HOE BEPALEN WIJ DE WOZ-WAARDE VAN EEN WONING?

VERANTWOORDINGSDOCUMENT VAN DE SAMENWERKING BELASTINGEN WALCHEREN EN SCHOUWEN-DUIVELAND.

INLEIDING

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven.

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die in eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeentes Middelburg, Vlissingen, Veere en Schouwen-Duiveland hebben bepaald.

In dit document worden de volgende punten behandeld:

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

De uitleg die we geven is algemeen.

Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning weten? Log dan met uw DigiD in via ons digitaal loket mijn Belastingen op Inwoners - Gemeente middelburg en bekijk het taxatieverslag.

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMENE INFORMATIE OVER DE BELASTINGSAMENWERKING BSWSD
1.1 WIE ZIJN WE?
1.2 WAT DOEN WE?
1.3 WAAROM DOEN WE DAT?
1.4 HOEVEEL WONINGEN EN NIET-WONINGEN TAXEREN WE PER JAAR?

2 HET TEAM DAT DE WOZ-WERKZAAMHEDEN UITVOERT
2.1 HOE ZIET HET TEAM ERUIT DAT DE WOZ-WAARDE BEPAALT?
2.2 HOE ZORGEN WE ERVOOR DAT ONZE MEDEWERKERS HUN KENNIS OP NIVEAU HOUDEN?
2.3 WAT DOET DE WAARDERINGSKAMER? ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE

3 WAT IS DE WOZ-WAARDE?
3.1 WAAR GEBRUIKEN WE DE WOZ-WAARDE VOOR?
3.2 HOE ZIET HET PROCES VAN HET BEPALEN VAN EEN WOZ-WAARDE ERUIT?
3.4 WAT IS DE WAARDEPEILDATUM?
3.5 HOE MAKEN WE DE NIEUWE WOZ-WAARDE BEKEND? WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?

4 WAT ZIJN OBJECTKENMERKEN?
4.2 HOE KOMEN WE AAN (DE INFORMATIE OVER) DE PRIMAIRE OBJECTKENMERKEN?
4.3 HOE KOMEN WE AAN (DE INFORMATIE OVER) DE SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN?
4.4 HOE WORDEN DE OBJECTGEGEVENS BIJGEHOUDEN?
4.5 HOE ZORGEN WE ERVOOR DAT DE GEGEVENS KLOPPEN?

5 HOE TAXEREN WE WONINGEN?
5.1 MET WELK TAXATIEMODEL WERKEN WE?
5.2 HOE GAAT DE PERMANENTE MARKTANALYSE IN GOUWIT?
5.3 HOE CONTROLEREN WE DE MODELWAARDE?
5.4 HOE WERKT HET TAXATIEMODEL PRECIES?
5.5 WELKE AANPASSINGEN DOET GOUWIT?

6 HOE CONTROLEREN WE OF HET TAXATIEMODEL DE JUISTE MODELWAARDE BEPAALT?

7 CONTACTGEGEVENS

1 ALGEMENE INFORMATIE OVER DE BELASTINGSAMENWERKING WALCHEREN EN SCHOUWEN-DUIVELAND

1.1 WIE ZIJN WE?

BSWSD (belastingsamenwerking Walcheren en Schouwen-Duiveland) bepaalt voor 4 gemeenten de WOZ-waardes en verzorgt het proces van heffen en innen van belastingen en facturen. Dat zijn de volgende 4 gemeenten:

- Gemeente Middelburg
- Gemeente Vlissingen
- Gemeente Veere
- Gemeente Schouwen-Duiveland

1.2 WAT DOEN WE?

BSWSD waardeert, heft en int gemeentelijke belastingen en facturen voor gemeenten op een betrouwbare, dienstverlenende en efficiënte wijze. In het hele verzorgingsgebied wonen meer dan een 100.000 inwoners voor wie BSWSD jaarlijks ruim 90.000 aanslagen en facturen verzorgt.

Op de aanslag staan alle soorten gemeentelijke belastingen en heffingen die voor u gelden. Elke aangesloten gemeente heft afvalstoffenheffing, rioolheffing en onroerende zaakbelasting. Niet in elke gemeente worden dezelfde belastingen geheven. Dit is geregeld in de verordening van de desbetreffende gemeente.

