SABEWA ZEELAND

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

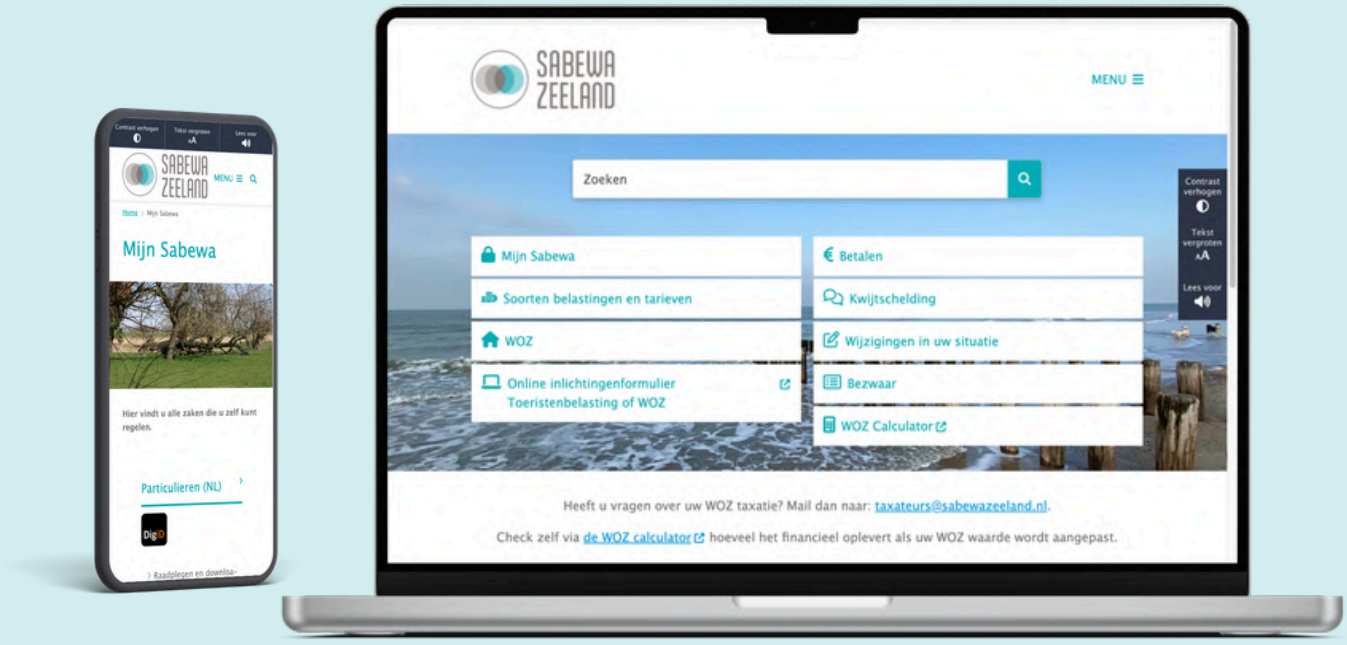
WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT?

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de wet waardering onroerende zaken en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg geven in dit verantwoordingsdocument. Daarom kun je in dit document lezen hoe we de WOZ-waarden in jouw gemeente hebben bepaald.

Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we je mee in het proces van de Wet WOZ:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebepaling 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. Wil je de opbouw van de WOZ-waarde van jouw woning of pand weten? Dit kan via MijnSabewa. Log in bij de digitale balie met je DigiD op **www.sabewazeeland.nl/mijn-sabewa** en bekijk het taxatieverslag.



