

Gemeente de Fryske Marren

Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen (Wet WOZ)

tijdvak 2024



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Doelgroep	3
1.2	Aanleiding.....	3
1.3	Omvang van de opdracht	3
1.4	Woningprijzen	3
1.5	Kosten.....	4
2	Onafhankelijke waardebepaling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur	5
2.1	Marktwaarde.....	5
2.2	Vereisten taxatierapporten	5
2.3	Kwaliteit.....	5
2.4	Verschillen tussen een WOZ-taxatie een taxatierapport	5
2.5	Beleving van een taxatie	6
2.6	WOZ+	6
2.7	Toezicht	6
2.8	De WOZ-taxatie onder een vergrootglas	6
2.9	Krachtenmechanisme.....	6
2.10	Hoogte belastingaanslag	7
3	WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen.....	8
3.1	Wettelijke basis	8
3.2	Marktwaarde.....	8
3.3	Bandbreedte.....	9
3.4	Vergelijkingsmethode.....	9
3.5	Verblijfsruimte.....	10
3.6	Overige ruimte	10
3.7	Grond.....	10
3.8	Weging.....	10
3.9	Uitzonderingen	11
3.10	Externe ruimte.....	11
3.11	Woningklassen	11
3.12	Staat van het object (luze / onderhoud)	12
3.13	Hoe WOZ-waarde beoordelen	13
4	Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet.....	14
4.1	Indicatoren	14
4.2	Objectkenmerken.....	14
4.3	Ratio's	14
4.4	Evaluatie	15
4.5	Out of Sample.....	15
4.6	Bezwaar en beroep.....	15
4.7	Proceskostenvergoedingen	16
4.8	Toezicht	16
4.9	Vakbekwaamheid	16
5	Financiën: De kosten van de wet WOZ.....	17
Bijlage 1	Waarde-invloeden	18
Bijlage 2	Grondstaffel(s).....	19
Bijlage 3	Taxatiemethode overige en externe ruimten	20
Bijlage 4	Staffel kengetallen.....	22
Bijlage 5	Kengetallen enkele voorbeelden.....	24
Bijlage 6	Waarde-ontwikkeling	25
Bijlage 7	Taxatiematrix.....	26
Bijlage 8	Publicaties	28

1 Inleiding

1.1 Doelgroep

Het verantwoordingsdocument¹ geeft een bondige en toch gedetailleerde uitleg van de waardebepaling in het kader van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor gemeente De Fryske Marren. De uitleg is opgesteld voor belanghebbenden, dienstverleners, de rechterlijke macht, het toezichthoudend orgaan De Waarderingskamer en anderen die belang hechten aan inzicht in de uitvoering van deze wet.

1.2 Aanleiding

Ieder jaar wordt de WOZ-waarde in Nederland bestreden. De aanleiding hiervoor volgt logischerwijs uit het feit dat de WOZ-waarde ten grondslag ligt aan het betalen van allerlei belastingen. De WOZ-waarde en alle aan de waarde ten grondslag liggende detailgegevens worden jaarlijks met een *vergrootglas* door diverse partijen getoetst!

De WOZ-waarde is in principe de marktwaarde op de waardepeildatum tenzij er een wettelijke uitzondering van toepassing is. Niet alle aspecten aangaande het onderhoud, inrichting of luxe van iedere afzonderlijke woning kunnen voor de gemaakte kosten beheerd worden. Een woningverbetering is niet in alle gevallen (tijdig) bekend. Daardoor kunnen er tussen twee tijdvakken schokeffecten optreden waardoor de waarde ten opzichte van de voorlaatste taxatie(waarde) procentueel sterk stijgt. De ervaring leert dat deze effecten het vertrouwen in de overheid geen goed doen.

Met een verantwoordingsdocument proberen we in Nederland meer inzage te geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde en de beeldvorming over de WOZ te verbeteren.

1.3 Omvang van de opdracht

De gemeente taxeert ieder jaar circa 25.000 woonobjecten. De totale grondslag (alle WOZ-waardes bij elkaar opgeteld) van alle onroerende zaken bedraagt voor belastingtijdvak 2024 9,5 miljard euro. Het grootste deel van 8,4 miljard euro heeft betrekking op woon- of recreatieobjecten. Aan de waardebepaling van de woonobjecten liggen ongeveer 1.200 transactieprijsen ten grondslag.