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

1.3 WAAROM DOEN WE DAT?

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

1.4 HOEVEEL WONINGEN EN NIET-WONINGEN TAXEREN WE PER JAAR?

BSWSD heeft in het hele verzorgingsgebied ongeveer 100.000 woningen en niet-woningen. Het gaat dan om ongeveer 90.000 woningen en 10.000 niet-woningen.

Wat zijn dan woningen en wat zijn niet-woningen?

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

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

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via de website van gemeente Middelburg. Wanneer je dit direct bij ons doet, hoeven wij geen extra kosten te maken en kun je erop vertrouwen dat wij minstens zo zorgvuldig te werk gaan als een derde partij. Als je rechtstreeks bezwaar maakt, is dit voordeliger voor onze deelnemers en uiteindelijk ook voor jou als belastingbetaler.

2. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

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

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

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

In het schema hieronder staat informatie over de functie, ervaring en diploma's van onze medewerkers die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Rollen/ werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddelde ervaring	Met WOZ diploma	Ingeschreven NRVT
Gegevensbeheer	5	10 jaar	3 (de andere 2 zijn in opleiding)	n.v.t.
Taxateurs	8	10 jaar	8	4
Medewerker bezwaar/ beroep	3	5 jaar	3	n.v.t.

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

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

BSWSD zorgt er ook voor dat de kennis van de gegevensbeheerders en juridisch medewerkers op niveau blijft. BSWSD biedt hen continu cursussen en opleidingen aan.

2.3 Wat doet de Waarderingskamer?

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

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

Ook bij BSWSD voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. Meer informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer: www.waarderingskamer.nl . Alle beoordelingen door de Waarderingskamer vindt u daar.

waarderingskamer

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

3.1 Wat is de WOZ-waarde?

In de Wet WOZ staat dat jaarlijks aan een onroerende zaak een waarde wordt toegekend1. De WOZ-waarde geldt daarbij voor één jaar. Een onroerende zaak kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine. De regels voor het bepalen van de WOZ-waarde staan in de Wet WOZ.

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

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

De WOZ-waarde moet jaarlijks een goede weerspiegeling van de marktwaarde op 1 januari van het voorgaande jaar zijn. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt. Anders gezegd: Als u uw woning gaat verkopen, wat brengt de woning dan naar verwachting op?

3.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

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

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

WOZ-waarde: Wij bepalen ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde aan de hand van marktgegevens rondom de waardepeildatum die dan geldt. De vorige WOZ-waarde speelt daarbij geen enkele rol.

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

Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

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

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

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

Stap 1: De marktanalyse

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

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

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

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

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

Stap 3: De modelwaarde controleren

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

3.4 Wat is de waarde peildatum?

Bij het gebruik van al deze gegevens wordt uitgegaan van de zogenaamde waarde peildatum. De waarde peildatum ligt op 1 januari van het jaar voorafgaande aan het huidige belastingjaar. Zijn er tussen de waarde peildatum en het begin van bijbehorend belastingjaar veranderingen geweest aan een woning? Denk hierbij aan bouw, verbouw, wijziging van bestemming of sloop. Dan wordt de WOZ-waarde van de woning of het pand vastgesteld naar de staat zoals deze is op 1 januari van het belastingjaar. En gewaardeerd naar de waarde peildatum. We spreken dan van de toestandsdatum.

3.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons verzorgingsgebied krijgen jaarlijks een gecombineerde aanslag. Op de gecombineerde aanslag staan de gemeentelijke belastingen en de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De regel waar de WOZ-waarde staat op de gecombineerde aanslag, noemen we de WOZ-beschikking. Meestal ontvangt u de gecombineerde aanslag eind februari. Heeft u vragen of bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Mogelijk worden uw vragen beantwoord in de veel gestelde vragen over de WOZ-waarde. Zo niet, dan kun u ons bellen. Het telefoonnummer staat op de aanslag. Als u het niet eens bent met de vastgestelde waarde, dan kunt u een bezwaar indienen. Meer informatie over bezwaar indienen vindt u hier: https://www.belastingenwsd.nl/bezwaar-woz-waarde.

