



2026

Verantwoordingsdocument

OWO-samenwerking

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 De OWO-gemeenten	3
1.1.1 Ooststellingwerf	4
1.1.2 Weststellingwerf	4
1.1.3 Opsterland	4
1.2 De WOZ-waarde en gemeentelijke belastingen	4
1.3 Breder gebruik WOZ-waarde	5
1.4 bezwaar en beroep 2026	5
1.5 Beoordeling Waarderingskamer met 3-sterren	5
1.6 Vakbekwaamheid	6
2. Uitgangspunten van de wet WOZ	7
2.1 De onroerende zaak	7
2.2 De Waardepeildatum en de toestandsdatum	7
2.3 De waardebepaling van woningen	8
2.3.1 Vergelijkingsmethode	8
3. Het proces om tot de WOZ-waarde te komen	9
3.1 Gegevensbeheer	9
3.1.1 De WOZ-afbakening	9
3.1.2 Objectkenmerken	9
3.2 Marktanalyse	11
3.2.1 Waardeontwikkeling binnen de OWO-gemeenten	11
3.2.2 Modelmatige waardebepaling	12
3.2.3 Taxatiemodel	12
3.2.4 Grondwaarden en grondstaffels	13
3.2.5 Waardering van bijgebouwen	13
3.2.6 Correcties voor secundaire objectkenmerken	14
3.3 Woningen in aanbouw	14
4. Kwaliteitscontrole	14
5. Waardebepaling van niet-woningen	15
5.1 Courante niet woningen	16
5.2 Incourante objecten	16
5.3 Agrarische objecten	16

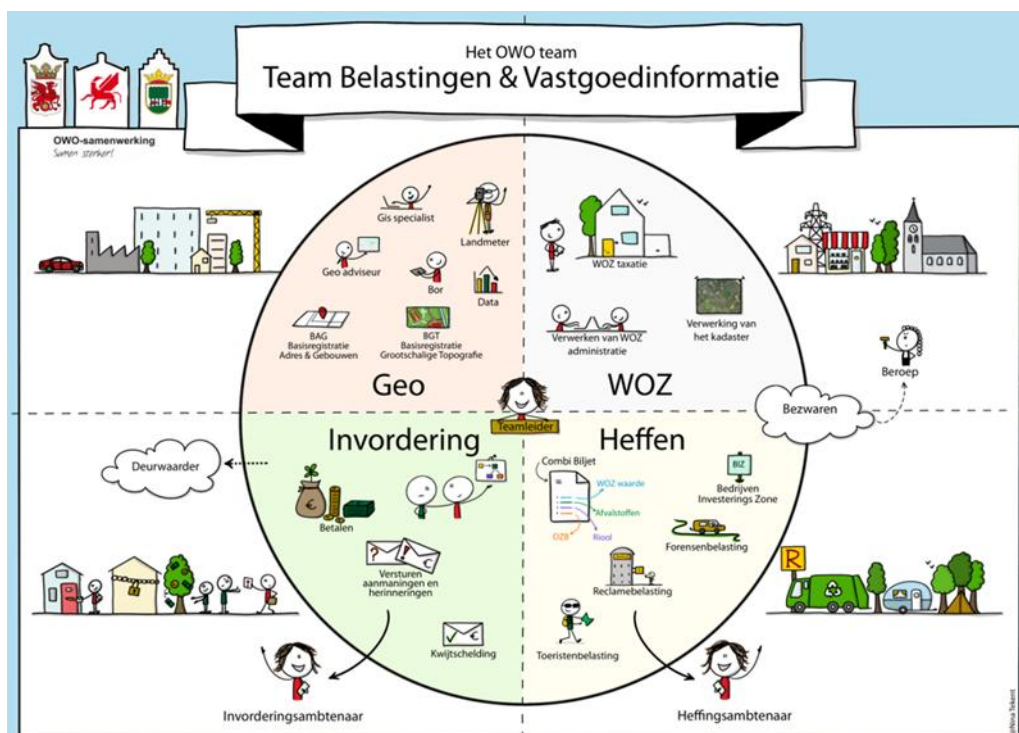
1. Inleiding

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is het inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties voor het belastingjaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) voor woningen en niet-woningen binnen de OWO-gemeenten (Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland) tot stand zijn gekomen. Jaarlijks worden de WOZ-waarden van ruim 37.000 woningen en circa 5.000 niet-woningen binnen de OWO-gemeenten bepaald. De WOZ-waarde is een resultaat van de waardebeoordeling die plaatsvindt aan de hand van de kenmerken die wij van iedere onroerende zaak hebben vastgelegd.

De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) vormt de basis voor de waardebeoordeling en het verzamelen van gegevens die daarvoor nodig zijn. Wij zullen in dit document nader ingaan op de uitgangspunten van de Wet WOZ, het werkproces en specifieke informatie die ten grondslag ligt aan de waardebeoordeling. Ook zullen we ingaan op het gebruik van de WOZ-waarde.