Door met een vast team uitvoering te geven aan de waardebepaling verbetert de kwaliteit van de taxaties jaarlijks. De WOZ-waarde is zodoende een betrouwbare maatstaf geworden voor vele doeleinden.

1.4 Woningprijzen

Alle woningen zijn voor het jaar 2024 getaxeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2023. Als de woningprijzen in 2022 zijn gestegen, stijgt ook de WOZ-waarde. Er zijn meerdere instanties die jaarlijks rapporteren over de waarde-ontwikkeling van de woningprijzen.

Het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) rapporteerde dat een bestaande woning in 2022 13,6% duurder is dan in 2021. De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) berichtte in begin 2023 dat woningkrapte weer toenam. Iedere instantie hanteert een andere definitie.

Ook de gemeente berekent een gemiddelde waarde-ontwikkeling. Deze wordt bepaald door alle WOZ-waardes 2024 bij elkaar op te tellen en te delen door een som van alle WOZ-waardes 2023. De WOZ-waarde stijgt in 2022 met gemiddeld 5,7%. In bijlage 5 vindt u een overzicht van de gemiddelde waarde-ontwikkeling per categorie woningen en enkele gepubliceerde berichten over de woningmarkt van derden.

¹ De "internationale beroepsvereniging van waardebepalers en belastingheffers" op onroerend goed, de International Association of Assessing Officers (IAAO), vindt dat de belastingheffer zich moet inspannen om aan belastingbetalers te laten zien dat de (modelmatige) waardebepaling op een deugdelijke manier is uitgevoerd. Hiervoor moeten belastingheffers, volgens de IAAO, jaarlijks een "verantwoordingsdocument" opstellen waarin ze uitleggen hoe de waardebepaling is uitgevoerd, welke keuzes daarbij zijn gemaakt en wat de resultaten zijn. Dit document moet bijvoorbeeld op internet worden gepubliceerd. Het doel is natuurlijk dat de belastingbetalers hierdoor meer vertrouwen krijgen in het waarderingsproces.

1.5 Kosten

De uitvoeringskosten in Nederland bedragen jaarlijks circa 194 miljoen per jaar (2022). Deze totaalkosten komen overeen met gemiddeld ongeveer €20,94 per WOZ-object. De werkelijke kosten voor een taxatie liggen beduidend lager in verband met ook andere uitvoeringskosten voor bijvoorbeeld het behandelen van bezwaarschriften.

Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld € 600,- voor een taxatie voor de aankoop van een woning. In hoofdstuk 2 leest u enkele essentiële verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur.

In hoofdstuk 3 leest u de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt en hoe deze waarde het beste op juistheid kan worden getoetst.

In hoofdstuk 4 beschrijven we op welke wijze de kwaliteit van een WOZ-taxatie wordt getoetst. Enkele kwaliteitsaspecten zijn zeer technisch van aard en om de juistheid van de uitleg niet aan te tasten zijn enkele paragrafen mogelijk wat lastig leesbaar.

Tot slot presenteren we in hoofdstuk 5 de kosten van de uitvoering.

2 Onafhankelijke waardebeoordeling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur

De onafhankelijkheid van een taxateur in dienst van de gemeente of die in opdracht van een gemeente werkzaamheden verricht, wordt nog wel eens betwist. In dat geval wordt gesteld dat een taxateur een belang zou hebben bij een hogere waarde omdat dat dan de belastingopbrengst ten gunste van de gemeente hoger uitpakt. In dit hoofdstuk volgt een nadere beschouwing op dit fenomeen.

2.1 Marktwaaarde

De WOZ-waarde is een fiscaal gegeven voor de heffing van diverse belastingen in Nederland. In meeste gevallen is de WOZ-waarde de marktwaaarde die een makelaar-taxateur ook bepaalt maar niet in alle gevallen. De wet WOZ is namelijk van toepassing bij het bepalen van een WOZ-waarde.

De juistheid van een WOZ-waarde wordt regelmatig getoetst aan de hand van een taxatierapport van een makelaar-taxateur. Om die reden leggen we een relatie met de totstandkoming van een taxatierapport. Een rapport kan voor diverse doeleinden zijn opgemaakt. Enkele voorbeelden zijn:

1. Indicatie van de waarde bij verkoop
2. Het verkrijgen van een geldlening
3. Een verdeling tussen erfgenamen bij een erfenis

2.2 Vereisten taxatierapporten

Als het rapport dezelfde uitgangspunten heeft als in de wet WOZ vastgelegd dan kan het rapport worden gebruikt om de juistheid van de WOZ-waarde te beoordelen. Een belangrijke vereiste is wel dat de taxatie door een makelaar-taxateur is uitgevoerd op een tijdstip die niet te ver van de waardepeildatum ligt.