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

4.1 Wat zijn objectkenmerken?

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

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object, zoals:

- De grootte (oppervlakte, perceelgrootte);
- Het bouwjaar;
- Het adres/de buurt;
- Het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage of tuinhuis)

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

- De kwaliteit
- De onderhoudsstaat
- De voorzieningen
- De omgeving

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

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

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

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

De WOZ is een basisregistratie. Andere overheidsorganisaties maken gebruik van de gegevens die wij registreren, zoals de WOZ-waarde, het WOZ-object en het eigendom en/of gebruik. Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden. Zodat in alle registraties dezelfde, juiste, gegevens staan.

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

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

Om te controleren of de secundaire objectenkenmerken van een woning kloppen gebruiken we andere bronnen. U kunt dan denken aan de volgende hulpmiddelen:

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

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

4.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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

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

4.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

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

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

De Waarderingskamer wil dat BSWSD elk jaar onderzoek doet naar de objectkenmerken van WOZ-objecten. BSWSD moet uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. BSWSD controleert jaarlijks minimaal 20% van het bestand met als doel dat alles minimaal 1 keer per 5 jaar wordt gecontroleerd.. Deze controle wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt.

5 Hoe taxeren we woningen?

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

5.1 Met welk taxatiemodel werken we?

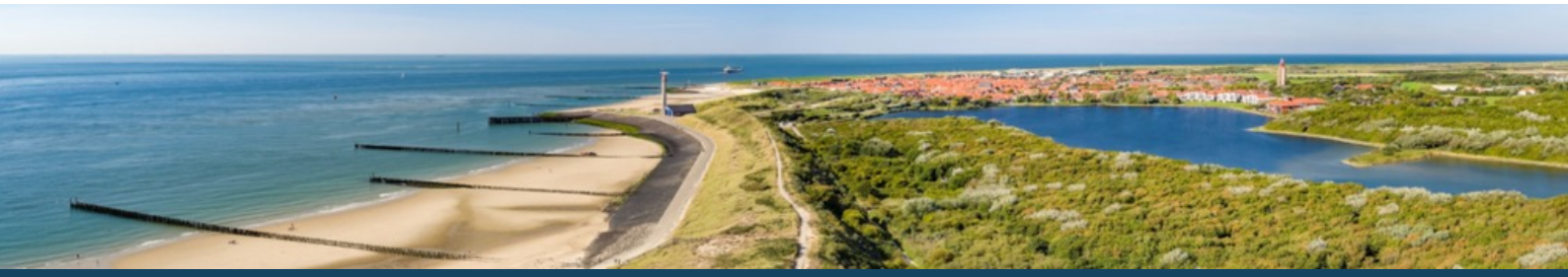
Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het computerprogramma rekent voor ieder woningen een modelwaarde uit. De software houdt rekening met de verschillen tussen de woningen. Verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de ligging van de woning, de gebruiksoppervlakte in de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in de software?

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

5.3 Hoe controleren we de modelwaarde?

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



5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

De software rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel woning een modelwaarde, maar ook het onderdeel grond en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leest u per onderdeel hoe de software de modelwaarde voor een woning bepaalt.

Onderdeel woning

De software rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Hoe doet de software dat? Voor ieder marktsegment bepaalt de software de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een deel van de woningmarkt waar woningen met vergelijkbare kenmerken zoals type, ligging, bouwjaar en kwaliteit worden samengevoegd. Nadat de software de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat de software de waarde voor de andere woningen bepalen. Dat doet de software door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die de software als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen de software doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel kunt u zien op welke onderdelen de software aanpassingen doet. Bijvoorbeeld als de gebruiksoppervlakte anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de 'gemiddelde woning'.

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

Onderdeel grond

In een eerdere paragraaf heeft u kunnen lezen dat de software de modelwaarde van het onderdeel grond op bijna dezelfde manier bepaalt als de modelwaarde voor de woning.

De bijgebouwen

.De waarde van bijgebouwen (zoals bijvoorbeeld een berging/schuur, garage, tuinkamer, carport, e.d.) wordt op een andere manier bepaald, namelijk met behulp van een bijgebouwenmodel.