1.1 De OWO-gemeenten

De werkzaamheden rondom de Wet WOZ vinden plaats binnen het Team Belastingen en Vastgoedinformatie. Binnen dit team vindt ook het heffen en innen van de belastingen plaats. Daarnaast wordt hier gewerkt aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en het Beheer van de Openbare Ruimte (BOR). Ter ondersteuning van deze werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van Geo-specialisten en een Gis-applicatie. Dit maakt dat voor de onderstaande gemeenten op efficiënte wijze uitvoer wordt gegeven aan de diverse processen waaronder de waardering in het kader van de Wet WOZ. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



In de volgende sub paragrafen wordt een korte omschrijving van de betreffende gemeenten gegeven waarvoor de werkzaamheden worden uitgevoerd

1.1.1 Ooststellingwerf

De gemeente Ooststellingwerf heeft 25.925 inwoners en beslaat zo'n 22.611 hectare waarin 14.014 WOZ-objecten staan waarvan 11.616 woningen. De gemeente Ooststellingwerf telt 13 woonplaatsen. Binnen dit grondgebied liggen behalve de hoofdplaats Oosterwolde, de woonkernen Appelscha, Haulerwijk, Donkerbroek, Oldeberkoop, Makkinga, Waskemeer, Elsloo, Haule, Ravenswoud, Fochteloo, Langedijke en Nijeberkoop.

1.1.2 Weststellingwerf

De gemeente Weststellingwerf heeft 26.596 inwoners en beslaat zo'n 22.845 hectare waarin 14.062 WOZ-objecten staan waarvan 12.057 woningen. De gemeente Weststellingwerf telt 26 woonplaatsen. Binnen dit grondgebied liggen behalve de hoofdplaats Wolvega, de woonkernen Blesdijke, De Blesse, Langelille, Nijeholtpade, Nijelamer, Noordwolde, Oldeholtwolde, Oldetrijne, Peperga, Slijkenburg, Spanga, Ter Idzard, Boijl, De Hoeve, Munnekeburen, Nijeholtwolde, Nijetrijne, Oldeholtpade, Oldelamer, Oosterstreek, Scherpenzeel, Sonnega, Steggerda, Vinkega, Zandhuizen

1.1.3 Opsterland

De gemeente Opsterland heeft zo'n 30.012 inwoners en beslaat 22.764 hectare waarin 15.009 WOZ-objecten staan waarvan 13.501 woningen. De gemeente Opsterland telt 16 woonplaatsen. Binnen dit grondgebied liggen behalve de hoofdplaats Beetsterzwaag de woonkernen Bakkeveen, Frieschepalen, Gorredijk, Hemrik, Jonkerslân, Langezwaag, Lippenhuizen, Luxwoude, Nij Beets, Olterterp, Siegerswoude, Terwispel, Tijnje, Ureterp en Wijnjewoude.

1.2 De WOZ-waarde en gemeentelijke belastingen

De gemeenteraden van de betrokken gemeenten stellen jaarlijks de tarieven voor de verschillende belastingen vast. Zo is voor de gemeenten Weststellingwerf en Opsterland de onroerende zaakbelastingverordening bij een raadsvergadering van 1 december 2025 vastgesteld. Voor de gemeente Ooststellingwerf is deze bij een raadsvergadering op 16 december 2025 vastgesteld. Een veel gehoord misverstand is dat de OZB (onroerende- zaakbelasting) stijgt als de WOZ-waarde stijgt. Het is goed om te weten dat voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld de opbrengst van de OZB wordt begroot. De opbrengst van de OZB gaat naar de algemene middelen. De gemeente kan zelf bepalen waarvoor de opbrengsten worden ingezet. De gewenste OZB-opbrengst wordt bepaald door de gemeenteraad op basis van de wensen die de gemeente heeft en die worden bekostigd uit de zogenaamde algemene middelen. De begrote OZB-opbrengst is dus niet afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde! Zodra de WOZ-waarde is vastgesteld, wordt het tarief berekend door de gewenste opbrengst te delen door de totale WOZ-waarden. Dit tarief is een percentage van de WOZ-waarde.

Als de WOZ-waarde van woningen stijgt, zoals dit in de afgelopen jaren veelal van toepassing is geweest, dan zal het tarief van de OZB in de regel verlaagd worden. Daalt de WOZ-waarde, dan stijgen

de OZB-tarieven meestal. Dit is ook afhankelijk van de keuze die de gemeente maakt bij het bepalen van de tarieven. Als inwoner van onze gemeente betaalt u dus niet per se meer belasting omdat de WOZ-waarde stijgt, net zo goed als dat u niet minder OZB betaalt als de WOZ-waarde daalt. De WOZ-waarde is eigenlijk niet meer dan een verdeelsleutel voor de heffing van belastingen.

De WOZ-waarde is niet alleen van belang voor de OZB. Binnen de OWO-gemeenten kan de WOZ-waarde ook als heffingsmaatstaf voor andere belastingen worden gebruikt. Zo wordt de WOZ-waarde ook gebruikt voor de forensenbelasting (gemeente Ooststellingwerf en Weststellingwerf), de bedrijven investeringszone (BIZ-bijdrage – Gemeente Ooststellingwerf). Ook wordt de WOZ-waarde gebruikt als grondslag voor het bepalen van de reclamebelasting (gemeente Opsterland en Weststellingwerf).