INHOUD

1. Algemene informatie over Belastingsamenwerking Sabewa Zeeland 3

2. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert 7

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde 9

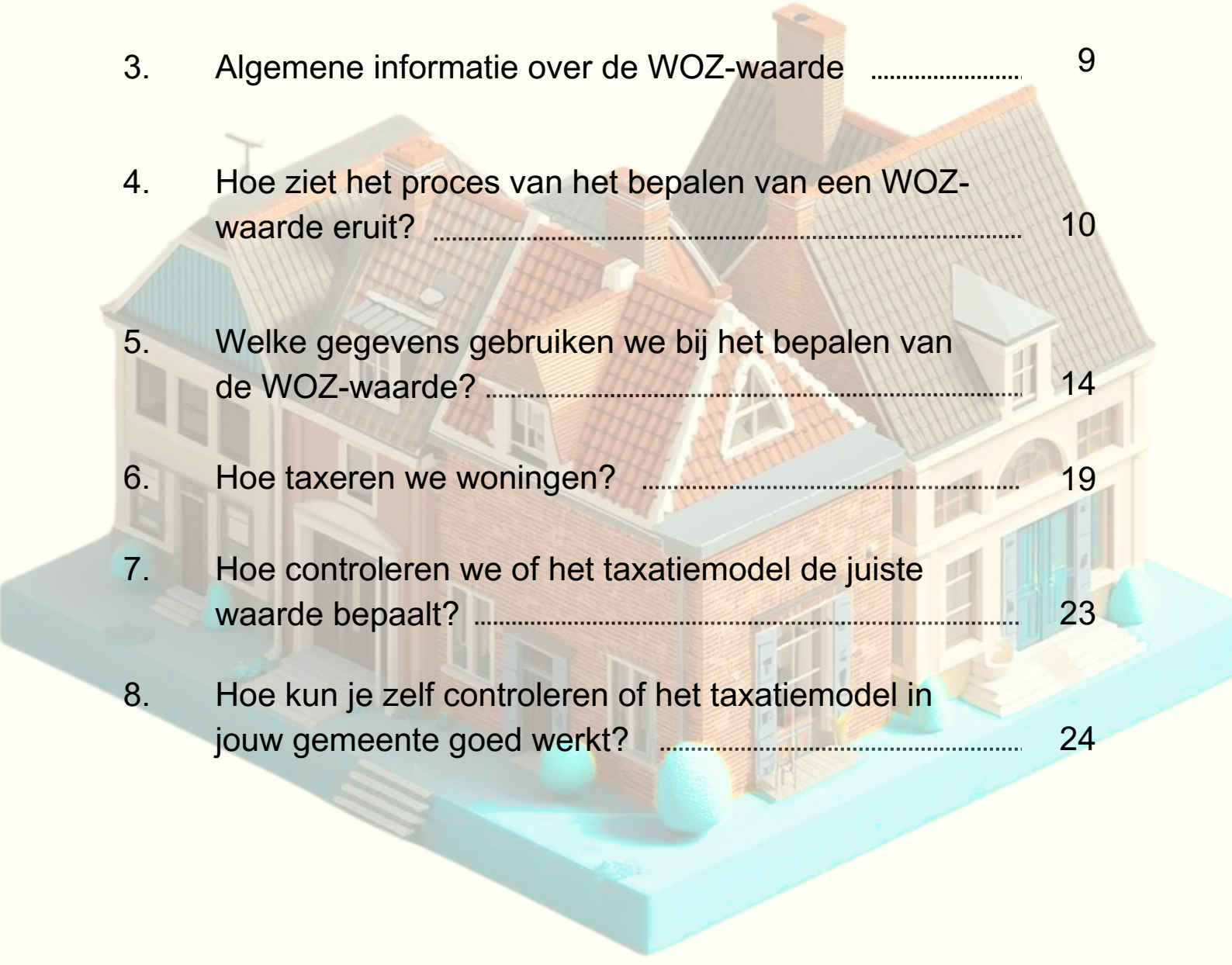
4. Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit? 10