Het bijgebouwenmodel is na de marktanalyse ingericht (naar aanleiding van gegevens uit de markt).

Afhankelijk van de bouwkwaliteit, grootte en bijvoorbeeld de staat van onderhoud kan er worden gecorrigeerd op de waardering van het bijgebouw.

5.5 Welke aanpassingen doen wij op de waarde?

Afnemende meerwaarde

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

Buurtindeling (waardegebied/marktsegment)

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

Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken registreren. Het taxatiemodel corrigeert daar op (cumulatief). Hoe het model corrigeert, staat hieronder. Drie sterren is het gemiddelde.

Secundair kenmerk	1 ster ★	2 sterren ★★	3 sterren ★★★	4 sterren ★★★★	5 sterren ★★★★★
Kwaliteit	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%
Onderhoud	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%
Uitstraling	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%
Doelmatigheid	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%
Voorzieningen	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%
Omgeving	-15%	-7,5%	Geen correctie	+7,5%	+15%

Uitzondering gemeente Veere

Bij de gemeente Veere geld er een uitzondering van de percentages bij het secundaire kenmerk: ligging. Zie hieronder deze uitzondering.

Secundair kenmerk	1 ster ★	2 sterren ★★	3 sterren ★★★	4 sterren ★★★★	5 sterren ★★★★★
Omgeving	-20%	-10%	Geen correctie	-10%	-20%

We hanteren de volgende uitgangspunten bij de secundaire kenmerken.

Kwaliteit
De bouwkundige staat en het gebruikte materiaal van een woning of (bij)gebouw.

Onderhoud
Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van het object of WOZ-deelobject.
Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

Uitstraling
De visuele en esthetische indruk van de woning of het gebouw.

Doelmatigheid
De mate waarin een gebouw praktisch en efficiënt te gebruiken is voor het beoogde doel.

Voorzieningen
De kwaliteit en de aanwezigheid van aanwezige voorzieningen zoals badkamer en keuken / installaties in een woning of (bij)gebouw.

Ligging
De situering van de woning ten opzichte van de omgeving en de invloed daarvan op de waarde.

6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste modelwaarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met controles.

Ratio

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

Formule:	**Voorbeeld:**
$Ratio$=Modelwaarde taxatiemodel/Verkoopcijfer	1,03=€ 300.000,- / € 290.000,-

De uitkomst van de waarde schommelt als het goed is rond de 1. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Is de uitkomst lager dan 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1,0. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- De informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet)
- De onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning
- Hoever voor of na de waardepeildatum de woning is verkocht
- Of er sprake is van een stijgende of dalende huizenmarkt.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde op de waardepeildatum van de woning.

De WOZ-waarde bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

Om het model te controleren rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers rond de 1? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn goed aan op de marktwaarde.

Controle door de Waarderingskamer

De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een beschikking met de nieuwe WOZ-waarde sturen. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op de website van de waarderingskamer: www.waarderingskamer.nl.

We controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de waarde die wij hebben berekend klopt.

Controle spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1,0. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken teveel af van 1,0. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iets andere kenmerken die niet zijn verkocht, krijgen in deze situatie waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

Overige ratiocontroles

De ratiocontroles die wij controleren zijn in elk geval de Coëfficiënt of Dispersion en de Price Related Differential.

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

2. Price Related Differential (PRD)
Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of 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.

Andere controle die wij uitvoeren zijn:

- Afwijkende stijgingen de dalingen ten opzichte van de gemiddelde stijging
- Controles op basis van vraagprijzen (woningen die nog niet verkocht zijn)
- Controles op basis van recente bezwaar en beroepsschriften die hebben geleid tot een aanpassing
- Controles van afwijkende secundaire kenmerken die al meerdere jaren hetzelfde staan
- Steekproefcontroles
- Controles op basis van luchtfoto vergelijk
- Controles met gegevens uit andere basisregistraties (BAG, Kadaster)