De belangrijkste graadmeter voor het beoordelen of de WOZ-waarde juist is bepaald, zijn de vergelijkingsobjecten die de makelaar-taxateur in het rapport opvoert.

2.3 Kwaliteit

Er bestaat een groot prijsverschil tussen een WOZ-taxatie en een taxatie door een makelaar-taxateur. Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld € 600,- voor een taxatie van een makelaar-taxateur terwijl de prijs per eenheid voor het uitvoeren van een WOZ-taxatie in Nederland uitkomt op € 20,94. Een belanghebbende kan daardoor het idee hebben dat een 'duurdere' dienst beter zou zijn dan de 'goedkopere' waardebeoordeling in het kader van de wet WOZ. In de psychologie staat dit fenomeen bekend als het Halo-effect. Om die reden beschouwen wij beide type taxaties nader.

2.4 Verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatierapport

We bekijken enkele verschillen tussen een WOZ-taxatie ten opzichte van een taxatie(rapport) van een makelaar-taxateur:

- De taxatieprijs van een makelaar-taxateur komt tot stand door marktwerking terwijl de gemeenteraad het budget beschikbaar stelt voor de uitvoering van de Wet WOZ;
- De makelaar-taxateur doet een bezichtiging terwijl de gemeente niet alle woningen iedere jaar ter plaatse bezichtigd;
- De makelaar-taxateur stelt een taxatierapport op;
- De gemeente taxeert naar één waardemoment (waardepeildatum) circa 32.000 objecten en bereikt daarmee een grote efficiency;
- De gemeente gebruikt geavanceerde computermodellen en de (investerings)kosten worden verspreid over meerdere jaren;
- De benodigde data is via het stelsel van Basisregistraties goed ontsloten met de WOZ-registratie en de kwaliteit van deze data verbetert ieder jaar.

2.5 Beleving van een taxatie

De kwaliteit van een WOZ-taxatie is door een lagere kostprijs kwalitatief niet minder dan een taxatie van een makelaar-taxateur. Een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur is meestal een hulpmiddel om een woning te kopen en daarmee voor de opdrachtgever een positieve ervaring. De woningeigenaar (opdrachtgever voor de taxaties) zal de hoogte van een taxatie niet bestrijden als deze nodig is voor het verkrijgen van een lening voor de aankoop van een woning.

Een woningeigenaar betaalt liever geen belasting en zeker niet te veel. Ieder jaar ontvangen woningeigenaren een WOZ-kennisgeving van de waarde die als grondslag dient voor het betalen van belastingen. Bij stijgende woningprijzen stijgt ook ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde. Een stijgende WOZ-waarde wordt vaak geassocieerd met meer belasting betalen. Echter, een (deel van de) waardestijging wordt teniet gedaan door een verlaging van de OZB-tarieven door de gemeenteraad.

2.6 WOZ+

Aan een WOZ-waardering liggen meer verkoopcijfers ten grondslag dan bij een makelaar-taxateur. In het volgende hoofdstuk leggen we het systeem van het modelmatig taxeren uit.

De WOZ-waardes worden jaarlijks door meerdere taxateurs beoordeeld. De kwaliteit van de WOZ-taxatie is als gevolg van het hierna beschreven mechanisme goed geborgd. Als uitgangspunt gelden de ficties genoemd op pagina 10 die de bandbreedte bepalen voor een *juiste* (WOZ)-waarde: namelijk de onder- en bovengrens.

Via de taxatieMatrix krijgen woningeigenaren inzage in een rekenkundige onderbouwing van de WOZ-waarde. Een matrix bevat de waardes per onderdeel (verblijfsruimte, grond en bijgebouwen) van een woning en de vergelijkingsobjecten die meestal ontbreken in een taxatierapport van een makelaar-taxateur. Daarmee verkrijgt een eigenaar extra informatie die gebruikt kan worden bij de beoordeling van de WOZ-waarde.

