

Hoe wordt de waarde van een woning bepaald?

Verantwoordingsdocument WOZ

Wat is een verantwoordingsdocument?

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is inzicht te geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties en/of waarderingen voor 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) tot stand zijn gekomen. En daar zo transparant mogelijk in te zijn. Ook staat in dit verantwoordingsdocument in welke mate wordt voldaan aan de instructies van de Waarderingskamer, die toezichthouder is.

De Gemeenschappelijke Regeling Cocensus bedient 13 deelnemende gemeenten en bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in die gemeenten.

Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor belastingjaar 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) hebben bepaald.

Dit is wat wij u kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in op het Digitaal Loket met uw DigiD en bekijk het actuele overzicht van uw belastingzaken en het taxatieverslag. Ga naar [Cocensus.nl](https://cocensus.nl) en klik rechts bovenaan op Digitaal loket. Deze gegevens kunt u ook raadplegen via [MijnOverheid.nl](https://mijnoverheid.nl).



Inhoud

1	<u>Wie is Cocensus?</u>	4	6	<u>Taxeren</u>	23
	› Een sterke samenwerking	5		› Hoe werkt het taxatiemodel waar Cocensus mee werkt?	24
2	<u>Wet WOZ</u>	6		› Permanente marktanalyse (PMA); wat is dat en hoe gaat dit in zijn werk?	26
	› Introductie wet WOZ	7		› Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	27
	› Drie belangrijke begrippen in de wereld van de WOZ	7		› Gebruik en betrouwbaarheid modelwaarde	28
	› Bandbreedte (WOZ-paradox)	8			
	› Veel voorkomende misvattingen over de WOZ	9			
3	<u>Actualiteiten en marktomstandigheden</u>	11	7	<u>Kwaliteitscontroles</u>	29
	› Marktonwikkelingen	12		› Modelmatig waarderen; hoe controleren wij de kwaliteit en hoe waarborgen we dit?	30
	› Duurzaamheid	12		› Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	31
	› In het nieuws – het verstrekken van foto's van een woning	13		› Referentiewoningen op het taxatieverslag	32
	› De WOZ-waarde voor belastingjaar 2024	13			
4	<u>Vakbekwaamheid</u>	14		<u>Bijlage 1</u>	
	› Hoe ziet het team er uit dat de WOZ-waarden bepaalt?	15		Gemiddelde waardeontwikkeling tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023	33
	› Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	16		› <u>Alkmaar</u>	34
	› Wie is de Waarderingskamer en wat doet deze?	16		› <u>Bergen NH</u>	34
				› <u>Beverwijk</u>	35
5	<u>Gegevens (beheer)</u>	17		› <u>Castricum</u>	35
	› De basis voor waardebepaling	18		› <u>Den Helder</u>	35
	› Primaire woningkenmerken	19		› <u>Dijk en Waard</u>	35
	› Secundaire woningkenmerken	19		› <u>Haarlem</u>	36
	› Kwaliteit gegevensbeheer	20		› <u>Haarlemmermeer</u>	36
				› <u>Heiloo</u>	36
				› <u>Hillegom</u>	36
				› <u>Oostzaan</u>	37
				› <u>Uitgeest</u>	37
				› <u>Wormerland</u>	37
				<u>Contactgegevens</u>	38

1

Wie is Cocensus?

In dit hoofdstuk

Een sterke samenwerking

5

Een sterke samenwerking

Cocensus is een samenwerkingsverband (gemeenschappelijke regeling) van dertien gemeenten. Wij zorgen in deze gemeenten dat iedereen een aanslag gemeentelijke belastingen ontvangt en betaalt. Ook voeren wij de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) uit en bepalen wij de WOZ-waarde van de objecten gelegen in ons verzorgingsgebied van dertien gemeenten. Alle wettelijke taken die een gemeente op het gebied van gemeentelijke belastingen heeft zijn overgedragen aan Cocensus. Dit heet een instellingsbesluit¹.

De gemeentelijke belastingtaken voeren wij zelfstandig uit, maar de gemeenten zijn wel zelf verantwoordelijk voor de hoogte van de tarieven en de verordeningen waar de gemeentelijke belastingen op gebaseerd zijn. Met al uw vragen over gemeentelijke belastingen kunt u daarom bij ons terecht (zie het einde van dit document voor onze contactgegevens of ga naar de [website](#)). De landelijke Waarderingskamer houdt toezicht op hoe wij werken. Meer informatie over hun toezicht vindt u [hier](#).

Voor welke gemeenten voert Cocensus deze taken uit?



2

Wet WOZ

In dit hoofdstuk

Introductie wet WOZ	7
Drie belangrijke begrippen in de wereld van de WOZ	7
> Een WOZ-object en de afbakening	7
> Waardepeildatum	8
> Toestandspeildatum	8
Bandbreedte (WOZ-paradox)	8
Veel voorkomende misvattingen over de WOZ	9
> De WOZ-waarde is een verhoging van de vorige WOZ-waarde	9
> De WOZ-waarde is een optelsom	9
> Een algoritme bepaalt de waarde	9
> Mijn WOZ-waarde is niet juist in vergelijking met de gemiddelde waardeontwikkeling	9
> De WOZ en de OZB	10

Introductie wet WOZ

De Wet waardering onroerende zaken, afgekort de Wet WOZ, geldt bij de bepaling, de vaststelling en de verstrekking van de waarde van onroerende zaken in Nederland. Wij volgen bij alle daarbij behorende taken dan ook deze wet. Daarnaast is er veel jurisprudentie met betrekking tot de WOZ. Deze volgen wij nauwlettend en nemen wij mee in de uitvoering van onze werkzaamheden. Jurisprudentie is het geheel van uitspraken van rechters en vormt een aanknopingspunt voor rechters in latere, soortgelijke gevallen.

Drie belangrijke begrippen in de wereld van de WOZ

Een WOZ-object en de afbakening

Om uw woning te kunnen waarderen moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen in de waardebepaling. De Wet WOZ geeft regels voor de 'afbakening'. Hierin wordt bijvoorbeeld bepaald of uw garage bij de waardebepaling van uw woning moet worden meegenomen of dat deze apart moet worden gewaardeerd.

Bij het afbakenen van een onroerende zaak/WOZ-object doorlopen wij vier stappen:

Stap 1 Eigendomsgrenzen trekken. Welke gebouwde en/of ongebouwde objecten (bijvoorbeeld een woning, perceel grond, garage, etc.) zijn in eigendom bij dezelfde (rechts)persoon(en).

Stap 2 Gebruikersgrenzen trekken binnen de bij stap 1 afgebakende eigendommen. Ingeval een gedeelte van een eigendom volgens zijn indeling is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, vormt dit gedeelte een zelfstandig WOZ-object. Een woning wordt daarom pas als apart WOZ-object gezien, als deze afsluitbaar is en over eigen sanitair en kookgelegenheid beschikt.

Stap 3 Een samenstel maken. Als er meerdere gebouwde of ongebouwde eigendommen of gedeelten daarvan van dezelfde eigenaar zijn en deze eigendommen of gedeelten zijn ook bij dezelfde belanghebbende in gebruik, worden deze tot een zogenoemd samenstel of complex samengevoegd als zij naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Dit samenstel of complex vormt dan het WOZ-object.

Stap 4 Gemeentegrenzen trekken. Een WOZ-object (woning) kan slechts in één gemeente liggen. Wanneer een onroerende zaak wordt doorsneden door de gemeentegrens is er dus sprake van twee WOZ-objecten.