5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde? 14

6. Hoe taxeren we woningen? 19

7. Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt? 23

8. Hoe kun je zelf controleren of het taxatiemodel in jouw gemeente goed werkt? 24



1. ALGEMENE INFORMATIE OVER BELASTINGSAMENWERKING SABEWA ZEELAND

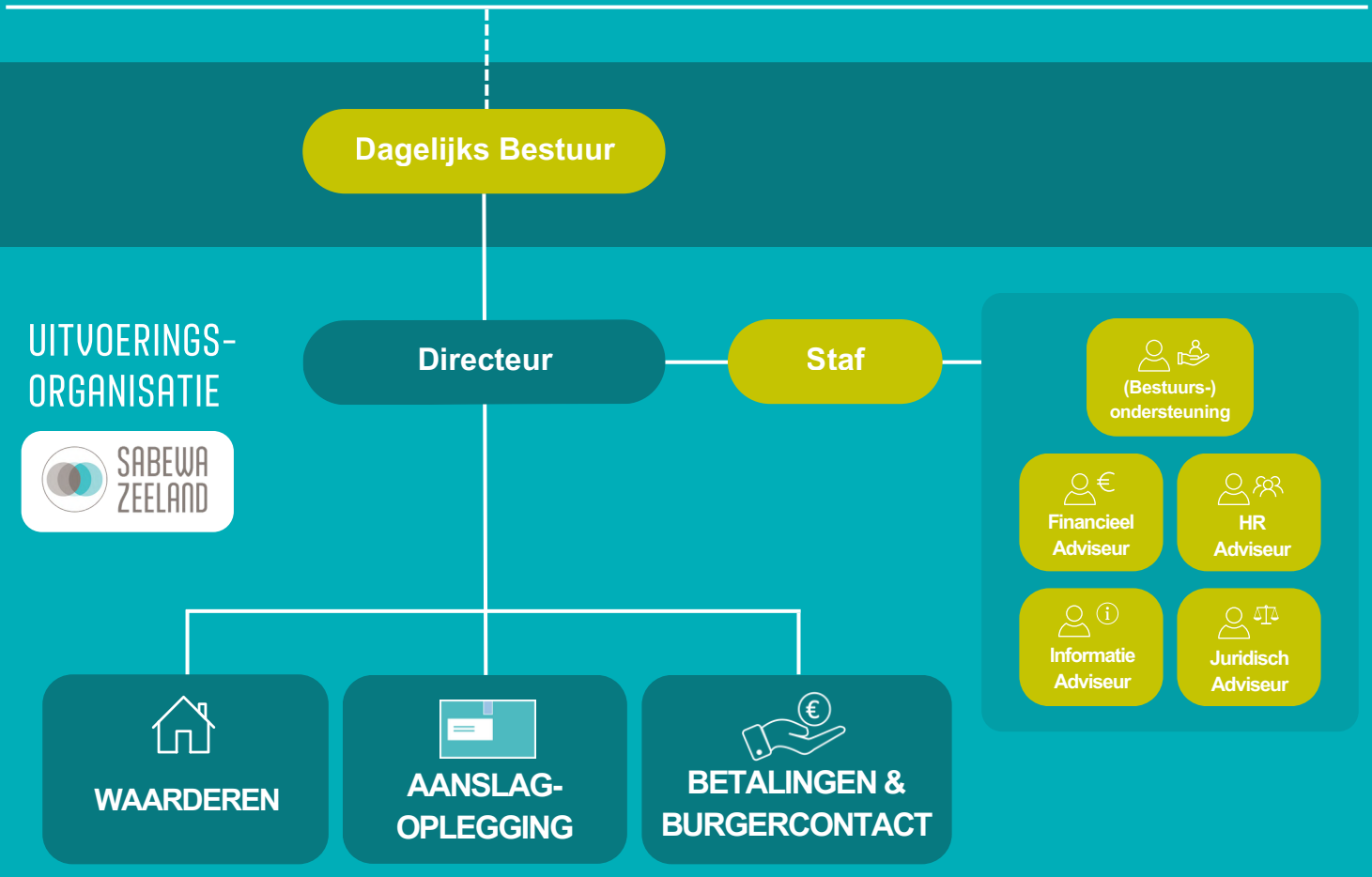
Wie we zijn

Sabewa Zeeland is een samenwerkingsverband van verschillende gemeenten en het waterschap in Zeeland. Voor onze deelnemers voeren we de belastingtaak uit. Omdat we dit goed willen doen voor burgers, bedrijven en deelnemers zijn we betrouwbaar, dienstverlenend en efficiënt.

De organisatie telt ca. 60 medewerkers en is opgericht in oktober 2012 als gemeenschappelijk regeling. Dit betekent dat we een zelfstandig overheidslichaam zijn met een eigen bestuur.

DEELNEMENDE GEMEENTEN & WATERSCHAP

gemeente Kapelle
Gemeente Reimerswaal
gemeente Sluis
gemeente Hulst
Waterschap Scheldestromen
gemeente Tholen
gemeente Goes
gemeente Borsele
Terneuzen



Wat we doen

We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (= belastingplichtige) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we ruim 240.000 aanslagbiljetten en leggen we ruim 285 miljoen euro aan belastingen op.

Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor onze deelnemers: de verschillenden gemeenten en het waterschap. Dat geld gebruiken zij om van jouw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoongehouden. Het afval wordt opgehaald. Het Waterschap Scheldestromen zorgt met de belastingopbrengsten voor de zuivering van het afvalwater en het beheer en onderhoud van het watersysteembeheer. Hierbij kun je denken aan onder andere waterbeheer en wegenbeheer van bijvoorbeeld polderwegen.

Belasting heffen levert geld op, maar kóst ook geld. Er zijn kosten voor het personeel en huisvesting, maar ook de kosten voor de zogenaamde No Cure No Pay bureaus. De kosten hiervan zijn de laatste jaren fors toegenomen. Deze bureaus maken voor jou bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, kost dit de belastingbetaler geld, hoe klein de aanpassing ook is.

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via Mijn Sabewa. 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.

Wat we belangrijk vinden

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede belastingplichtige persoon gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij.

Sabewa Zeeland blijft zich voortdurend ontwikkelen om een burgergerichte, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte uitvoeringsorganisatie te zijn op het gebied van gemeentelijke en waterschapsbelasting in Zeeland. Meer hierover kun je vinden op de website van Sabewa Zeeland.

Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

Voor de acht gemeenten die aangesloten zijn bij onze organisatie bepalen we de WOZ- waarde. Die acht gemeenten hebben samen ruim 140.000 objecten.

Woningen zijn objecten waar in gewoond kan/mag worden of dienstbaar zijn aan woningen, zoals bijgebouwen en schuren. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enzovoort. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we ‘WOZ-objecten’. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ- objecten.

Categorie	Aantal objecten
Woningen	116.546
Garageboxen	7.861
Courtante Niet-Woningen (winkels, kantoren e.d.)	9.220
Incourante objecten (fabrieken, pompstations e.d.)	2.298
Agrarische objecten	2.704
Terreinen	1.320
Objecten in aanbouw	1.319
Totaal	**141.269**

**gegevens per 01-01-2026*

Hoe groot is ons werkgebied?

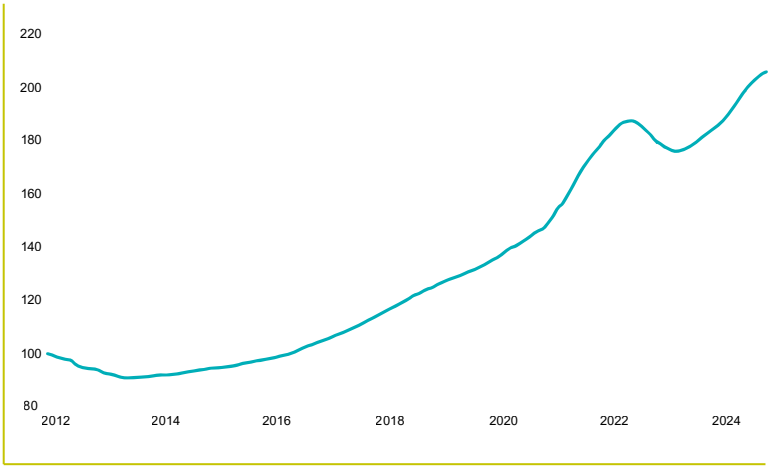
Het hele gebied van Sabewa Zeeland is ongeveer 2.000 vierkante kilometer groot en telt ca. 390.000 inwoners. De gemeenten die daarin liggen, waarvoor we de WOZ-waardes bepalen, hebben samen een oppervlakte van ongeveer 1.719 vierkante kilometer. In de acht gemeenten wonen in totaal ca. 232.000 inwoners.

Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?

De totale WOZ-waarde van alle woningen en niet-woningen was in 2024 samen 42,3 miljard euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarde leggen we jaarlijks ca. 72 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen op aan onze belastingplichtigen. Elke gemeente heeft een eigen belastingtarief waarbij de WOZ-waarde als basis wordt gebruikt. In afgelopen jaren is de gemiddelde marktwaarde gestegen. In het overzicht hiernaast zie je de prijsontwikkeling van de huizenprijzen van de afgelopen jaren.

Prijsontwikkeling in Nederland

Indexcijfers van Nederland



ORTEC Finance, februari 2025

2. HET TEAM DAT DE WOZ-WERKZAAMHEDEN UITVOERT

Bij de ca. 141.000 objecten die we jaarlijks waarderen, zijn zo'n 17 medewerkers direct of indirect betrokken. Het team bestaat uit taxateurs, objectbeheerders, functioneel data- en applicatiebeheerders. Die laatstgenoemde medewerkers verwerken gegevens; jaarlijks zo'n 38.000 WOZ-waarden mutaties.

Elke dag zijn de medewerkers bezig om ervoor te zorgen dat de aanslagen kloppen en de juiste WOZ-waarden worden vastgesteld.

Daarnaast zijn de medewerkers van Bezwaar en Beroep betrokken bij het kernproces Waarderen. Wanneer je merkt dat wij niet de juiste gegevens of informatie hebben gebruikt voor het vaststellen van jouw WOZ-waarde, kun je dat bij ons aangeven. Dit kan door middel van een e-mail of een telefoongesprek. Er wordt dan zorgvuldig nog een keer gekeken wat juist is en wat niet. Als je bezwaar klopt, wordt de waarde voor je aangepast.

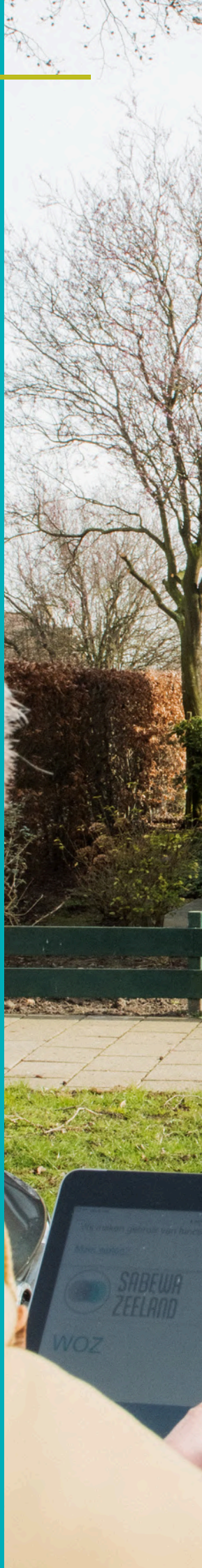
Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?

Voor het bepalen van de WOZ-waarde werken verschillende afdelingen binnen Sabewa Zeeland samen. De belangrijkste spelers in de waardebepaling zijn de gegevensbeheerders, de taxateurs en de medewerkers Bezwaar en Beroep.

Iedere medewerker die betrokken is bij de WOZ-uitvoering heeft daarvoor een basiskwalificatie behaald. Daarnaast hebben verschillende medewerkers ook een extra kwalificatie behaald. Taxateurs hebben de WOZ-opleiding volledig afgerond met als resultaat het diploma Taxateur WOZ (voor woningen en niet-woningen).

Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Vandaar dat Sabewa Zeeland ook de intentieverklaring Samenwerking Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers van de Waarderingskamer heeft ondertekend. Alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ krijgen de gelegenheid om minstens 30 uur per jaar opleidingen en/of trainingen te volgen.

Van taxateurs wordt verwacht dat zij ingeschreven staan in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een erkende certificering. Ook hier geldt dat we taxateurs die nog geen diploma hebben daarin begeleiden en opleiden deze te behalen.



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	6	> 5 jaar	6	n.v.t.
Taxateurs	8	> 5 jaar	6	3
Bezwaar en beroep	3	> 10 jaar	3	n.v.t.

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

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

We zorgen er ook voor dat de kennis van onze gegevensbeheerders en juristen op niveau blijft. We bieden daar cursussen en opleiding voor aan. Als er (nieuwe) eisen door de Waarderingskamer worden gesteld, zorgen we ervoor dat onze medewerkers zo snel mogelijk een bijscholing krijgen.

Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Wil je meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de **website** van de Waarderingskamer.

3. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE

In dit hoofdstuk beschrijven we wat de WOZ-waarde is en waar deze voor wordt gebruikt.

Wat is de WOZ-waarde?

Het uitgangspunt is dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de marktwaarde op de datum waarop we de waarde peilen. Dit moment is de ‘waardepeildatum’. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper.