2.7 Toezicht

De waarderingskamer ziet erop toe dat gemeentes de wet goed uitvoeren. Een belangrijke pijler van het toezicht is om ervoor te waken dat gemeentes niet (stelselmatig) de onroerende zaken te laag taxeren. Een te lage waardering door een gemeente zou het belastingstelsel ondermijnen omdat WOZ-waardes door meerdere overheidsinstanties worden gebruikt. Als een gemeente te laag zou taxeren dan zouden de woningeigenaren in die gemeente in verhouding tot andere gemeentes minder inkomstenbelasting en waterschapsbelasting betalen. De toezichthouder ziet hierop toe en voorkomt daarmee het risico van 'onderwaarderen' door gemeentes. Er ontstaat als het ware een bovengrens (maximale marktprijs).

2.8 De WOZ-taxatie onder een vergrootglas

In tegenstelling tot een taxatie van een makelaar-taxateur worden WOZ-taxaties via een kennisgeving ieder jaar ter controle voorgelegd aan de eigenaren van woningen. Via bezwaar en beroep worden de waardes bijzonder kritisch beoordeeld door de belanghebbenden en derde deskundigen. Niemand wil (onterecht) te veel belastingen betalen. De veronderstelling die hieruit volgt is dat onjuistheden in de taxaties door dit krachtenmechanisme worden hersteld. Iedere belanghebbende heeft een waarde kunnen toetsen en via bezwaar kunnen bestrijden. Daarmee ontstaat een ondergrens (minimale marktprijs).

2.9 Krachtenmechanisme

De krachten van enerzijds het (kunnen) bestrijden van een waarde en anderzijds het toezicht op de waardebepaling borgen in die zin zogenaamde onder- en bovengrens van een waarde. Dit mechanisme van onder- en bovengrenzen brengt een evenwichtig systeem voort voor een betrouwbare maatstaf voor het kunnen heffen van belastingen door gemeentes, de Belastingdienst en de waterschappen.

Het mechanisme van afzonderlijke elementen brengt een extra kwaliteitsindicator voort die ontbreekt bij een taxatie van een makelaar-taxateur. Een evaluatie van deze afzonderlijke elementen brengt ons tot inzicht dat de waardebepaling in het kader van de wet WOZ een betrouwbare systematiek is om de WOZ-waardes te gebruiken bij de heffen van belastingen.

2.10 Hoogte belastingaanslag

De gemeenteraad stelt jaarlijks de tarieven onroerende zaakbelastingen (OZB) vast. Bij stijgende WOZ-waardes worden de tarieven neerwaarts bijgesteld om een gelijke stabiele opbrengst te genereren. Vaak besluit deze raad om de opbrengst wel met enkele procentpunten te verhogen in verband met stijgende prijzen. De taxateur heeft hierin geen taak en is ook geen verantwoording verschuldigd aan de raad over de hoogte van de gemeentelijke belastingen. De taxateur heeft dus ook geen belang bij een hogere WOZ-waarde en daarmee is de onafhankelijkheid van de taxateur geborgd.

3 WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen

3.1 Wettelijke basis

De WOZ-waarde vindt zijn wettelijke grondslag in de Wet waardering onroerende zaken. In deze wet is geregeld dat er van iedere onroerende zaak (woning) ieder jaar een marktwaarde wordt bepaald naar de peildatum (waardepeildatum) die één jaar voor het belastingtijdvak ligt. Het belastingtijdvak is gelijk aan het kalenderjaar. De 'marktwaarde' is de prijs die de meest biedende koper zou betalen bij verkoop van een woning. Om de marktwaarde te kunnen bepalen gebruikt de taxateur transactiepreizen van onroerende zaken die bij voorkeur rond de waardepeildatum liggen en die het beste vergelijkbaar zijn.

De WOZ-waardes komen tot stand middels (deels) geautomatiseerde modellen. Een door een taxatiemodel bepaalde waarde krijgt de status 'modelwaarde'. De modelwaarde is een door een taxatiemodel rekenkundig gegenereerde waarde. Een taxateur controleert een modelwaarde. Op het moment dat een waarde aan de belanghebbende(n) bij beschikking wordt bekendgemaakt, spreken we van een WOZ-waarde.

De WOZ-waarde is sinds 2021 gebaseerd op een gebruiksoppervlakte² (GBO) volgens de NEN 2580.