Waardepeildatum

Als wij de WOZ-waarde bepalen, kijken we altijd naar de waarde van één jaar terug. Voor het jaar 2024 maken we dus een schatting van de waarde op 1 januari 2023. Dit is wettelijk zo bepaald. Dit doen we op deze manier, omdat er een jaar later meer gegevens beschikbaar zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld de verkoopprijzen uit 2023 ook worden gebruikt.

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 bouwkvavel wordt gesplitst in kavels met daarop afzonderlijke woningen, het aankopen 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 2024 zijn de waarde- en toestandspeildatum 1 januari 2023. Maar als de woning in de loop van 2023 wordt verbouwd en voorzien van een aanbouw, dan verandert de toestandspeildatum van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024. Wel wordt de woning gewaardeerd naar het marktniveau van 1 januari 2023.

Bandbreedte (WOZ-paradox)

De wijze waarop de WOZ-beschikking de waarde presenteert wekt de indruk dat de waarde van een onroerende zaak met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Dat is niet het geval. De essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Dit maakt dat de uitkomst van de taxatie zich binnen een zekere bandbreedte bevindt. Binnen deze bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de woning (de WOZ-waarde) kunnen zijn. De WOZ-beschikking noemt noodgedwongen echter één bedrag, terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. De tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte wordt aangeduid als de 'WOZ-paradox'.

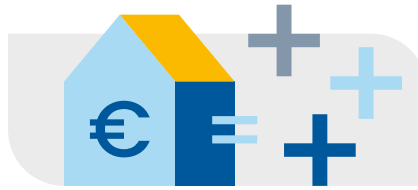


Veel voorkomende misvattingen over de WOZ



De WOZ-waarde is een verhoging van de vorige WOZ-waarde

Het is niet zo dat de WOZ-waarde ieder jaar naar boven wordt bijgesteld. Ieder jaar wordt de waarde namelijk opnieuw bepaald door te kijken naar recente verkoopcijfers van verkochte vergelijkbare woningen in de wijk of de gemeente. Wanneer de marktprijzen stijgen, bewegen de WOZ-waarden als gevolg daarvan mee. Als twee waarden worden vergeleken, is voor de woningeigenaar een stijging (of een daling) van de waarde te zien, maar bij de waardebepaling spelen eerdere waarden geen rol. Iedere WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.



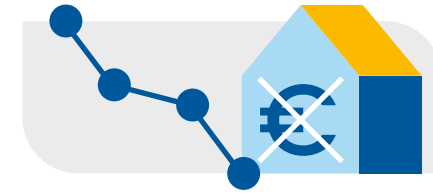
De WOZ-waarde is een optelsom

De WOZ-waarde is geen uitkomst van een rekensom waarbij de waarden van de verschillende woningonderdelen bij elkaar op worden geteld. Net zoals bij het bieden op een woning waarbij binnen een marge onder en boven de vraagprijs één bod wordt gedaan (in plaats van dat de waarde van de kamers, de tuin en de schuur voor een bod bij elkaar worden opgeteld), gaat het bij de WOZ-waarde om een schatting van het geheel. De WOZ-waarde is dus een zo goed mogelijke schatting van de 'eindwaarde'.



Een algoritme bepaalt de waarde

Omdat ieder jaar 9 miljoen WOZ-waarden moeten worden vastgesteld, maken gemeenten en uitvoeringsorganisaties gebruik van een taxatiemodel. Dat is een rekenmodel zonder zelfstandig werkend algoritme. Ieder jaar opnieuw wordt dit rekenmodel zeer nauwkeurig bekeken en ingericht door deskundige medewerkers, zoals data-analisten, modelleers en taxateurs. Het taxatiemodel ondersteunt deze experts bij het zo nauwkeurig mogelijk inschatten van de WOZ-waarde, door de waarde van de verschillende woningonderdelen op een uniforme manier in de waardering te betrekken. Daarna wordt het taxatiemodel door de taxateurs gecontroleerd. Ook Cocensus werkt met dit taxatiemodel. In dit document kunt u alle informatie vinden over hoe wij dit bij Cocensus doen.



Mijn WOZ-waarde is niet juist in vergelijking met de gemiddelde waardeontwikkeling

De stelling dat de waarde te hoog of te laag is vastgesteld, omdat deze afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling, is niet juist. Wij waarden niet aan de hand van stijgings- dan wel dalingspercentages. Ieder jaar wordt de waarde opnieuw bepaald aan de hand van verkoopcijfers van (enigszins) vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum zijn gerealiseerd. En wij houden hierbij rekening met de onderlinge verschillen in bijvoorbeeld de grootte van de woning en het perceel waarop deze is gelegen. Maar ook met de aanwezigheid van eventuele bijgebouwen of onderdelen (bijvoorbeeld een garage, aanbouw, dakkapel, etc.) en de staat van de woning wordt rekening gehouden.

De gemiddelde waardeontwikkeling ontstaat uit de ontwikkeling van bijvoorbeeld alle woningen in Nederland. U zult begrijpen dat de waardeontwikkeling in de ene gemeente heel anders is dan in de ander en dus niets zegt over de juistheid van de WOZ-waarde van een individuele woning. Ook binnen gemeenten, plaatsen, wijken, etc. kan deze gemiddelde waardeontwikkeling afwijken.

En er zijn meer redenen waarom een waardeontwikkeling van een individuele woning kan afwijken van het gemiddelde. Wij voeren bijvoorbeeld ook grote controles uit op de woningkenmerken (in hoofdstuk 6 leest u hier meer over). Een correctie van deze gegevens kan ook leiden tot een waardeontwikkeling die niet overeenkomt met wat u verwacht in deze markt. Het kan ook zijn dat de voorgaande WOZ-waarde niet geheel juist is vastgesteld. Wanneer deze bijvoorbeeld te laag is vastgesteld en nu door de stijgende markt een veel hogere WOZ-waarde is bepaald, dan zal de stijging van de waarde afwijken van het gemiddelde. Het gaat daarbij met name om de juistheid van de beschikte waarde en niet om de stijging of daling.

[In bijlage 1](#) treft u de gemiddelde waardeontwikkeling tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 van alle bij Cocensus aangesloten gemeenten. Hierbij hebben wij ook een onderscheid gemaakt per categorie woningen.



De WOZ en de OZB

Gemeenten stellen jaarlijks hun belastingtarieven vast. Hiervoor rekenen gemeenten eerst uit hoeveel belastingopbrengst er nodig is om alle kosten te dekken. Over het algemeen verlagen gemeenten hun tarieven voor de onroerendezaakbelastingen (OZB) wanneer de WOZ-waarden stijgen. Op die manier blijft voor hen de belastingopbrengst voor de OZB gelijk of wordt iets hoger. Het is dus niet zo dat als de WOZ-waarden gemiddeld met 20 procent zijn gestegen, u ook 20 procent meer belasting betaalt. Uiteraard zijn er altijd situaties te bedenken waarbij de verhouding afwijkt van het gemiddelde.

Cocensus stelt niet de belastingtarieven vast, dat doet de gemeenteraad. Als Cocensus stellen wij de WOZ-waarden vast waarop de gemeenten hun OZB-tarieven bepalen. Alle uitvoerende organisaties willen een zo goed mogelijke waarde van alle onroerende zaken. Cocensus wordt jaarlijks gecontroleerd door de Waarderingskamer of de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) correct gebeurt en of de kwaliteit van de taxaties juist is. Het volgen van de markt en het waarderen op marktniveau is voor Cocensus de grootste vereiste.