1.3 Breder gebruik WOZ-waarde

Belastingen:

De WOZ-waarde wordt niet alleen gebruikt als heffingsmaatstaf voor de gemeentelijke belastingen. De Rijksbelastingdienst en het Waterschap zijn belangrijke afnemers van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt door de belastingdienst voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait), de vennootschapsbelasting, erf- en schenkbelasting. Het waterschap gebruikt de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing gebouwd.

Overig gebruik:

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt voor de bepaling van de maximale huurprijs van woonruimte. Ook hypotheekverstrekkers kunnen de gegevens gebruiken als basis voor hypotheek. Door een stijging van de WOZ-waarde kan de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek verbeteren, waardoor hypotheekverstrekkers een lagere of zelfs geen risico-opslag berekenen. Dat betekent dan een lagere hypotheekrente.

1.4 Bezwaar en beroep 2026

Iedereen die belanghebbende is kan "gratis" een bezwaarschrift indienen bij de OWO-gemeenten, maar graag nodigen wij u als belanghebbende uit om, voordat u in bezwaar gaat, contact met ons op te nemen. Dit kan telefonisch of via de website van de gemeente. Mogelijk kunnen we het vraagstuk informeel oplossen zonder dat daarvoor een formele procedure nodig is. De OWO-gemeenten hechten waarde aan een zorgvuldige uitvoering van deze wettelijke taak.

1.5 Beoordeling Waarderingskamer met 3-sterren

De uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten is aan toezicht gebonden. De toezichthouder is de Waarderingskamer. Deze Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan dat valt onder het ministerie van Financiën. De toezichthouder geeft jaarlijks gemeenten toestemming om de WOZ-waarde via een beschikking aan u bekend te mogen maken. Het kan voorkomen dat een gemeente niet voldoet aan de eisen die aan de uitvoering van de Wet WOZ worden gesteld, waardoor het de verplichting krijgt opgelegd van de Waarderingskamer om herstelacties uit te voeren. Daarna mogen de beschikkingen pas worden verzonden. Ook heeft de Waarderingskamer zwaardere sanctiemogelijkheden.

De OWO-gemeenten hebben op 7 januari 2026 van de Waarderingskamer een waardering gekregen van 3-sterren. Dit is een voldoende score. Tevens is aan de OWO-gemeenten medegedeeld dat het toestemming heeft om de WOZ-waarden bekend te maken.

1.6 Vakbekwaamheid

Het team dat wordt ingezet voor de werkprocessen rondom de uitvoering van de Wet WOZ en de waarderingsinstructie bestaat uit 8 medewerkers. Er werken 3 WOZ-medewerkers en 5 WOZ-taxateurs.

Daarnaast wordt samengewerkt met andere collega's binnen het team Belastingen en Vastgoedinformatie voor onder andere het gebruik van gegevens uit het Kadaster, de BAG en geometrische gegevens die nodig zijn voor de WOZ-waardering. Zie voor een uitgebreid overzicht paragraaf 1.1.

De WOZ-medewerkers hebben onder andere de volgende taken: het verzamelen van gegevens en registreren van de juiste gegevens, verwerken van de kadastrale gegevens, beheren en behandelen van meldingen omtrent de Wkpb, juridische beoordelingen en verwerking van de bezwaarschriften en uitspraken en het beantwoorden van telefonische vragen van burgers en ondernemers.

De taxateurs analyseren onder andere de huur- en verkoopcijfers, overige marktgegevens en ze controleren op basis daarvan de inrichting van het taxatiemodel en de modelwaarden. Naast woningen taxeren zij ook de zogenaamde niet-woningen. Hieronder wordt onder andere verstaan winkels, kantoren, bedrijven en horeca. Maar ook agrarische objecten, scholen, zorgvastgoed en sportaccommodaties vallen onder deze categorie.

Binnen de OWO-gemeenten zijn 2 WOZ-taxateurs geregistreerd in de Kamer WOZ van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Zij voeren hun taxaties onafhankelijk uit in opdracht van de heffingsambtenaar van de OWO-gemeenten. Wanneer een taxatie wordt verricht in het kader van een beroepsprocedure, gebeurt dit als een Professionele Taxatiedienst (PTD). Volgens artikel 6.1 van de Praktijkhandleiding WOZ (versie 1 januari 2025, NRVT) kan de taxateur daarbij kiezen voor het opstellen van een volledig taxatierapport (sub a) of voor een matrix (sub b). In dat laatste geval geldt de combinatie van het verantwoordingsdocument en de matrix, waarin informatie over het getaxeerde object, de onderbouwing en de gegevens van de taxateur zijn opgenomen, als gelijkwaardig aan een volledig taxatierapport.

De taxaties worden in alle gevallen uitgevoerd in overeenstemming met de internationaal erkende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVS), de toepasselijke uitvoeringsregels, de actuele waarderingsinstructie en de meest recente jurisprudentie.

Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Alle medewerkers beschikken over de vereiste diploma's of zijn bezig deze te halen. Verder krijgen alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ de gelegenheid om opleidingen en/of trainingen te volgen.

2. Uitgangspunten van de wet WOZ

2.1 De onroerende zaak

De Wet WOZ gaat over de waardebeoordeling van onroerende zaken. Wat onder een onroerende zaak wordt verstaan vinden we terug in het Burgerlijk Wetboek: Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

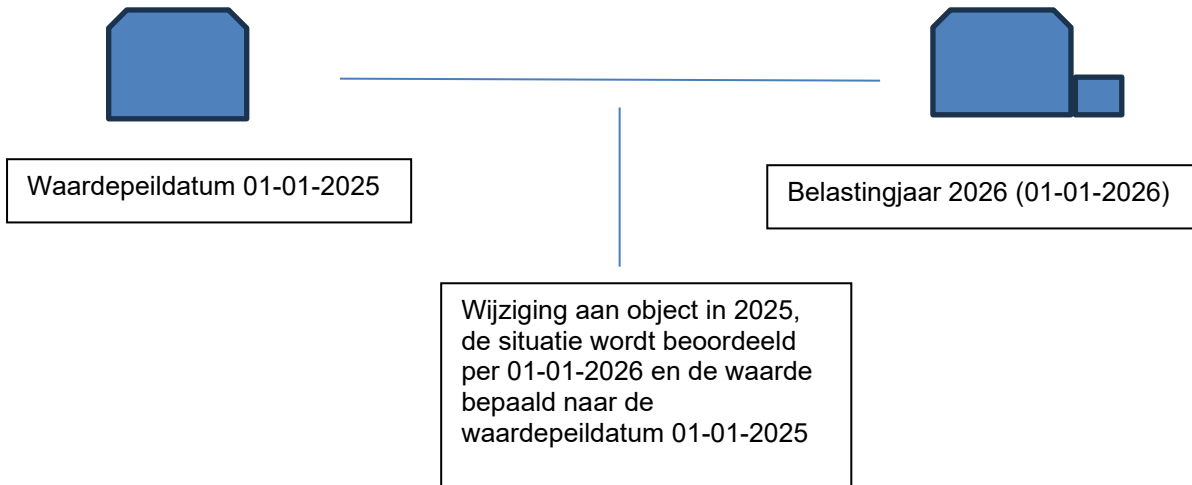
Met andere woorden, het kan zijn dat voor een perceel grond een WOZ-waarde wordt vastgesteld. Zodra een perceel bebouwd wordt, maakt ook dat gebouw onderdeel uit van de onroerende zaak en wordt het gebouw samen met de grond betrokken in de WOZ-waarde.

Er bestaan uitzonderingen waarvoor de gemeente géén waarde bepaalt, deze zijn vastgesteld in de uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten wet WOZ.

2.2 De Waardepeildatum en de toestandsdatum

De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. (Artikel 18 wet WOZ). Voor belastingjaar 2026 wordt er dus een waarde vastgesteld naar de waarde die het object zou hebben gehad op 1 januari 2025. De waarde geldt voor één jaar. Het object wordt gewaardeerd naar de staat waarin het zich op de waardepeildatum bevindt.

Zodra er sprake is van een wijziging aan het object na de waardepeildatum, maar vóór het begin van het belastingjaar (lees 1 januari van dat jaar), spreken we over de toestandsdatum. De wijziging wordt geregistreerd en meegenomen in de waardebeoordeling voor het nieuwe belastingjaar. De gewijzigde situatie wordt dan overigens wel gewaardeerd naar de waarde van het object inclusief wijziging op de waardepeildatum.



2.3 De waardebepaling van woningen

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

Voor het bepalen van de waarde zijn in de Wet WOZ de bijbehorende uitgangspunten bepaald. Voor de waardebepaling gaan we ervan uit dat:

- De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en
- De verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Dit noemen we de zogenaamde waarderingsficties. Stel dat uw woning is verhuurd, dan zou dat in de regel kunnen betekenen dat de economische waarde lager ligt dan dat de woning leeg kan worden aangeboden. De bovenstaande ficties bepalen echter dat de gemeente het object moet waarderen alsof het leeg zou kunnen worden aangeboden. Dat betekent dat we alle objecten vanuit eenzelfde perspectief waarderen.

We moeten het object waarderen alsof de volle eigendom kan worden overgedragen, dat betekent dat als er sprake is van een beperkt zakelijk recht die op de onroerende zaak rust, dit geen invloed heeft op de WOZ-waarde. We moeten het object waarderen alsof er sprake is van volle eigendom. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in artikel 17 van de Wet WOZ.

2.3.1 Vergelijkingsmethode

Woningen worden gewaardeerd op basis van de vergelijkingsmethode. Door het vergelijken met verkoopcijfers van soortgelijke woningen wordt een waarde bepaald. Bij de vergelijking wordt rekening gehouden met verschillen tussen de objecten.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van zogenaamde taxatiemodellen. De juistheid van de waardebepaling is sterk afhankelijk van het gebruik van de juiste gegevens van het object. Binnen het werkproces van de WOZ neemt gegevensbeheer dan ook een belangrijke plaats in.