Anders gezegd: als je jouw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? Sabewa Zeeland bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

De Wet-WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden. Vóór die tijd werd de OZB-waarde (Onroerende zaakbelasting) gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belastingen die betaald moesten worden. De OZB-waarde van de woning was altijd lager dan de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ- waarde is gelijk aan de marktwaarde.

Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

- Om de hoogte te bepalen van sommige belastingen van gemeenten en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting (OZB) en watersysteemheffing (gebouwd);
- Bij sommige gemeenten wordt de WOZ-waarde ook gebruikt voor het vaststellen van de rioolheffing;
- De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van het eigenwoningforfait en erfbelasting te bepalen. Dit is een bedrag dat de belastingdienst optelt bij het inkomen als je een koophuis hebt;
- Ook voor het woningwaarderingsstelsel wordt de WOZ-waarde gebruikt. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn;
- Onder andere notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook.

4. HOE ZIET HET PROCES VAN HET BEPALEN VAN EEN WOZ-WAARDE ERUIT?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende stappen. In elke stap worden gegevens gecontroleerd en eventueel aangepast als dat nodig is.

- **De permanente marktanalyse**
- **Het taxatiemodel inrichten**
- **De modelwaarde berekenen**
- **De modelwaarde controleren**
- **De waarde vaststellen**

Stap 1: De permanente marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. Er wordt onderzocht of de verkoop in de vrije markt heeft plaatsgevonden en of er andere bijzondere omstandigheden zijn die de prijs misschien hebben beïnvloed. Verkoop binnen de familie of via een veiling zijn voorbeelden van zulke bijzondere omstandigheden

We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdossiers van de gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we ‘permanente marktanalyse’.

Uit de permanente marktanalyse halen we ook eenheidsprijzen (m2-prijzen) voor woningen, bijgebouwen en grond om het taxatiemodel in te richten.

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de permanente marktanalyse klaar is, gebruiken we de verkoopprijzen die we hebben gecontroleerd en die bruikbaar zijn om een taxatiemodel in te richten.Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook ontzettend veel informatie over de verkochte woningen. Bij deze informatie kun je denken aan bouwjaar, grootte, locatie, maar ook informatie over de kwaliteit en staat van een woning. Deze kenmerken heten primaire en secundaire objectkenmerken. Hierover lees je later meer.

Op die manier kunnen we voor iedere aparte woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de ‘modelwaarde’.

Stap 3: De modelwaarde berekenen

Nu we de prijzen per eenheid uit de marktanalyse hebben gehaald en de taxatiemodellen zijn ingericht, kunnen we de modelwaarde van een object berekenen.

Het object wordt getaxeerd en het taxatieprogramma berekent een waarde voor elk object. De woningen zijn ingedeeld in referentiegroepen. Voor elke groep is een prijs per eenheid in het taxatiemodel ingevuld. De waarde is opgebouwd uit een hoofdgebouw-waarde, een bijgebouw-waarde en een grondwaarde. Deze drie samen vormen de modelwaarde.