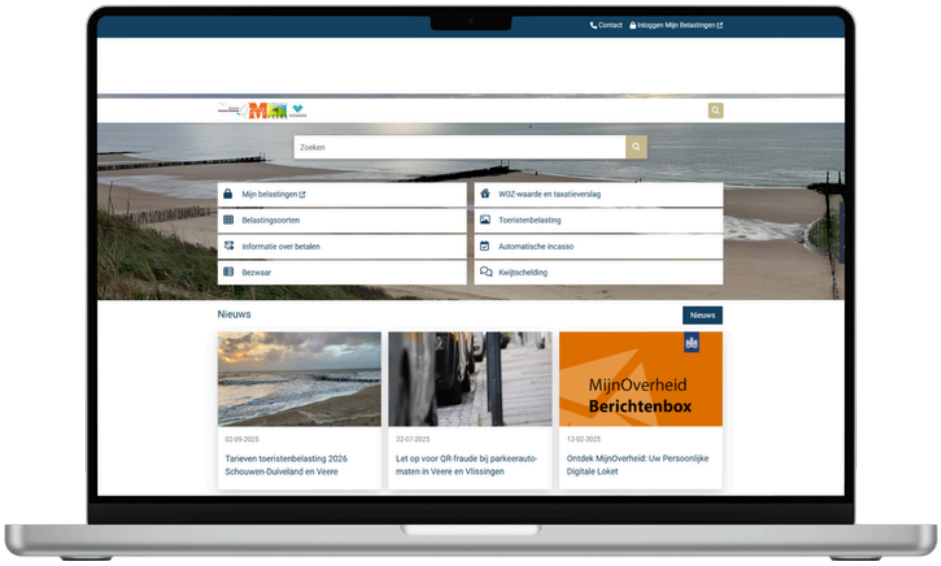
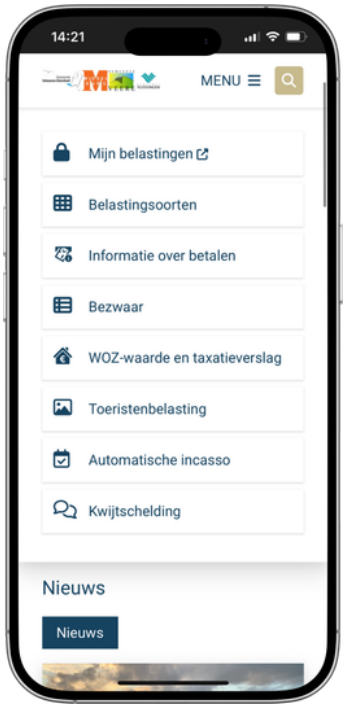
7 Begrippenlijst

Begrip	Omschrijving
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen: bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
BRK	Basisregistratie Kadaster: bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheken, beperkte rechten (zoals recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik) en leidingnetwerken.
BRP	Basisregistratie Personen: bevat persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen) en van personen die Nederland hebben verlaten (niet-ingezetenen).
GBA	Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens: was van 1 oktober 1994 tot 6 januari 2014 de benaming voor de registratie van personen in Nederland. Voor 1 oktober 1994 was dit het bevolkingsregister.
Gecombineerde aanslag	Ieder jaar krijgt u een belastingaanslag waar uw gemeentelijke belastingen (voor uw roerende en onroerende zaken) op staan.
Gegevensbeheer	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het controleren en, verwerken van (alle) kenmerken.
Juridische zaken	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het verwerken van bezwaarschriften en het toetsen op juridische juistheid.

Begrip	Omschrijving
Marktwaarde	De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt.
Niet-woning	Panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels.
Object	Ander woord voor WOZ-object.
Onroerende zaak	Kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine.
OZB	Onroerende zaakbelasting: een gemeentelijke belasting, de opbrengst hiervan wordt door de gemeente gebruikt voor de Algemene Uitgaven. Voorzieningen zoals onderhoud aan wegen en plantsoenen, openbare verlichting, brandweer, onderwijs en cultuur worden betaald vanuit de Algemene Uitgaven. Woningbezitters, maar ook eigenaren en huurders van bedrijfspanden en winkels betalen deze OZB.

8 Contactgegevens

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit document? Neemt u dan gerust contact met ons op. Dat kan via

Email : belastingen@middelburg.nl
of via telefoon : 0118-675000

Postadres: Postbus 6000, 4330 LA Middelburg
Website: https://www.belastingenwsd.nl/