$\frac{\text{Modelwaarde}}{\text{Verkoopcijfer}} = \text{Ratio}$$

Voorbeeld:

$$\frac{€247.000}{€250.000} = 0,988$$

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1, 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. Wij willen ook dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

Afwijkende ratio's en transactieruis

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

Door de transactieruis is een taxatiewaarde en dus ook een WOZ-waarde, een zo goed mogelijke schatting van de marktwaarde. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen wij de bandbreedte. De bandbreedte voor de ratio verkoopcijfers is voor belastingjaar 2025 tussen de 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 (marktwaarde) bepalen wij door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen wij het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren rekenen wij ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

Controles Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichtsorgaan de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers. Voor belastingjaar 2025 is de gemiddelde ratio goed als die tussen de 0,97 en 1,04.

De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waardes die wij hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als wij goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij een nieuwe WOZ-waarde afgeven.

Meer informatie is terug te vinden op de website van de Waarderingskamer: www.waarderingskamer.nl

Meer uitgebreide controles

Wij controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die 4WOZ berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven. Deze controles gaan verder dan de ratiocontroles zoals eerder beschreven.

Wij 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. 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 waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

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

- **Coëfficiënt of Dispersion (COD)**
De 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.
- **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 wij dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.
- **Price Related Bias (PRB)**
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.