3

Actualiteiten en markt- omstandigheden

In dit hoofdstuk

Marktontwikkelingen	12
Duurzaamheid	12
In het nieuws: het verstrekken van foto's van een woning	13
De WOZ-waarde voor belastingjaar 2024	13

Marktontwikkelingen

De uitvoering van de Wet WOZ voor dertien verschillende gemeenten, betekent ook dertien verschillende marktontwikkelingen. Zoals te verwachten is de gemiddelde woningprijs in alle gemeenten van waardepeildatum 1 januari 2022 tot waardepeildatum 1 januari 2023 flink gestegen.



Duurzaamheid

Duurzaamheid is iets dat bij het kopen van een woning een steeds grotere rol speelt. Hoewel nog in mindere mate rond de waardepeildatum 1 januari 2023. In de komende jaren wordt de waardering steeds groter. Zeker in tijden van hoge energieprijzen of onzekerheid daarover en de maatregelen die nodig zijn ter voorkoming van de opwarming van de aarde.

Mensen investeren daarom in energiebesparende maatregelen om hun woning te verduurzamen. Daarop volgend zijn mensen ook bereid een hogere prijs te betalen voor een duurzamere woning. Potentiële kopers letten op allerlei aspecten. Hierbij kan gedacht worden aan alle vormen van isolatie, maar ook aan nieuwe vormen van verduurzaming zoals zonnepanelen, een warmtepomp, hybride cv-ketel, etc. Of een woning met 0 op de meter (energie neutraal). Hier dienen wij bij het vaststellen van de WOZ-waarden uiteraard rekening mee te houden en dat doen wij ook. Hiervoor gebruiken wij allerlei informatie, zoals verkoopadvertenties (o.a. Funda), energielabels en informatie die wij van (nieuwe) eigenaren verkrijgen. Het energielabel is verplicht bij de verkoop, de verhuur en de oplevering van alle soorten woningen en wordt geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Cocensus krijgt van dit register maandelijks de status door, zodat wij altijd over de actuele gegevens beschikken.

In het nieuws: het verstrekken van foto's van een woning

Eind oktober 2022 waren allerlei berichten in het nieuws dat een gemeentelijk samenwerkingsverband als proef duizenden eigenaren van woningen had aangeschreven met het verzoek foto's te delen van onder meer hun badkamer en keuken.

Cocensus gebruikt niet de werkwijze om woningeigenaren aan te schrijven om foto's van het interieur door te sturen. In de bezwaarfase of tijdens de eerste 6 weken na aanslagoplegging, waarbij klanten kunnen bellen over de WOZ-waarde van hun woning, kunnen wij om foto's vragen. Dit gebeurt als een belanghebbende aangeeft dat Cocensus onvoldoende rekening heeft gehouden met de staat van de woning. Zo hoeft een taxateur niet altijd langs te gaan bij de betreffende woning en kan snel tot actie worden overgegaan. Dit scheelt tijd en geld. En niet geheel onbelangrijk, de klant heeft snel een reactie op zijn stelling en daarmee bezwaar. De eventueel verstrekte gegevens worden uiteraard uitsluitend gebruikt voor het doel waarvoor wij deze opvragen, het beoordelen van de WOZ-waarde.

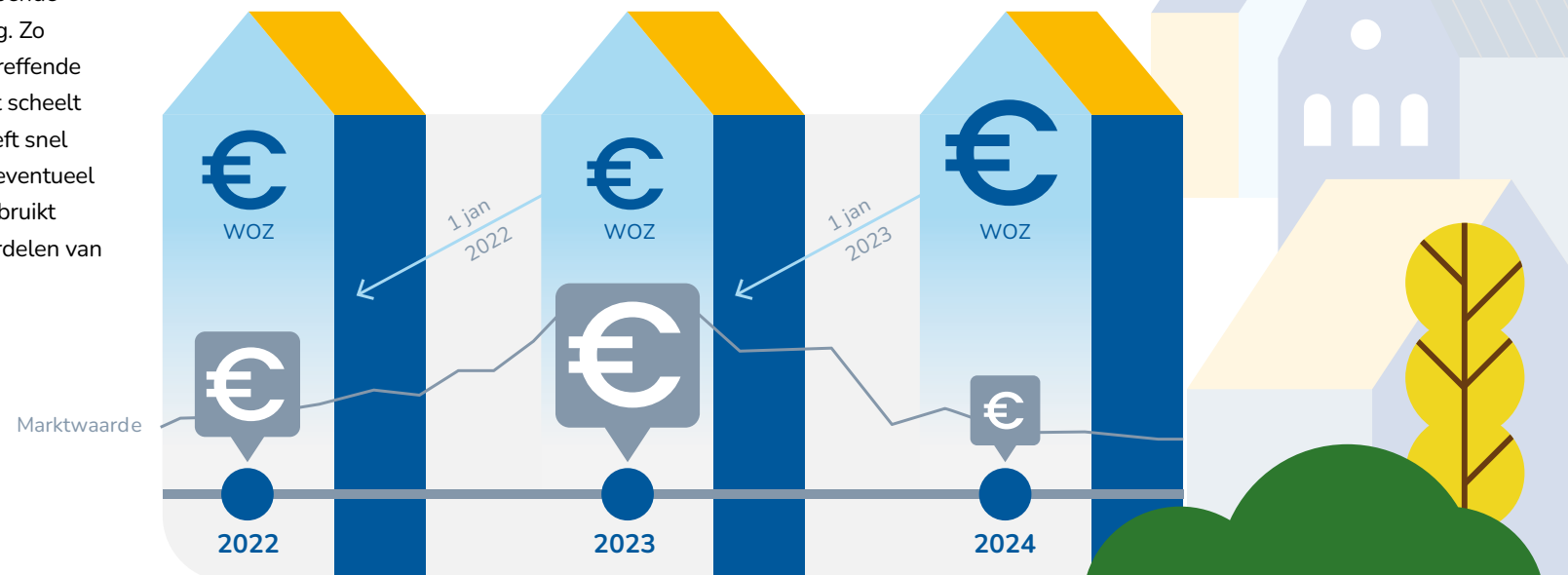
De WOZ-waarde voor belastingjaar 2024

Zoals al eerder omschreven in dit document worden de WOZ-waarden van woningen vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers van (enigszins) vergelijkbare woningen die op of rond de waardepeildatum zijn gerealiseerd. En hierbij rekening houdend met de onderlinge verschillen.

Voor belastingjaar 2024 is de waardepeildatum 1 januari 2023. Voor belastingjaar 2023 was de waardepeildatum 1 januari 2022. In deze periode van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023 laat in een aantal gemeentes de gemiddelde verkoopprijs van een woning een grote stijging zien.

Dit zien we dan ook terug in de waardeontwikkeling van de WOZ-waarden. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde van belastingjaar 2024 wordt de waarde dus bepaald naar de marktwaarde op 1 januari 2023. Deze waarde staat voor het geschatte bedrag dat een woning opbrengt wanneer het op de waardepeildatum wordt verkocht.