3.2 Marktwaarde

De WOZ-waarde is de marktprijs³ op een bepaald moment (waardepeildatum) tenzij er een wettelijke uitzondering geldt. Er worden twee voorbeelden genoemd:

1. De in de wet verankerde uitgangspunt is dat de volle en onbezwaarde eigendom van een onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (artikel 17 lid 2). Hieruit volgt dat de waarde van een woning altijd wordt bepaald volgens het principe dat het 'volledig eigendom' kan worden overgedragen. Is er sprake van een beperkt zakelijk recht⁴ dan wordt dat bij de waardebepaling genegeerd. De WOZ-waarde is hoger dan de marktprijs.
2. De WOZ-waarde is lager dan de marktprijs als een onroerende zaak is gesitueerd op een waterverdedigingswerk (dijk) waarvoor het waterschap de plicht heeft tot het verrichten van buitengewoon onderhoud. In dat geval blijft het onbebouwde deel van de grond dat deel uitmaakt van het verdedigingswerk buiten de waardebepaling. De WOZ-waarde ligt lager dan de marktprijs.

Het fundament van een WOZ-waarde zijn transactiepreizen die op grond van de wettelijke regelingen als bruikbaar worden gekwalificeerd. We gaan ervan uit dat deze transacties tot stand komen in een markt waar kopers en verkopers van onroerend goed elkaar vinden en op rationele gronden overeenstemming vinden over de te betalen prijs voor een woning. De werkelijkheid is dat deze prijzen onder omstandigheden tot stand komen die het rationele onderhandelen van betrokkenen over een verkoopprijs (kunnen) beïnvloeden. De omstandigheden die het onderhandelen beïnvloeden zijn bijvoorbeeld: de geldhoeveelheid van de economie, de hoogte van de rentestand, de vraag en het aanbod van onroerende zaken, de behoeften en voorkeuren van de kopers en ook specifieke (emotionele) omstandigheden spelen een rol bij het koopproces.

Een marktwaarde kan op basis van vorenstaande nimmer exact (op 10.000 euro nauwkeurig) worden bepaald. In de rechtspraak is dit aspect bij de uitvoering van de wet vaak in de rechtsoverwegingen aangehaald onder de noemer dat het bepalen van een WOZ-waarde geen exacte wetenschap is. In WOZ-land staat dit fenomeen ook bekend als de WOZ-paradox. Wij hanteren bij het bepalen van een WOZ-waarde daarom per onroerende zaak een 'bandbreedte'. Een bandbreedte is gebaseerd op de in de bezwaarfase geselecteerde transactiepreizen van vergelijkingsobjecten.

² De gebruiksoppervlakte (GBO) is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidings-constructies.

³ de prijs die in een markt tot stand komt op basis van onderhandelingen

⁴ Beperkt zakelijke rechten: opstalrecht, recht van erfpacht, vruchtgebruik e.a.

Een WOZ-waarde wordt verondersteld juist te zijn als deze daarbinnen valt en de objecten onderling goed vergelijkbaar zijn. Als de WOZ-waarde buiten de bandbreedte valt dan dient daarvoor een geldige reden voor aan te voeren te zijn.

3.3 Bandbreedte

Een bandbreedte (uitgedrukt in een range van m²-prijzen) kent een boven en een ondergrens. Deze grenzen definiëren we als volgt:

1. De bovengrens wordt verondersteld als de maximale marktprijs voor een eigenaar bij een eventuele verkoop. Een makelaar die in opdracht van een eigenaar diens woning probeert te verkopen zal met inachtneming van een verkoopstrategie de hoogst mogelijke verkoopprijs proberen te realiseren voor de verkoper.
2. De ondergrens wordt verondersteld als de minimale marktprijs voor een eigenaar als over deze waarde belasting verschuldigd is. De eigenaar streeft om die reden naar een zo laag mogelijke (fiscale) waarde.

De transactiepreizen – als resultaat van een spel van onderhandelingen tussen kopers en verkopers – hebben betrekking op onroerende zaken die van elkaar verschillen in: ligging, grootte verblijfsruimte, kaveloppervlakte of staat van onderhoud/luxe en aanwezige bijgebouwen. De woningmarkt is heterogeen van aard en alle woningen zijn in die zin verschillend. De uit de transactiepreizen herleide m²-prijzen van de verblijfsruimtes bieden een reële boven- en ondergrens voor deze bandbreedte.

De bandbreedte is voor iedere onroerende zaak verschillend en volgt uit een taxatiematrix waarbij een taxateur de op dat moment de beste voorhanden zijnde vergelijkingsobjecten selecteert. Een matrix is een gedetailleerde uiteenzetting van het gratis beschikbare taxatieverslag en bevat alle voor het te taxeren object aan de waarde ten grondslag liggende waardegegevens. De matrix kan alleen in de bezwaarfase op verzoek worden verkregen.