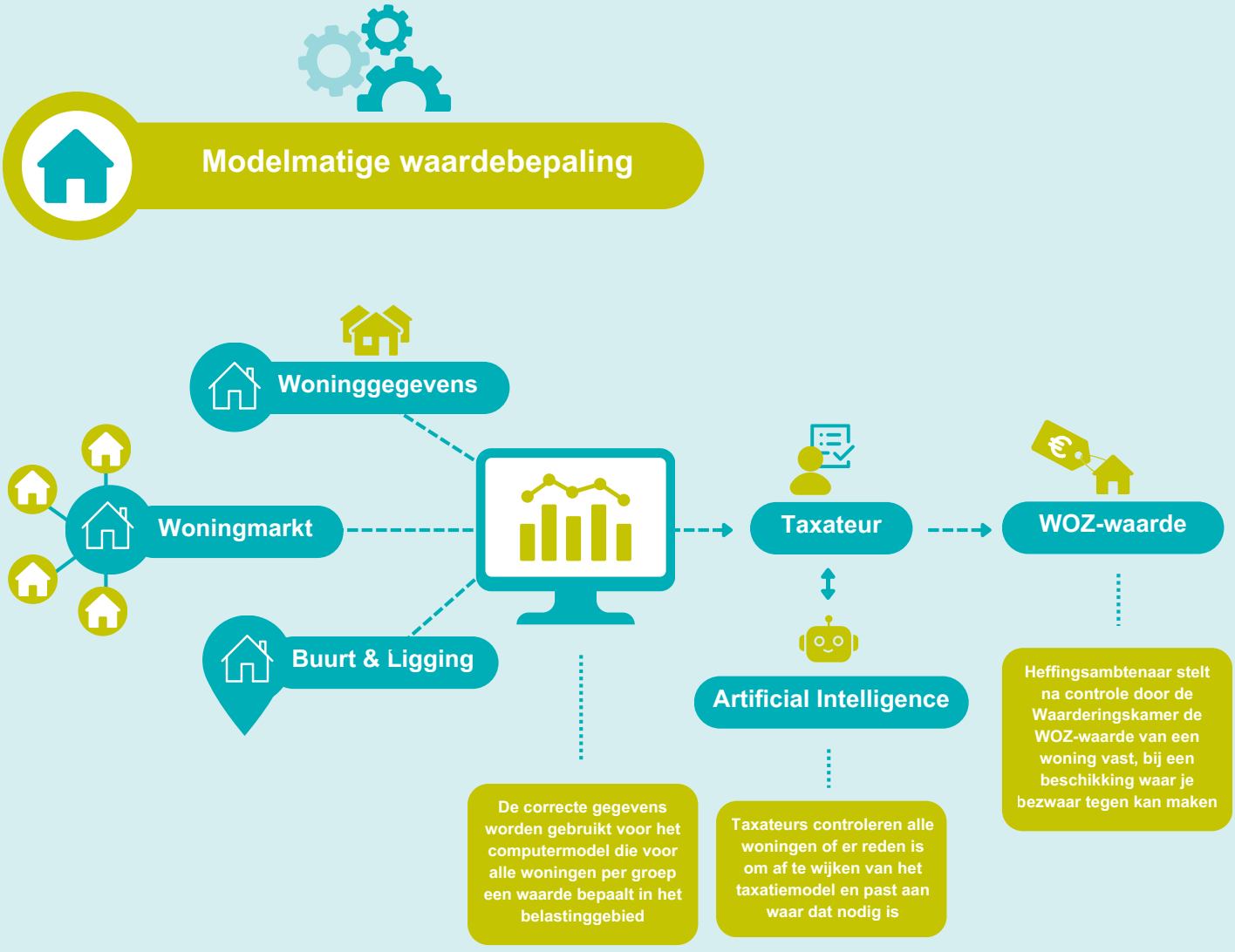
Stap 4: De modelwaarde controleren

Vervolgens controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om af te wijken van de modelwaarde. Dit kan zijn als een woning in slechte staat is, juist luxer of beter is, of als er omstandigheden in de buurt zijn die de waarde beïnvloeden e.d. Dit zijn de secundaire objectkenmerken. Deze controle noemen we ‘herwaardering’ of ‘waardering’.

Als deze controle klaar is, is er voor elke woning een WOZ- waarde bepaald voor het nieuwe belastingjaar.

Stap 5: De waarde vaststellen

Nu de waardes zijn bepaald, moeten deze nog formeel worden vastgesteld. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Deze beschikking ontvang je via het aanslagbiljet van Sabewa Zeeland. De heffingsambtenaar vervaardigt een ‘voor bezwaar vatbare beschikking’. Met andere woorden: een beschikking waar je bezwaar tegen kan maken. De waarde is nu formeel vastgesteld.



5. "FORMEEL VASTGESTELD, WAT BETEKENT DAT NU WEER?"

Nog een paar termen verder uitgelegd.

Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van jouw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Dat komt omdat de onroerendzaakbelasting een zogenaamde 'tijdstipbelasting' is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel jouw woning opgebracht zou hebben als je jouw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn.

We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' met een waardepeildatum.

Wat is de toestandspeildatum?

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van dat deel wat al af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van dat belastingjaar.

Wat is het aanslagbiljet?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap. Ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vind je er terug. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

6. WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?

Je hebt in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over ‘objecten’. 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 een WOZ-waarde.

Wat zijn objectkenmerken?

We maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken. Zoals eerder gezegd, worden de objectkenmerken in elke stap van het proces bekeken en waar nodig aangepast.

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning);
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) er zijn.

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning.

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- **K**waliteit van het object;
- **O**nderhoudstoestand van het object;
- **U**itstraling van het object;
- **D**oelmatigheid van het object;
- **V**oorzieningen in het object;
- **L**igging van het object.

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de **KOUDVL** factoren genoemd. Onderstaand worden de onderdelen van de KOUDVL nog een keer kort toegelicht.

Wat verstaan we onder kwaliteit?
In hoofdzaak alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, voordat je binnen bent geweest, en de staat daarvan. Anders gezegd: de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan scheurvorming en hoogwaardige bouwmaterialen.

Wat verstaan we onder onderhoud?
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, nadat je binnen bent geweest, en de staat daarvan. Ook wel de algehele staat van de woning genoemd. Wat hierin wordt meegewogen is de observatie: hoe een gebruiker er mee om gaat.

Wat verstaan we onder uitstraling?
Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten, of wat aan een object vast zit, en welke indruk dat op jou maakt. Dit is snel subjectief. Vandaar dat er een inschatting wordt gemaakt van wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder doelmatigheid?
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit wat het gebruiksnut en of doel moeilijk maakt. Ook hier moet een inschatting worden gemaakt wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder voorzieningen?
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, en het comfort verhoogt.

Wat verstaan we onder ligging?
Daarbij valt te denken aan o.a.

- overlast van horeca, bedrijven etc.;
- bereikbaarheid van het object. (gelegen in een steegje b.v.);
- geluidsoverlast;
- verkeersoverlast/parkeeroverlast;
- uitzicht (zowel positief als negatief).

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. Hierin staan gegevens over een object of een persoon die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde:

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

De WOZ is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan, kloppen.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. 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. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.

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 (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). 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 dan ook aan, zodat ze weer kloppen.

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma iWOZ.

We vragen informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning te sturen als aanvullende informatie. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd. Dit noemen we een veldcontrole.

Verder kan Sabewa een voormelding versturen. Dan wordt voor de beschikking een overzicht verstuurd van de gegevens van een object. De eigenaar/gebruiker kan dan zijn opmerkingen kenbaar maken. Na de controle kunnen de gegevens dan worden aangepast.