De berichtgeving in het nieuws over dalende woningprijzen is voor veel mensen verwarrend. De WOZ-waarde van dit jaar stijgt in een aantal gemeentes weer, terwijl in het nieuws wordt gezegd dat de huizenprijzen dalen. Zoals hierboven al aangegeven is de WOZ-waarde voor belastingjaar 2024 vastgesteld naar de marktwaarde op 1 januari 2023. De marktontwikkelingen in de loop van 2023 zijn voor dit jaar niet relevant. En zullen pas een rol gaan spelen bij de waardebepaling voor belastingjaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024.



4 Vakbekwaamheid

In dit hoofdstuk

Hoe ziet het team er uit dat de WOZ-waarden bepaalt?	15
Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	16
Wie is de Waarderingskamer en wat doet deze?	16

Hoe ziet het team er uit dat de WOZ-waarden bepaalt?

Cocensus bestaat uit ongeveer 143 medewerkers (132,22 FTE). Deze medewerkers zijn verdeeld over vijf afdelingen: Bedrijfsbureau/Staf, Invordering, Heffen & Bezwaar, ICT & Gegevensbeheer en WOZ. De afdeling WOZ bestaat uit 44 medewerkers (41,8 FTE).

Afdeling WOZ

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport en met het team houden wij ons bezig met de uitvoering van de Wet WOZ, die bestaat uit een groot aantal werkzaamheden. Dit zijn de kerntaken:



- Het bijhouden van de objectkenmerken, zie 5 (Gegevens)beheer;



- Het zorgdragen voor een juiste objectafbakening (wat hoort er voor de WOZ allemaal bij elkaar?);



- Het permanent verzamelen, opslaan, verwerken en analyseren van markt informatie (huur-, vraag- en koopprijzen);



- Het inrichten van taxatiemodellen;



- Het jaarlijks (modelmatig) taxeren en waarderen van alle WOZ-objecten (bijvoorbeeld woningen, kantoren, scholen, sportcomplexen, etc.) binnen het werkgebied van Cocensus;



- Het zorgdragen voor een taxatieadvies naar aanleiding van bezwaarschriften en beroepszaken en eventueel deze verdedigen bij de rechtbank;



- Klanten Contact Center en het zorgvuldig communiceren met de klant.

Binnen de afdeling WOZ zijn vijf enthousiaste teams actief, met elk een eigen rol en werkzaamheden. Zij hebben allemaal hetzelfde einddoel: ieder jaar alle woningen van een zo goed mogelijke WOZ-waarde voorzien.

Team Ondersteuning (3,39 FTE) verzorgt de informatieverzoeken (inlichtingenformulieren woningen (PMA), huurinformatie niet-woningen, bedrijfsgegevens hotels, recreatie, MBVP's¹, verwerkt en controleert mutaties, archiveert en beheert de afdelingsmailbox.

Team Werkvoorbereiding (11,89 FTE) inventariseert en verwerkt projecten, die bestaan uit omgevingsvergunningen, kadastrale onderzoeken, onderzoeken naar aanleiding van een bezwaar of PMA² of andere specifieke vragen van collega's.

Teams Taxatie (Woningen en Niet-Woningen)

(20,53 FTE) zijn verantwoordelijk voor de PMA, de herwaardering, bestandsverbeteringen, afhandelen van de bezwaren in samenwerking met de afdeling Heffen & Bezwaar en de terugbelactie. De terugbelactie is de periode waarin een belafpraak gemaakt kan worden met een taxateur wanneer een klant een vraag heeft over de WOZ-waarde.

Team Data-analyse (3 FTE) is verantwoordelijk voor het onderhouden en controleren van gegevens in de database, het aanpassen van modelinstellingen en voorbereiden van de herwaardering voor woningen, het maken van analyses ten behoeve van de herwaardering en de Waarderingskamer, het bepalen van de prognosewaarden en inzicht geven in de voortgang.

De afdelingsleiding (3 FTE) bestaat uit een afdelingsmanager en twee coördinatoren, die zich bezig houden met de dagelijkse leiding van de afdeling.



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

Bij Cocensus verwachten we van alle medewerkers binnen de afdeling WOZ dat zij allemaal een WOZ basisdiploma 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. Na het WOZ basisdiploma volgen de medewerkers, indien nodig (vanuit de functie) en/of indien wenselijk (vanuit interesse bij de medewerker) aanvullende opleidingen zoals WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet-woningen en gegevensbeheer.



Het merendeel van de taxateurs is gecertificeerd en staat ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Ook hier geldt, zolang een taxateur geen certificering heeft, wordt die begeleid en opgeleid om de certificering te halen. We zorgen ervoor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

Alle taxateurs dienen verplicht ieder jaar trainingen te doen en cursussen te volgen (permanente educatie). Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. Vanzelfsprekend worden de junior taxateurs begeleid door de ervaren taxateurs. Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Vandaar dat Cocensus ook de intentieverklaring Samenwerking Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers van de Waarderingskamer heeft ondertekend.

Wie is de Waarderingskamer en wat doet deze?

De Waarderingskamer is onze toezichthouder en controleert en beoordeelt of wij de uitvoering van de Wet-WOZ correct uitvoeren. Er wordt gecontroleerd of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen, of onze processen goed in elkaar zitten en of deze ook op de juiste manier worden uitgevoerd.



In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid (regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen) van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kan worden. Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door de Waarderingskamer worden vastgesteld, zorgen wij ervoor dat onze WOZ-medewerkers hier zo snel mogelijk aan voldoen. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de [website van de Waarderingskamer](#).



5

Gegevens(beheer)

In dit hoofdstuk

De basis voor waardebeoordeling	18
Primaire woningkenmerken	19
Secundaire woningkenmerken	19
Kwaliteit gegevensbeheer	20
> Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire woningkenmerken?	20
> Het bijhouden van basisregistraties	20
> Vergunningsvrije bouwwerken in kaart brengen vanuit de lucht	21
> Onderzoek naar juistheid van gegevens	21
> Hoe komen we aan informatie over de secundaire woningkenmerken?	21
> Woningbouwverenigingen en de woningkenmerken	22
> Waarderingskamer	22

De basis voor waarde-bepaling

Welke gegevens gebruiken wij als Cocensus voor het waarderen van het onroerend goed? En hoe zorgen wij ervoor dat wij over de juiste gegevens beschikken en deze ook bijhouden?

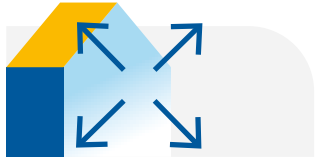
Binnen de WOZ wordt vaak gesproken over 'objecten'. In het algemeen wordt daarbij al snel gedacht aan een bouwwerk, maar wij hanteren deze term voor alles dat gewaardeerd moet worden volgens de Wet WOZ. Dus woningen, kantoren, winkels, maar ook woningen in aanbouw en bouwterreinen. Deze verschillende soorten objecten vragen elk om een andere aanpak voor het bijhouden van de juiste (object)kenmerken. De kenmerken vormen de basis van de WOZ-waarde. Hoe beter de kenmerken op orde zijn, hoe beter de vastgestelde waarde zal zijn. Het is dus van groot belang dat wij deze gegevens op orde hebben en houden. Omdat het bijhouden van deze kenmerken een continu proces is en omdat de kenmerken de basis vormen voor een goede waardebeoordeling, besteden wij hier veel tijd en aandacht aan.

Iedere woning kent zijn eigen kenmerken. Deze kenmerken verdelen wij in twee groepen, de primaire en secundaire kenmerken.



Primaire woningkenmerken

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



Grootte

Oppervlakte woning en overige eventuele bijgebouwen, perceeloppervlakte, enz.)