3. Het proces om tot de WOZ-waarde te komen

Graag nemen wij u mee in de totstandkoming van de WOZ-waarde. Zoals gezegd kan de waarde niet worden bepaald zonder dat we beschikken over de juiste gegevens. We moeten eerst een WOZ-object afbakenen. Dit doen we op basis van afbakeningsregels die de Wet WOZ geeft. Verder moeten we ook weten wat de kenmerken zijn van die onroerende zaak. Naast de kenmerken van de onroerende zaak moeten we beschikken over marktinformatie. Nadat gegevens verzameld en geregistreerd zijn, wordt de waarde bepaald met behulp van een taxatiemodel.

3.1 Gegevensbeheer

Het gegevensbeheer is gericht op het verzamelen en registreren van juiste gegevens. Dat is zeer nauwkeurig werk. Als de gegevens niet correct zijn, kan er geen goede waardebepaling plaatsvinden. Onder de term gegevensbeheer worden alle werkzaamheden verricht met betrekking tot de afbakening en registratie van de relevante kenmerken. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere ligging, bouwjaar en grootte. Onder paragraaf 3.1.2 wordt hierop verder ingegaan.

3.1.1 De WOZ-afbakening

Het WOZ-object is het object waarvoor een waarde wordt bepaald. Het WOZ-object komt tot stand op basis van de regels voor het afbakenen van WOZ-objecten. Deze regels worden bepaald in artikel 16 van de Wet WOZ. Een WOZ-object kan bestaan uit meerdere zogenaamde deelobjecten. Als voorbeeld moet je denken aan een eengezinswoning met garage en tuin.

Om de eigenaren (zakelijk gerechtigden) te bepalen wordt gebruik gemaakt van informatie uit de basisregistratie kadaster.

Om te weten wie de gebruiker is van een onroerende zaak wordt gebruik gemaakt van de basisregistratie personen, het handelsregister en informatie die wordt opgevraagd bij eigenaren.

3.1.2 Objectkenmerken

Van woningen worden kenmerken vastgelegd die relevant zijn voor de waardebepaling. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde primaire- en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken:

Onder primaire objectkenmerken wordt verstaan de feitelijke fysieke kenmerken van het WOZ-object.

De meest relevante primaire kenmerken zijn:

- Het type object; Is het een vrijstaande- 2/1 kap- of rijwoning of bijvoorbeeld een appartement.
- Het bouwjaar
- De oppervlakte van het gebouw (gebruiksoppervlakte)
- De oppervlakte van het perceel (grondoppervlakte)
- Adresgegevens
- Buurt of wijk
- Objectdelen zoals aanwezigheid van een carport, garage, dakkapel etc.

Secundaire objectkenmerken:

Secundaire kenmerken geven meer een oordeel over het WOZ- object. Deze kenmerken worden vastgelegd met een cijfer van 1 tot en met 5 waarbij 3 staat voor gemiddeld. Er moet bij deze kenmerken dus per object beoordeeld worden in hoeverre de staat van de woning of de ligging, afwijkt van wat gemiddeld is voor dat type woning.

Het betreft de volgende kenmerken:

- **Kwaliteit:** 5-puntsschaal waarmee onderscheid gemaakt wordt tussen de bouwkundige kwaliteit (toegepaste materialen en technieken), luxe en afwerkingsniveau van uw woning. De kwaliteit en luxe van een woning wordt altijd in relatie tot het bouwjaar van de woning beoordeeld. Fluctuaties treden op als de woning afwijkt van de standaard binnen een bepaald waardegebied of een groep van woningen.
- **Onderhoud:** 5-puntsschaal die de mate aangeeft waarin alle activiteiten zijn verricht die nodig zijn om uw woning in een, voor de gemiddelde bewoner of koper, aanvaardbare conditie te houden. Daaronder vallen ook alle activiteiten die het in stand houden van uw woning tot doel hebben.
- **Uitstraling:** 5-puntsschaal, geeft aan welke indruk uw woning wekt bij een objectieve kijker. Een aanduiding van de mate waarin het object door een eigen karakter het beeld van een potentiële koper beïnvloedt. Denk aan een bijzonder ontwerp of bijzonder historisch gebouw.
- **Doelmatigheid:** 5-puntsschaal, aanduiding om de doelmatigheid van uw woning te scoren. Een woning kan doelmatiger zijn door bijvoorbeeld de indeling. Een "hokkerige" woning is minder doelmatig. Het begrip heeft daarom betrekking op de praktische bruikbaarheid van de woning.
- **Ligging:** 5-puntsschaal welke de kwaliteit van de ligging van uw woning aanduidt. We kijken naar aspecten in de omgeving die de waarde beïnvloeden zoals bijvoorbeeld een spoorlijn, windmolen of vrij uitzicht, ligging aan het water/ een park of aan een drukke weg
- **Voorzieningenniveau:** 5-puntsschaal, aanduiding van de mate waarin uw woning door aanpassingen beter bewoonbaar is voor de huidige eigenaar/gebruiker en de mate van voorzieningen in de omgeving van de woning. Denk aan een gedateerde of volledig gemoderniseerde keuken of badkamer.