Naar aanleiding van de ingediende bezwaren kan een analyse worden gemaakt. Deze analyse geeft inzage in het soort bezwaarschriften. Komen er uit een bepaald gebied veel bezwaarschriften? Dan kunnen we hier het model op aanpassen.

Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we bij alle stappen van het WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, taxeren en modelwaarde controleren).

Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

We hebben een team van vaste objectbeheerders die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat de juiste gegevens zijn. Dit passen we aan in de WOZ-administratie. Ook geven we door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een ‘terugmelding’. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat die weer klopt.

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

Er worden jaarlijks ca. 2.000 bouwvergunningen verwerkt bij Sabewa Zeeland. In deze 2.000 vergunningen zitten vaak meerdere objecten. Bijvoorbeeld: voor één appartementencomplex wordt één vergunning afgegeven.

Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven we de belangrijkste.

Advertenties op internet

Advertenties op het internet geven ons een inkijkje in de huidige staat van een woning. Daarom controleren we alle foto’s en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een bepaald softwareprogramma: IWOZ. De advertentieteksten worden doorgenomen, en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Denk daarbij aan aanwezigheid garage, berging en dergelijken. Ook leveren de foto’s een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen we de ‘vraagprijsanalyse’.

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd.

Veldcontroles

Onze taxateurs gaan elk jaar op pad voor inpandige opnames en veldcontroles. Dat wil zeggen dat ze, in geval van inpandige opname, binnen gaan kijken in een pand. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Dit moet ter plaatse worden onderzocht. Vaak worden dan ook andere woningen in de buurt gecontroleerd. Bij veldcontroles worden meerdere woningen vanaf de straat gecontroleerd op de staat, ligging en uiterlijke kenmerken.

Mutatiesignalering

Sabewa Zeeland laat elk jaar luchtfoto's maken van het hele werkgebied. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt in alle acht deelnemende gemeenten. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

De veranderingen die we zien bij een object worden door ons verwerkt. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt. We beschikken over drie soorten foto's. Dit zijn de luchtfoto, de straatbeeldfoto en de 'oblieke' foto. Met de oblieke foto kunnen we een woning langs vier kanten bekijken.

Luchtfoto

Straatbeeldfoto

Oblieke foto

Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze 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.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt opgelegd. Dit doen we door gerichte gegevenscontroles, veldcontroles, het bekijken van lucht- en straatbeeldfoto's en het analyseren van advertenties. En soms ook als bepaalde belanghebbenden daar om vragen.

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

De Waarderingskamer ziet erop toe dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten 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.

Daarnaast controleren we elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Onder andere door verkoopadvertenties door te nemen. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.

7. HOE TAXEREN WE WONINGEN?

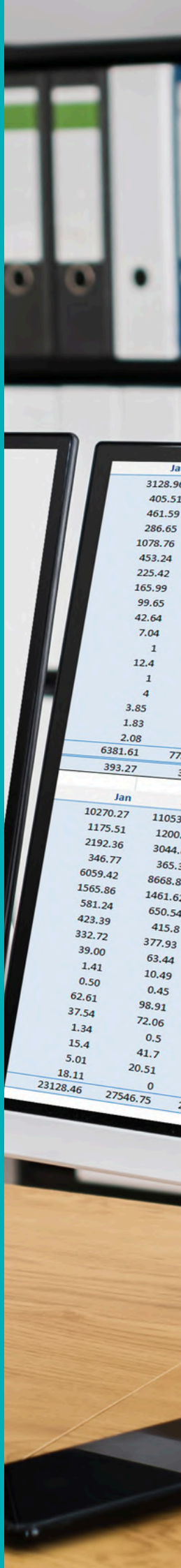
Eerder heb je kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen (stap twee van het waarde bepalingsproces). Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we ‘taxeren’. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet XxIlnc Waarderen en wordt gemaakt door XxIlnc, specialist op het gebied van software en dienstverlening voor de uitvoering van de Wet WOZ. XxIlnc Waarderen rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt XxIlnc Waarderen rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruikersoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

Sabewa Zeeland heeft ook de beschikking over zogenaamde AI-(Artificial Intelligence)waardes van XxIlnc. AI-waardes zijn modelwaardes die door middel van kunstmatige intelligentie worden bepaald. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met de locatie, afstand tot voorzieningen en verkoopcijfers van woningen.

Deze AI-tool werkt met circa 1.500 verschillende datapunten en (landelijke) referenties. We zetten hem met name in als controlemiddel voor de waarden die onze taxateurs vaststellen.



Hoe gaat de permanente marktanalyse in XxIlnc Waarderen?

In hoofdstuk 4 heb je kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ- proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse met behulp van een softwareprogramma dat XxIlnc Waarderen heet. Dit programma wordt in heel Nederland gebruikt, en beschikt daarom over veel actuele marktinformatie uit een groot referentiegebied. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het object dat verkocht is. 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. Simpel gezegd: het laat zien of de WOZ-waarde is gestegen of gedaald vergeleken met vorig jaar.

Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

In hoofdstuk 4, stap 4 heb je gelezen dat de taxateurs de modelwaardes controleren. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van XxIlnc Waarderen te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen, de zogenaamde referentiewoningen. Is de modelwaarde van XxIlnc Waarderen niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Dit kun je ook terugzien op het taxatieverslag van jouw woning. Daar staan drie van de verkochte woningen op waarmee de taxateur de modelwaarde van XxIlnc Waarderen vergelijkt.