Aanwezigheid bijgebouwen

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



Type woning

Wij noemen het bouwtype en maken onderscheid in bijvoorbeeld een vrijstaande woning, 2[^]1 kap, rijwoning, flat, appartement



Adres/ buurt



Bouwjaar

Secundaire woningkenmerken

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



Onderhoudsstaat



Uitstraling



Ligging



Kwaliteit

Kwaliteit gegevensbeheer

Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire woningkenmerken?

De primaire kenmerken van een woning halen we voor een groot deel uit basisregistraties. Een basisregistratie is een door de overheid officieel aangewezen registratie met daarin gegevens van hoogwaardige kwaliteit, die door alle overheidsinstellingen verplicht en zonder nader onderzoek, worden gebruikt bij de uitvoering van publiekrechtelijke taken. Dit zorgt ervoor dat inwoners en bedrijven hun gegevens maar één keer hoeven aan te leveren.

Basisregistraties bevatten authentieke en niet-authentieke gegevens. Het verplicht gebruik door overheidsinstellingen geldt voor de authentieke gegevens in een basisregistratie. In de wet van een basisregistratie ligt vast welke gegevens authentiek zijn. 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.

Denk bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde die naast het vaststellen van de onroerendezaakbelastingen ook gebruikt wordt door de rijksbelastingdienst en het waterschap. Wordt de WOZ-waarde aangepast naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezwaar, dan wordt deze aangepaste waarde ook doorgegeven aan de hierboven genoemde instellingen zodat de eigenaar of huurder dit niet zelf hoeft te doen.

Welke basisregistraties gebruiken wij het meest?

BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

Deze registratie gebruiken wij voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksooppervlakten van woningen.

BRK (Basisregistratie Kadaster)

Deze registratie gebruiken wij om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft. In deze registratie worden ook de grenzen van het rijk, de provincie en de gemeente aangegeven.

BRP (Basisregistratie Personen)

Deze registratie gebruiken wij om te kijken wie de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de WOZ-beschikking toegestuurd moet krijgen (wie belanghebbende is) en wie de onroerendezaakbelasting moet betalen. Bij bedrijven is dit het Handelsregister. Het aantal ingeschreven mensen op een adres is voor de WOZ niet van belang, maar kan wel een rol spelen bij het bepalen van de hoogte van het te betalen bedrag voor bijvoorbeeld de afvalstoffenheffing. Heeft u hier vragen over, dan verwijzen wij graag naar onze website of naar de contactgegevens eerder in dit document.



Een gedeelte van de WOZ administratie is ook een basisregistratie. Deze basisregistratie WOZ bevat de 'vastgestelde waarde' (WOZ-waarde). Gemeenten of uitvoeringsorganisaties (zoals Cocensus) leveren een deel van hun WOZ-administratie aan ten behoeve van de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). De WOZ-waarde van woningen is openbaar en in te zien via het WOZ-waardeloket. Andere overheidsinstellingen maken voor hun taak ook weer gebruik van de gegevens uit de WOZ-registratie. Het is dus van groot belang dat de gegevenshuishouding op orde is.

Het bijhouden van basisregistraties

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

Bij Cocensus hebben wij een team van 'gegevensbeheerders' die nagaan of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde dan zoeken wij uit wat het juiste gegeven is. Dit gegeven passen we aan in de WOZ-administratie en we geven het door aan de instelling die verantwoordelijk is voor de basisregistratie, dat er iets niet klopt. Dit heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat de gegevens weer kloppen.

Bronhouders van andere basisregistraties die de WOZ-registratie gebruiken dienen ook terugmeldingen aan ons te doen wanneer zij het vermoeden hebben van een onjuistheid of onvolledigheid. Dit is voor ons wederom een mooi controle moment om na te gaan of ons gegeven kloppen.

Overige gegevens die wij niet direct vanuit een andere registratie krijgen, dienen wij op een andere manier in kaart te brengen en te verwerken in onze WOZ-administratie. Een belangrijk voorbeeld is de omgevingsvergunning, vroeger werd dit ook wel de WABO- of bouwvergunning genoemd). In een aantal gevallen dient iemand die zijn of haar woning gaat verbouwen of daar iets aan toevoegt, een vergunning te verkrijgen van de gemeente. Wij ontvangen van de gemeente (of uitvoerende organisatie) waar de vergunning voor is verleend en per wanneer. Stel iemand vraagt een vergunning aan voor het plaatsen van een dakkapel en de vergunning hiervoor wordt op 15 juni 2023 verleend. Wij ontvangen enige tijd later de gegevens van de gemeente en dienen in de gaten te houden wanneer de plaatsing van de dakkapel is gerealiseerd. Is dit voor de ingang van het nieuwe belastingjaar (1 januari 2024), dan dienen wij deze in de waardebeoordeling mee te nemen. In dit voorbeeld zou de WOZ-waarde van 2024 dus inclusief de nieuwe dakkapel zijn.

Ook halen wij veel informatie uit een luchtfoto-bestandsvergelijking die wij ieder jaar laten maken. Deze is nodig om vergunningsvrije bouwwerken in kaart te brengen. Wij vergelijken ieder jaar een nieuwe luchtfoto met ons bestand. Op die manier zien wij precies waar er iets gebouwd of gesloopt is. Het kan ook zijn dat wij een deelobject (bv een aanbouw, dakkapel, etc.) nog niet in beeld hadden. Wij zullen dit niet met terugwerkende kracht corrigeren, maar wel meenemen bij de komende waardebeoordeling.

Vergunningsvrije bouwwerken in kaart brengen vanuit de lucht

Ook verkoopadvertenties, zoals deze op Funda geplaatst worden, zijn een bron van informatie. Wij bekijken alle advertenties van woningen die te koop staan en vergelijken de gegevens hieruit met onze WOZ-administratie. Dit is een onderdeel van de 'vraagprijsanalyse'.

Onderzoek naar juistheid van gegevens

Waar nodig doen wij onderzoek naar de juistheid van de vermelde gegevens om te beoordelen hoe wij deze dienen te registreren of te concluderen dat wij over de juiste gegevens beschikken. En soms kunnen wij de gegevens direct aanpassen. Het komt ook voor dat wij concluderen dat wij een bepaald gegeven bij een woning moeten aanpassen in onze administratie. Uiteraard beoordelen wij hierbij direct of dit voor de hele straat/buurt (alle zelfde woningen) geldt en als dat zo blijkt te zijn dan passen wij dit aan. Zo ontstaat er geen scheefgroei in de waardebeoordeling van gelijke woningen.

Uiteraard is de terugkoppeling van de eigenaar of huurder ook belangrijk om de woningkenmerken actueel te houden. Als bijvoorbeeld een eigenaar van een woning ons belt na het ontvangen van de WOZ-beschikking en aangeeft dat het tuinhuisje dat op het taxatieverslag vermeld staat, onlangs is gesloopt. Na een snelle controle kan dit direct worden aangepast. Uiteraard geldt hetzelfde voor een bezwaarschrift dat wordt ingediend. En ook hier geldt weer dat alles wat voor de betreffende woning geldt, ook voor andere woningen kan gelden en dat dit dus door ons gecontroleerd wordt en waar nodig aangepast.



Hoe komen we aan informatie over de secundaire woningkenmerken?