Dagelijks vinden er talrijke mutaties plaats. Er wordt (bij)gebouwd, gesloopt, gerenoveerd en soms wordt er niets gedaan waardoor de toestand van de zaak kan verslechteren.

De gemeente beschikt over meerdere bronnen om de gegevens te verzamelen. Denk aan onder meer: Omgevingsvergunningen, luchtfoto's, signalen van belanghebbenden, wijzigingen van bestemmingsplannen, informatie uit de koopinlichtingenformulieren en informatie uit IWOZ (een programma van de VNG waarin alle te koop staande woningen zijn geregistreerd). Met behulp van deze bronnen actualiseert de gemeente continue de gegevens, zodat we een WOZ-waarde bepalen die gebaseerd is op de actuele situatie van het object.

De Waarderingskamer eist dat de gemeente iedere 5 jaar van alle WOZ- objecten de kenmerken heeft gecontroleerd. In de praktijk betekent dit dat ieder jaar 20% van het bestand in de controle wordt betrokken. Het is dan ook zaak om iedere controle die is uitgevoerd per object vast te leggen, zodat de gemeente in staat is om aan te tonen dat zij aan dit criterium voldoet.

3.2 Marktanalyse

Het verzamelen van marktinformatie zoals verkoopprijzen van woningen en vraagprijzen doen we in het proces van marktanalyse. In dit proces worden marktgegevens beoordeeld. We gaan controleren of de gegevens van een verkochte woning overeenkomen met hetgeen wij in onze registratie hebben staan. Vanuit het onderzoek van marktgegevens kunnen we de marktontwikkeling van woningen in beeld brengen. Zo weten we bijvoorbeeld dat woningen het eerste half jaar van een jaar met x% gestegen of gedaald zijn. Als er dan een verkoopcijfer bekend is van 1 juli, dan kunnen we dat cijfer corrigeren naar de waardepeildatum en op die manier in de vergelijking met andere objecten betrekken. Verkoopcijfers worden aangeleverd door het kadaster en vraagprijzen kunnen wij raadplegen via het programma van de VNG, IWOZ die alle te koop staande woningen registreert. Daarnaast verzoeken wij iedere koper van een woning om informatie middels een zogenaamd koopinlichtingenformulier. Op die manier verzamelen we informatie over eventuele bijzonderheden ten tijde van de verkoop. De marktanalyse geeft ons inzicht in de mate waarin objectkenmerken invloed hebben op de waarde. Deze gegevens zijn vervolgens gebruikt om het taxatiemodel in te richten, zodat de diverse factoren op de juiste wijze in de waardebepaling van alle objecten meewegen.

Marktanalyse is een permanent proces, zodra nieuwe verkopen of vraagprijzen bekend zijn worden deze geanalyseerd.

3.2.1 Waardeontwikkeling binnen de OWO-gemeenten

Hieronder volgt een overzicht van de marktontwikkeling van de categorieën woningen en niet-woningen per gemeente:

Woningen

Ooststellingwerf	14,7%
Weststellingwerf	14,9%
Opsterland	14,6%

Niet woningen

Ooststellingwerf	2,1%
Weststellingwerf	1,8%
Opsterland	1,2%

3.2.2 Modelmatige waardebeoordeling

De woningen worden zoals we dat noemen modelmatig getaxeerd met behulp van een taxatiemodel. Van belang is dat we woningen van hetzelfde type en bouwjaarklasse met elkaar vergelijken en bij voorkeur ook woningen in dezelfde buurt. Het zou bijvoorbeeld niet wenselijk zijn om een woning uit 1920 te vergelijken met een woning van dezelfde grootte uit 2020.

3.2.3 Taxatiemodel

Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen door middel van een taxatiemodel noemen we 'taxeren'. Het softwareprogramma dat wij hiervoor gebruiken heet Ortax en is gemaakt door Ortec Finance. Dit rekent voor iedere woning statistisch een modelwaarde uit. Ortax houdt rekening met de verschillen tussen woningen. Verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de gebruiksoppervlakte in de woning de ligging van de woning en/of hoeveel grond er bij de woning behoort.

Voordat we de modelwaarde laten berekenen voeren we een marktanalyse uit. We doen de marktanalyse ook in Ortax. Allereerst worden de objectkenmerken van de verkochte woning gecontroleerd. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor de betreffende 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.

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

Ortax rekent ook een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel woning een modelwaarde, maar ook het onderdeel grond en ieder bijgebouw bij de woning.

Een marktsegment is een groep soortgelijke woningen, die op basis van ligging vergelijkbaar zijn. Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Nadat Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor de andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel kunt u zien op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet. Bijvoorbeeld als de gebruiksoppervlakte anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de 'gemiddelde woning'. Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning' van het referentiegebied. Zijn er verschillen tussen de woning, zoals de (gebruiks-)oppervlakte, de buurt en het bouwjaar, die Ortax taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan past Ortax de modelwaarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte (woonruimte) aan met een correctie.

Hieronder wordt een fictief voorbeeld getoond.