Wat zie jij van deze controle?

"Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ- waarde". Deze opmerking horen we vaak. Het wil niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan, heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van XxIlnc Waarderen te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die XxIlnc Waarderen uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde van XxIlnc Waarderen. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde van XxIlnc Waarderen klopt, staan op het taxatieverslag.

Hoe werkt het taxatiemodel precies?

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

Onderdeel woning

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

Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m2 voor de grond. Dit doen ze per kern en/of waardegebied. Per kern, omdat niet elke kern evenveel voorzieningen heeft.

Niet elke kern is even geliefd om te wonen. In een kern gebruiken we waardegebieden om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en parkjes.

Welke aanpassingen doet XxIlnc Waarderen?

Binnen XxIlnc Waarderen richten we modellen in om te kunnen werken met staffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per vierkante meter af. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1.000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter. Dit wordt gebruikt voor de gebruiksoppervlakte, bijgebouwen en de kaveloppervlakte.

Secundaire kenmerken

Eerder heb je kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Hoe het model corrigeert, staat uitgebeeld in het model hieronder. De percentages in de onderstaande tabel kunnen veranderen en zijn bedoeld als voorbeeld.

Reden correctie*	★☆☆☆☆ *= 'slecht'*	★★☆☆☆ *= 'matig'*	★★★☆☆ *= 'gemiddeld'*	★★★★☆ *= 'goed'*	★★★★★ *= 'uitstekend'*
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Onderhoud	-14%	-7%	0%	+7%	+14%
Uitstraling	-14%	-7%	0%	+7%	+14%
Doelmatigheid	-14%	-7%	0%	+7%	+14%
Voorzieningen	-24%	-12%	0%	+12%	+24%
Ligging	-30%	-15%	0%	+15%	+30%

**Voorbeeld van correctie secundaire kenmerken*

Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we een marktanalyse hebben gedaan.

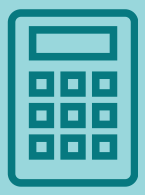
Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert op grootte, en ook op secundaire kenmerken.

8. HOE CONTROLEREN WE OF HET TAXATIEMODEL DE JUISTE WAARDE BEPAALT?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules, de zogenaamde ratio-analyse. Dit geeft inzicht in de aansluiting van het model op de marktwaarde.

Ratio

Eén van de dingen die we uitrekenen is 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:



FORMULE:

$$\frac{\text{modelwaarde taxatiemodel}}{\text{verkoopcijfer}} = \text{ratio}$$

VOORBEELD:

$$\frac{€300.000,-}{€300.000,-} = 1{,}0$$

De perfecte uitkomst van die som zou 1,0 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 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1,0. 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);
- hoe goed de koper en/of verkoper kan onderhandelen;
- 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. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7 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'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers tussen 0,98 en 1,06. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,06 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 modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend, goed aan op de marktwaarde.

Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft óók de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,98 en 1,06 is. 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 je een nieuwe WOZ-waarde geven. Wil je weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor jouw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over **de kwaliteit van onze taxaties.**

9. HOE KUN JE ZELF CONTROLEREN OF HET TAXATIEMODEL IN JOUW GEMEENTE GOED WERKT?

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

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. 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 iéts andere kenmerken die niet zijn verkocht, zouden dan waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde krijgen.

Ratiocontroles

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

1. ***Coefficient of Dispersion (COD)***

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient 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 te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

2. ***Price Related Differential (PRD)***

Met de Price Related Differential (PRD) controleren we of er eerlijke behandeling is op verschillende prijsniveaus. De PRD is een manier waarmee we kunnen beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij kijken we dus welke waarde woningen in het hogere segment krijgen, vergeleken met goedkopere woningen.

3. ***Price Related Bias (PRB)***

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen wanneer de prijs verdubbelt. We maken gebruik van regressiemethoden om te begrijpen hoe dingen met elkaar samenhangen. Het rekenkundig gemiddelde helpt ons te zien of er iets vreemds is in onze berekeningen. We vinden dit door alle verhoudingen op te tellen en dat resultaat te delen door het totale aantal verhoudingen.

HEB JE NOG VRAGEN?

Heb je vragen naar aanleiding van dit verantwoordingsdocument? Die beantwoorden we graag.

Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website.

Op de website van Sabewa Zeeland kun je met de WOZ-calculator meteen zien wat je eventueel minder zou moeten betalen met een lagere waarde.

Ben je het niet eens met jouw WOZ-waarde? Dan kun je daar bezwaar tegen maken via de website.

www.sabewazeeland.nl

Vragen over de waarde en/of de taxatie
taxateurs@sabewazeeland.nl

Algemene vragen
info@sabewazeeland.nl

Je kunt ons telefonisch bereiken
van 9:00 - 13:00 uur via
088-999 5800

Dit is een uitgave van
Sabewa Zeeland
Kennedylaan 1
4538 AE Terneuzen

Redactie
Directie en medewerkers
Sabewa Zeeland

Vormgeving
Veerle Moelker - Quillie

Fotografie
Rudy Visser

SABEWA ZEELAND

© 2026, Sabewa Zeeland, alle rechten voorbehouden