Om te controleren of de secundaire woningkenmerken overeenkomen met onze WOZ administratie gebruiken we andere bronnen dan bij de primaire kenmerken. Bij de secundaire kenmerken willen wij graag weten in wat voor staat de woning verkeert en bijvoorbeeld of de woning 'gemiddeld' is gelegen of dat wij rekening moeten houden met een waarde drukkende of verhogende factor ten opzichte van andere vergelijkbare woningen.

Voor het beoordelen van de secundaire kenmerken raadplegen wij net als voor de primaire woningkenmerken, alle verkoopadvertenties op Funda. Wij controleren of dat wat te zien en te lezen is in de advertentie, overeenkomt met wat wij in onze WOZ administratie hebben staan en passen dit zo nodig aan. Dit kan bijvoorbeeld als een woning in een slechtere staat verkeert als waar wij van uitgingen. Of juist andersom, waarbij iemand de woning geheel heeft verbouwd en inmiddels in afwerking en luxe 'boven gemiddeld' is ten opzichte van andere vergelijkbare woningen.

Wij vragen ook informatie op bij de nieuwe eigenaar van een woning door middel van een inlichtingenformulier. Hierbij vragen wij naar de toestand van de woning op het moment van aankoop. Daarnaast vragen wij ook naar eventuele (ver) bouwplannen.

Voor de secundaire woningkenmerken geldt eveneens dat de terugkoppeling vanuit de klant erg belangrijk is. Uiteraard willen wij altijd van de juiste gegevens uitgaan. Toch kan het zo zijn dat een woningeigenaar ons wijst op iets dat wij nog niet wisten. De gedateerdheid van het pand of misschien wel de modernisering die onlangs heeft plaatsgevonden. Heeft u het idee dat wij van onjuiste gegevens uitgaan, laat het ons alstublieft weten en stel ons in de gelegenheid dit aan te passen.

Wanneer een taxateur twijfels heeft of niet op een andere manier over de juiste gegevens kan beschikken om tot een goed oordeel te komen, dan kan besloten worden de woning ter plaatse te bezoeken. Wanneer het noodzakelijk is kan dit ook inpandig.

De Waarderingskamer verwacht dat wij iedere woning minstens één keer in de vijf jaar hebben gecontroleerd. Naast de controles zoals hierboven omschreven, controleren wij deze woningen ter plaatse en controleren hierbij of het beeld dat wij van de woning hebben overeenkomt met het geconstateerde op dat moment. Hierbij kan gedacht worden aan een woning die als slecht onderhouden in de WOZ administratie vermeld staat, onlangs is opgeknapt. Of misschien wel andersom, waarbij een woning zeer slecht onderhouden is terwijl wij van een gemiddelde onderhoudstoestand uitgingen. Bij verschillen passen wij de gegevens aan, zodat deze overeenkomen met de feitelijke situatie.

Woningbouwverenigingen en de woningkenmerken

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

Waarderingskamer

Zoals al is beschreven verwacht de Waarderingskamer (de toezichthouder op de uitvoering van de Wet WOZ) dat wij controleren of de gegevens in de WOZ-administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht ook van ons dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Wij trekken uit de onderzoeken die wij doen conclusies en nemen op basis van deze conclusies maatregelen.



6 Taxeren

In dit hoofdstuk

Hoe werkt het taxatiemodel waar Cocensus mee werkt?	24
› Hoe komt de waarde van de woning (en aanbouw van woonruimten) tot stand?	25
› Onderdeel grond	25
› Bijgebouwen	25
› Liggingswaarde	25
Permanente marktanalyse (PMA); wat is dat en hoe gaat dit in zijn werk?	26
Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	27
› Primaire woningkenmerken	27
› Secundaire woningkenmerken	27
› Ligging versus locatie; een groot verschil	28
› Gebruik en betrouwbaarheid modelwaarde	28

Hoe werkt het taxatie-model waar Cocensus mee werkt?

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat. Het taxatiemodel is verwerkt in een computerprogramma.

De woningen in uw gemeente worden op basis van de zogenaamde vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen door onze taxateurs in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Vervolgens zoekt het taxatiemodel per groep naar vergelijkbare panden, die verkocht zijn. Daarna worden de woningen in de groepen waar zij zijn ingedeeld en op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Het taxatiemodel rekent voor iedere woning een modelwaarde uit op basis van onder andere de input welke afkomstig is uit de permanente marktanalyse (zie pagina 26). Daarbij houdt het taxatiemodel rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar/bouwperiode van een woning, de locatie, de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en hoeveel grond er bij de woning hoort.



Bouwjaar



Grond



Bijgebouwen



Liggingfactor



Permanente marktanalyse

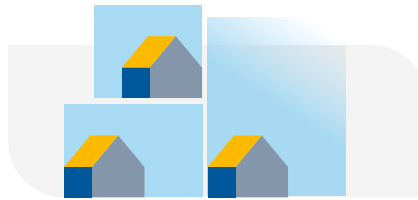


€/m²



Hoe komt de waarde van de woning (en aanbouw van woonruimten) tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per meter gebruiksoppervlakte van de verkochte woningen, wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen via het taxatiemodel. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiks-oppervlakten tussen de verschillende woningen, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op basis van de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond.



Onderdeel grond

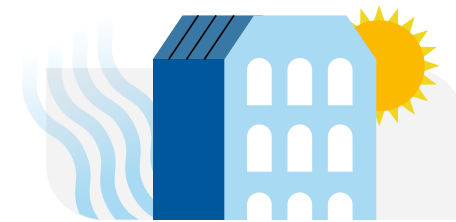
De grond wordt gewaardeerd op basis van zogenaamde grondstaffels, de basisprijs van het onderdeel grond. De grondstaffels worden per waardegebied (deel van de gemeente waarin wij de woningen hebben ingedeeld) en type bepaald na analyse van de gerealiseerde marktgegevens. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter.

Het onderdeel grond wordt eventueel gecorrigeerd met een liggingsfactor in verband met de ligging en de vorm van het perceel. Deze correcties moeten blijken uit de verkoopcijfers van woningen. Wanneer blijkt dat in een bepaald gebied meer betaald wordt voor de woningen, omdat zij bijvoorbeeld aan doorgaand vaarwater zijn gelegen, dan moeten wij daar rekening mee houden. Dit gebeurt dan in het onderdeel grond. Hetzelfde geldt omgekeerd. Wanneer een woning slechter is gelegen dan de andere objecten, dan houden wij daar ook rekening mee.



Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht op basis van de ervaring uit de permanente-marktanalyse (PMA). Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter of per stuk. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders.



Ligingswaarde

De ligingswaarde is binnen het taxatiemodel een waarderingsonderdeel voor niet grond gebonden woningen (appartementen en flats). Het komt in de plaats van het onderdeel grond bij een normale (grond gebonden) woning. Met ligingswaarde wordt aangegeven welk deel van het appartement/de flat betrekking heeft op de grond onder het gebouw waarop deze is gelegen. De ligingswaarde wordt berekend op basis van de gebruiksoppervlakte van de betreffende appartementen/flats in het complex. Het doel van het waarderingsonderdeel ligingswaarde is het opdelen van de economische waarde in een waarde voor de opstal (de woning) en voor het 'grond onderdeel'. Hiermee kunnen appartementen/flats beter onderling vergeleken worden, ook al is de ligging verschillend.



Permanente marktanalyse (PMA); wat is dat en hoe gaat dit in zijn werk?