Waarde Opstal	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment:				€ 1.927,11
Na correctie voor oppervlakte:	105	92	4,0% over € 1.927,11 = € 77,28	€ 2.004,39
Na correctie voor buurtcode:	021	040	0,7% over € 2.004,39 = € 14,36	€ 2.018,75
Na correctie voor bouwjaar:	1947	1989	17,7% over € 2.018,75 = € 356,94	€ 2.375,69
Modelwaarde per m ² (na afronding):			0,0% over € 2.375,69 = € 0,31	€ 2.376,00

3.2.4 Grondwaarden en grondstaffels

De modelwaarde van het onderdeel grond wordt op bijna dezelfde manier bepaald als de modelwaarde voor de woning. De modelwaarde voor de grond kan worden gecorrigeerd op de doelmatigheid van het perceel. Onderstaand ziet u in dit overzicht op welke wijze deze waarde wordt berekend in gevallen waarin sprake is van meer grond. We noemen dat zogenaamde grondstaffels. Ortax doet aanpassingen op de grootte van een perceel grond. Dat doet Ortax om rekening te houden met de 'afnemende meerwaarde'. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld betaalt. Hieronder wordt een fictief voorbeeld getoond.

Waarde Grond	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment:				€ 257,68
Na correctie voor oppervlakte:	450	800	-21,9% over € 257,68 = - € 56,37	€ 201,31
Na correctie voor buurtcode:	23	24	-0,7% over € 201,31 = - € 1,32	€ 199,99
Modelwaarde per m ² (na afronding):			0,0% over € 199,99 = € 0,01	€ 200,00

Staffellaag	Percentage	Oppervlakte in staffel	Gecorrigeerde oppervlakte
0 m ² - 450 m ²	100,0%	450 m ²	450,0 m ²
450 m ² - 1.000 m ²	50,0%	350 m ²	175,0 m ²
Totaal		800,0 m ²	625,0 m ²
Oppervlaktecorrectie		$(625,0 \text{ m}^2 - 800,0 \text{ m}^2) / 800,0 \text{ m}^2 =$	-21,9%

3.2.5 Waardering van bijgebouwen

Voor de waardering van bijgebouwen zoals garages, bergingen en overige bijgebouwen wordt gebruikt gemaakt van een standaard m² prijs. Deze m² prijs wordt afgeleid uit de marktanalyse. De objectdelen die onderdeel uitmaken van de woning, zoals aanbouwen, erkers en dakkapellen worden gewaardeerd met een afgeleide m²-prijs van de woning.

3.2.6 Correcties voor secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken worden geregistreerd met een cijfer van 1 tot en met 5. Zie onder 3.1.2 de nadere duiding van deze kenmerken. Op basis van marktanalyse wordt bepaald in welke mate een afwijking van het gemiddelde, invloed heeft op de WOZ-waarde. In onderstaande tabellen wordt de correctie op de gemiddelde m2 prijs weergegeven in percentages.

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15.0	-7.5	0.0	7.5	15.0
Onderhoud	-15.0	-7.5	0.0	7.5	15.0
Uitstraling	-15.0	-7.5	0.0	7.5	15.0
Doelmatigheid	-15.0	-7.5	0.0	7.5	15.0
Voorzieningen	-20.0	-10.0	0.0	7.5	15.0
Ligging	-20.0	-10.0	0.0	17.5	40.0

3.3 Woningen in aanbouw

Voor woningen in aanbouw hanteren we een andere methodiek. We beoordelen de situatie op 1 januari van het belastingjaar. Afhankelijk van de voortgang van de bouw wordt de waarde van de opstal bepaald op een percentage van de bouwsom. De WOZ-waarde wordt dan berekend op basis van de opstalwaarde + de grondwaarde.

4. Kwaliteitscontrole

De gemeente dient verantwoording af te leggen aan de Waarderingskamer over de uitvoering van de Wet WOZ. Dit doen de OWO-gemeenten door in april en oktober evaluaties uit te voeren en de resultaten met de Waarderingskamer te delen.

Zodra de nieuwe herwaardering heeft plaatsgevonden voert de gemeente ook eindcontroles uit op de kwaliteit van de taxaties. Een belangrijk element in het vaststellen van de kwaliteit van de taxaties zijn ratiocontroles. De ratiocontroles, wat betekent of dat de gerealiseerde verkoopcijfers aansluiten bij de nieuwe WOZ-waarde van die verkochte woningen, zijn een nuttig hulpmiddel voor het verkrijgen van eerlijke en uniforme taxaties van alle objecten. Ratiocontroles vormen ook een hulpmiddel voor het toetsen en evalueren van de prestaties van een taxatiemodel om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan kwaliteitseisen. Er zijn verschillende ratio's:

Ratio A:

Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen.

Ratio B:

Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning/ transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A

Spreadingscoëfficiënt (COD)

De COD (Coefficient of Dispersion) geeft aan hoe groot de verschillen zijn tussen de WOZ-waarde van woningen en de prijzen waarvoor vergelijkbare woningen echt verkocht zijn. Hoe lager de COD, hoe beter de taxaties aansluiten bij de marktprijzen. De COD wordt vooral gebruikt bij woningen die sterk op elkaar lijken, zoals rijtjeshuizen of appartementen.

Price Related Differential (PRD)

De PRD (Price Related Differential) laat zien of er een verschil is in de manier waarop goedkope en dure woningen worden getaxeerd. Als dure woningen bijvoorbeeld systematisch te laag worden getaxeerd en goedkope te hoog, dan is de PRD niet in balans. Met deze meting wordt gecontroleerd of de waardering eerlijk verdeeld is over alle prijsklassen.

Waarom zijn deze cijfers belangrijk? De Waarderingskamer gebruikt de COD en PRD om te controleren of gemeenten de WOZ-waarden goed vaststellen. Zo wordt duidelijk of de WOZ-tarieven eerlijk en gelijk worden toegepast. Dit helpt ervoor te zorgen dat iedereen een passende en eerlijke belasting betaalt.

De resultaten van de kwaliteitscontroles hebben geleid tot een goedkeuring van de WOZ-waarden voor belastingjaar 2026.

5. Waardebepaling van niet-woningen

Bij niet-woningen wordt onderscheid gemaakt in de waardering van zogenaamde courante niet-woningen, incurante- en agrarische objecten. Courante niet-woningen zijn onder meer winkels, kantoren en bedrijfspanden. Het zijn objecten waarvoor een markt bestaat van koop en verhuur. De objecten hebben waarde voor derden. Deze objecten worden gewaardeerd op economische marktwaarde. De incurante objecten zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen worden gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze objecten bestaat geen markt van vraag en aanbod. Deze objecten hebben alleen waarde voor de eigenaar/gebruiker. Het betreft objecten die heel specifiek voor een bepaald doel zijn gebouwd. Agrarische objecten worden gewaardeerd op economische marktwaarde.

Voor zeer specifieke objecten wordt een zogenaamde discounted- cash- flow methode (DCF) gebruikt. Deze methode wordt toegepast voor objecten die wel een duidelijke marktwaarde hebben, maar waarbij deze waarde onvoldoende tot uitdrukking komt in verkooptransacties of verhuurtransacties van (vergelijkbare) objecten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de markttransacties niet alleen betrekking hebben op de onroerende zaak, maar op de gehele bedrijfsvoering van een object. Bij het berekenen van de kasstromen wordt dan gekeken naar alle inkomsten (omzet) en uitgaven in het kader van de bedrijfsvoering. Op basis van de omzet die wordt gerealiseerd met de betreffende onroerende zaak wordt vervolgens de discounted- cash-flow-berekening uitgevoerd. Deze toepassing kan bijvoorbeeld worden gebruikt in specifieke horeca, zoals (grote) hotels, motels, wegrestaurants, recreatieterreinen waarvoor weinig marktgegevens beschikbaar zijn die overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ. Voor motorbrandstofverkooppunten wordt een afgeleide van deze methodiek gebruikt.

Hieronder volgt een toelichting op de wijze waarop dergelijke objecten worden getaxeerd.

5.1 Courante niet woningen

Deze objecten worden getaxeerd op basis van de methode van huurwaardekapitalisatie. Kort gezegd betekent dit dat we van deze objecten een huurwaarde per jaar vaststellen en deze kapitaliseren met een factor. Door het uitvoeren van marktanalyse verzamelen we informatie over de huurprijzen van vergelijkbare objecten en door het analyseren van verkoopcijfers kunnen we conclusies trekken over de hoogte van de kapitalisatiefactoren.

5.2 Incourante objecten

Incourante objecten worden gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze objecten wordt een vervangingswaarde (herbouwkosten) bepaald en deze waarde wordt gecorrigeerd met een zogenaamde correctie voor technische en functionele veroudering, de berekende waarde wordt vermeerderd met de waarde van de grond.

Voor de verschillende categorieën bestaan Taxatiewijzers. Dit zijn uitgebreide documenten die informatie geven over bouwkosten van specifieke objecten. Deze taxatiewijzers worden jaarlijks rond november bekend gemaakt voor belanghebbenden op het WOZ-datacenter (www.wozdatacenter.nl). Marktanalyse bestaat voor deze objecten uit het verzamelen van bouwkosten aan de hand van nieuwbouwprojecten. De projecten die gebruikt zijn voor de onderbouwing van de diverse taxatiewijzers zijn hierin ook vermeld.

5.3 Agrarische objecten

Ook voor agrarische objecten maken we gebruik van landelijke kengetallen. Er is een taxatiewijzer met kengetallen die zijn afgeleid uit analyse van verkoopcijfers. Omdat per gemeente vaak maar weinig marktinformatie beschikbaar is, is er besloten om die marktinformatie landelijk te verzamelen. De analyse van verkoopcijfers en het herleiden naar kengetallen vindt plaats in het WOZ-datacenter. Verkoopcijfers van grond of van agrarische bedrijven in onze eigen gemeente, hebben in het bijzonder meegewogen bij het bepalen van de waarde van agrarische objecten. In gevallen kan dat betekenen dat wij afwijken van de landelijke kengetallen.