Bij Cocensus is iedere taxateur en data-analist dagelijks bezig met het analyseren van de woningmarkt; wat komt er in de verkoop en wat is er verkocht. Op die manier zal iedere woning die op de markt komt, tegen het licht worden gehouden. Waar nodig vindt een aanpassing plaats in de WOZ-administratie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het afwijken van de gebruiksoppervlakte of de staat van de woning. Een goede PMA is zeer belangrijk voor een goede waardering en daarom wordt hier veel tijd en aandacht in gestoken.

Na controle van de woning door de taxateur worden de gegevens ingevoerd in het taxatiemodel en kijkt de taxateur hoeveel de verkoopprijs eventueel afwijkt van de modelwaarde voor de verkochte woning. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs, dan moet de berekening in het taxatiemodel worden aangepast, zodat het 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 in vergelijking met vorig jaar.



Om te weten of wij op de juiste wijze waarderen wordt ook de ratio gebruikt. Dit is de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreizen. Deze ratio moet binnen een bandbreedte liggen. De basis is bij een goede waardering dat de ratioberekening op de waardepeildatum ligt op 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen de bandbreedte, dan moet de afwijking worden nagegaan en opnieuw worden vastgesteld.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. In het Sectormodel WOZ zijn de bruikbaarheidscodes opgenomen die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden:

Bruikbaarheidscodes

- 00** Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde;
- 62** Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten (bv woning met verderop gelegen garage of misschien wel twee of meer woningen);
- 64** Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie;
- 65** Verkoopcijfer heeft betrekking op grond;
- 99** Nog niet gescreend.

In basis zijn verkopen altijd bruikbaar. Echter zijn er ook omstandigheden waarbij een verkoopcijfer niet marktconform is. In dat geval wordt de afwijking gekwantificeerd en krijgt het verkoopcijfer naast de code 00 voor bruikbaarheid ook een reden afwijking. Enkele voorbeelden hiervan zijn executieverkopen, familietransacties en verkopen aan zittende huurders.

Waar wij bij Cocensus ook rekening mee houden is het aandeel in de reserve van een vereniging van eigenaren (VVE). Dit aandeel behoort namelijk niet tot de marktwaarde van een appartement en daarmee niet tot de WOZ-waarde. Wij vragen bij het analyseren van een transactiecijfer dan ook de akte van levering op, om zo de hoogte van dit aandeel te achterhalen. Dit aandeel trekken wij af van de koopsom voordat wij deze gebruiken voor de marktanalyse en waardebeoordeling. Na beoordeling worden de verkoopcijfers gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

In [bijlage 1](#) treft u per gemeente de gemiddelde waardeontwikkeling tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023, en ook de ontwikkeling per categorie (bijvoorbeeld rij- en vrijstaande woningen) en het aantal verkoopcijfers dat in deze categorie is gerealiseerd.

Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Een model werkt pas goed wanneer de input juist en volledig is. Dit geldt ook voor ons taxatiemodel. Een goede werking en uitkomst van het taxatiemodel staat en valt bij de juiste objectkenmerken in onze WOZ-administratie. Hoe wij zorgen dat onze gegevens kloppen, heeft u in hoofdstuk 5 (Gegevens)beheer kunnen lezen.



Primaire woningkenmerken

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

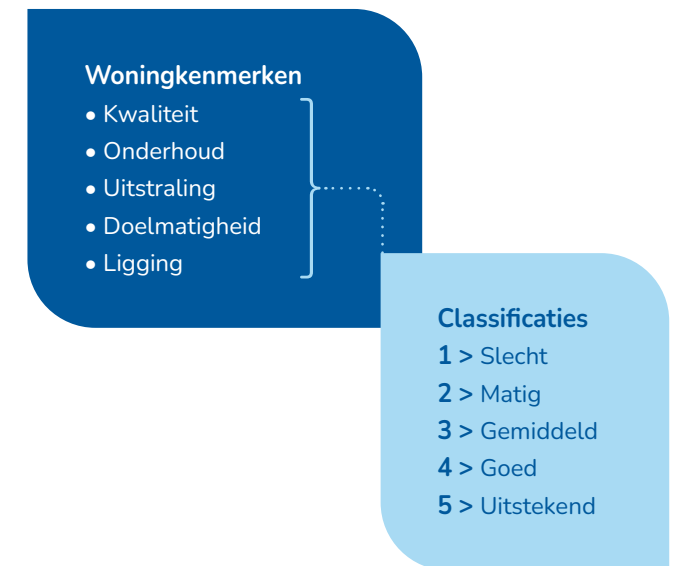


Secundaire woningkenmerken

De secundaire woningkenmerken worden ook bijgehouden in het taxatiemodel. Met de verschillen in deze kenmerken (van verschillende woningen) wordt door het taxatiemodel gecorrigeerd op de basiswaarde. We hebben een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire woningkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doet iedere taxateur dat voor alle woningen op dezelfde manier.

Wij gebruiken een vijfpuntenschaal (1-5) om de secundaire woningkenmerken te registreren. Zo kwalificeren wij een woning welke in een gedateerde staat verkeert en niet aan de huidige eisen voldoet als 'matig' met een 2. En een woning welke recent verbouwd is en een hoger afwerkingsniveau heeft kwalificeren wij met een 4 'goed'. Deze kwantificering is uiteraard afhankelijk van de vergelijking met verkopen waarmee de woning wordt vergeleken.

Een voorbeeld van hoe het model corrigeert op de verschillende classificaties, staat vermeld in onderstaande tabel. Dit kan verschillen per segment (type woning).



Ligging versus locatie; een groot verschil

Bovenstaand ziet u het secundaire woningkenmerk 'ligging' staan. Dit is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit.



Locatie

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



Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten wij die ook in de WOZ-waarde meenemen. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire woningkenmerk 'ligging'. Ook hier geldt dat deze kwantificering afhankelijk is van de vergelijking met verkopen waarmee de woning wordt vergeleken.

Gebruik en betrouwbaarheid modelwaarde

Zodra het taxatiemodel in ons systeem Gouw de WOZ-waarden heeft opgeleverd, worden deze in grote lijnen gecontroleerd door de data-analisten. Daarna wordt de modelwaardering overhandigd aan de taxateurs. Het is de taak van de taxateurs om iedere groep met woningen te controleren op juistheid en volledigheid en te controleren of de waarden in lijn met de markt zijn gewaardeerd.



7 Kwaliteits- controles

In dit hoofdstuk

Modelmatig waarderen; hoe controleren wij de kwaliteit en hoe waarborgen we dit?	30
Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	31
> Afwijkende ratio's en transactieruis	31
> Aanvullende ratiocontroles	31
> Spreiding	32
> Aanpassingen	32
> Controle Waarderingskamer	32
Referentiewoningen op het taxatieverslag	32

Modelmatig waarderen; hoe controleren wij de kwaliteit en hoe waarborgen we dit?



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'. Dit is te lezen in [hoofdstuk 6](#) van dit document. In hoofdstuk 7 geven wij u graag meer uitleg over de kwaliteit van de taxaties, die wij doen en hoe wij de betrouwbaarheid kunnen controleren.

Om te beoordelen of taxaties aansluiten op het marktniveau is het belangrijk om een directe vergelijking te maken tussen een taxatie en de verkoopprijs van hetzelfde object. De verhouding tussen een taxatie en een verkoopprijs is een ratio. Ratio controles worden overal toegepast waar men de kwaliteit van taxaties wil beoordelen. Er is een internationaal erkende norm voor het uitvoeren van systematische ratiocontroles. Dat is de door de IAAO (International Association of Assessing Officers) vastgestelde Standard on RatioStudies. Wij voeren de ratio controles ook uit om de kwaliteit van onze taxaties te waarborgen.

Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

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

Die formule ziet er zo uit:

$$\frac{\text{Verkoopcijfer}}{\text{Modelwaarde waarderingsmodel}} = \text{ratio}$$

Voorbeeld:

$$\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-} = 1$$

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. We 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 niet vaak precies uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is.

Bij iedere verkoop van een woning is 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:

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

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Er zijn voorbeelden waarbij dit oploopt tot een kleine tien procent. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio verkoopcijfers is 0,96-1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,96 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

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

Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaarden, die door het taxatiemodel zijn uitgerekend, goed aan op de marktwaarde.

Aanvullende ratiocontroles

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde, die de taxateurs hebben goedgekeurd of aangepast, klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO-standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen.

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn 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 woningen bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding kan een signaal zijn dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld.



Price Related Differential (PRD)

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

Price Related Bias (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.

Spreiding

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

Aanpassingen

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

Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,96 en 1,03 ligt. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij aan u een nieuwe WOZ-waarde beschikbaar stellen.

De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden van Cocensus zijn door de Waarderingskamer met vier sterren beoordeeld. Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente of uitvoeringsorganisatie die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-proces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.

Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de [Waarderingskamer](#) over de kwaliteit van onze taxaties.

Referentiewoningen op het taxatieverslag

Drie van de verkochte woningen (referentiewoningen) waarmee de taxateur de modelwaarde van Gouw vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan. De WOZ-waarde is niet het gemiddelde van de drie referentiewoningen op het taxatieverslag van uw woning. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van Gouw te controleren.

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



Bijlage 1

Gemiddelde waardeontwikkeling
tussen 1 januari 2022
en 1 januari 2023

<u>Alkmaar</u>	34	<u>Haarlemmermeer</u>	36
<u>Bergen NH</u>	34	<u>Heiloo</u>	36
<u>Beverwijk</u>	35	<u>Hillegom</u>	36
<u>Castricum</u>	35	<u>Oostzaan</u>	37
<u>Den Helder</u>	35	<u>Uitgeest</u>	37
<u>Dijk en Waard</u>	35	<u>Wormerland</u>	37
<u>Haarlem</u>	36		

In de overzichten hieronder treft u de gemiddelde waardeontwikkeling per gemeente aan en ook de ontwikkeling per categorie woningen en het aantal objecten dat per categorie is verkocht.

Let wel, dit zijn gemiddelde percentages en niet maatgevend voor alle woningen in uw gemeente. De ontwikkeling in het afgelopen jaar kan ook binnen een categorie verschillend zijn en is van veel factoren afhankelijk. Een afwijking tussen de waardeontwikkeling van de WOZ-waarde van uw woning en de percentages hieronder verklaart dus ook niet de onjuistheid van de vastgestelde WOZ-waarde.



Alkmaar

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Alkmaar tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 6,3%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	8,71	430
Boven- en benedenwoningen	7,41	90
Rij- en hoekwoningen	7,67	955
Twee onder één kap woningen	6,48	138
Vrijstaande woningen	4,64	124
Recreatiewoningen	0,50	24
Garageboxen	19,98	66

Bergen NH

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Bergen tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 8,7%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	6,94	82
Boven- en benedenwoningen	14,55	16
Rij- en hoekwoningen	6,61	125
Twee onder één kap woningen	9,79	71
Vrijstaande woningen	7,81	146
Recreatiewoningen	9,35	99
Garageboxen	10,94	27

Beverwijk

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Beverwijk tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt -1,4%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	-2,85	248
Boven- en benedenwoningen	1,48	18
Rij- en hoekwoningen	0,07	285
Twee onder één kap woningen	0,41	85
Vrijstaande woningen	3,01	35
Recreatiewoningen	7,72	6
Garageboxen	6,62	32

Castricum

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Castricum tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 2,1%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	4,27	127
Boven- en benedenwoningen	3,05	7
Rij- en hoekwoningen	1,58	233
Twee onder één kap woningen	2,26	91
Vrijstaande woningen	5,50	94
Recreatiewoningen	-2,24	0
Garageboxen	2,74	24

Den Helder

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Den Helder tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 9,3%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	9,29	133
Boven- en benedenwoningen	13,12	10
Rij- en hoekwoningen	9,28	715
Twee onder één kap woningen	14,03	85
Vrijstaande woningen	9,54	64
Recreatiewoningen	7,49	64
Garageboxen	8,98	56

Dijk en Waard

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Dijk en Waard tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 8,5%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	6,14	163
Boven- en benedenwoningen	8,90	3
Rij- en hoekwoningen	10,42	782
Twee onder één kap woningen	9,75	209
Vrijstaande woningen	10,21	232
Recreatiewoningen	15,48	21
Garageboxen	4,19	51

Haarlem

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Haarlem tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 1,8%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	2,97	948
Boven- en benedenwoningen	1,69	500
Rij- en hoekwoningen	2,61	1521
Twee onder één kap woningen	3,79	42
Vrijstaande woningen	3,81	34
Garageboxen	10,40	105

Heiloo

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Heiloo tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 4,8%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	7,81	67
Boven- en benedenwoningen	3,06	9
Rij- en hoekwoningen	5,13	146
Twee onder één kap woningen	4,14	64
Vrijstaande woningen	4,04	78
Recreatiewoningen	8,85	0
Garageboxen	3,61	21

Haarlemmermeer

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Haarlemmermeer tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 2,1%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	1,67	446
Boven- en benedenwoningen	1,32	62
Rij- en hoekwoningen	1,99	1231
Twee onder één kap woningen	0,02	347
Vrijstaande woningen	2,65	177
Recreatiewoningen	-0,62	31
Garageboxen	2,18	137

Hillegom

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Hillegom tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 3,2%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	5,38	86
Boven- en benedenwoningen	4,63	11
Rij- en hoekwoningen	2,47	259
Twee onder één kap woningen	8,84	32
Vrijstaande woningen	9,01	18
Recreatiewoningen	0,28	0
Garageboxen	3,59	7

Oostzaan

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Oostzaan tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 4,4%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	9,75	10
Boven- en benedenwoningen	12,54	1
Rij- en hoekwoningen	2,83	60
Twee onder één kap woningen	4,85	24
Vrijstaande woningen	4,44	20
Recreatiewoningen	10,02	0
Garageboxen	45,03	0

Wormerland

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Wormerland tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 2,8%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	6,46	19
Boven- en benedenwoningen	12,51	3
Rij- en hoekwoningen	0,67	107
Twee onder één kap woningen	1,45	40
Vrijstaande woningen	3,85	43
Recreatiewoningen	6,84	9
Garageboxen	0,07	4

Uitgeest

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in Uitgeest tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 bedraagt 1,3%.

Categorie	Gemiddelde marktontwikkeling %	Aantal transacties waarop de ontwikkeling is gebaseerd
Flats/appartementen	-1,28	17
Boven- en benedenwoningen	8,58	4
Rij- en hoekwoningen	-1,55	102
Twee onder één kap woningen	0,70	41
Vrijstaande woningen	4,28	20
Recreatiewoningen	3,66	8
Garageboxen	11,84	10

Contactgegevens

Wanneer u vragen of opmerkingen heeft, dan komen wij graag met u in contact. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 023-55 635 00 of via belastingen@cocensus.nl.

Postadres: Postbus 16, 1960 AA te Heemskerk.
Website: www.cocensus.nl.