Het doel van een matrix is:

1. Een hulpmiddel voor de taxateur om de juistheid van de initiële taxatie te beoordelen.
2. Om inzicht te geven aan de belanghebbende in de taxatie-opbouw van de WOZ-waarde en de onderlinge (waarde)verhoudingen ten opzichte van de vergelijkingsobjecten te beoordelen.
3. Om te voldoen aan het wettelijk vereiste om alle aan de WOZ-waarde onderliggende (waarde)gegevens met belanghebbenden te delen.

Een WOZ-waarde van een onroerende zaak ligt normaliter binnen de genoemde bandbreedte omdat het taxatiemodel een gewogen rekenkundige gemiddelde trekt van de gebruikte transactiepreizen. In het geval er transactiepreizen bekend zijn van vrijwel identieke onroerende zaken⁵ dan zal de m²-prijs van het te taxeren object op of dicht tegen de grens bevinden.

3.4 Vergelijkingsmethode

De wetgever heeft in 1995 aansluiting gezocht bij het in de onroerendgoedmarkt gehanteerde waardebegrip 'marktwaaarde'. Om de marktwaaarde te bepalen gebruiken gemeentes de comparatieve (of vergelijkende) methode. De vergelijkende methode kenmerkt zich door het zoeken naar patronen die overeenkomsten of juist verschillen vertonen. Afhankelijk van het resultaat kunnen daar in meer of mindere mate generaliserende conclusies uit worden getrokken.

Gemeente De Fryske Marren gebruikt bij de modelmatige waardebeoordeling van de woningen die bestemd zijn om in te wonen of in te recreëren een software-oplossing van Centric bekend als Key2waarderen. De inrichting van het taxatiemodel wordt jaarlijks opnieuw aan de hand van zelfevaluaties getoetst en daarop aangepast. De WOZ-waarde van een object is opgebouwd en onderverdeeld in drie deelwaardes:

- Grond/liggings(waarde)
- Bijgebouwen(waarde)
- Verblijfsruimte(waarde)

⁵ de kenmerken van het te taxeren object en de vergelijkingsobjecten zijn nagenoeg hetzelfde

Niet in alle gevallen is het resultaat van een door het taxatiemodel gegenereerde waarde gewenst. Dat doet zich met name voor bij unieke onroerende zaken. Een zaak (woning) is uniek als het bijzonder afwijkend is ten opzichte van andere woningen. Ook kan de verblijfsruimte van een woning grote afwijkingen vertonen ten opzichte van de vergelijkbare objecten binnen een categorie vergelijkbare objecten. Als de uitkomst van het taxatiemodel niet de juiste marktwaarde oplevert dan intervenueert een taxateur door een modelwaarde aan te passen. In bepaalde gevallen kan de waarde-opbouw een vierde onderdeel bevatten: 'Herziening model'.

De werking van het model wordt in de navolgende paragrafen per onderdeel in het kort beschreven.

3.5 Verblijfsruimte

De bruikbaar bevonden transactiepreisen worden naar de waardepeildatum gecorrigeerd voor waardeontwikkeling (bijlage 6). Om de deelwaarde voor de verblijfsruimte te verkrijgen wordt de gecorrigeerde transactieprijs gecorrigeerd voor de deelwaardes grond/licging, bijgebouwen en eventueel met een bedrag voor herziening model. Uit de verkregen deelwaarde voor de verblijfsruimte wordt een m²-prijs herleid door deze waarde te delen door het totale oppervlak van de verblijfsruimte. Vervolgens worden alle verkochte objecten binnen de categorie van soortgelijke objecten met elkaar vergeleken. Het te taxeren (verkochte) object wordt zodoende met zichzelf en minimaal met nog twee andere vergelijkingsobjecten getaxeerd. Het resultaat is een gemiddelde m²-prijs van deze drie uit de transactiepreisen herleidde m²-preisen.

3.6 Overige ruimte

Naast de verblijfsruimte onderscheiden we overige interne ruimten. Dit zijn ruimten om niet in te verblijven. Enkele voorbeelden zijn kelders, balkons en aangebouwde bergingen of garages.

3.7 Grond

Een grondwaarde wordt verkregen door het toepassen van een grondstaffel per gebied. De staffel is opgebouwd uit m²-preisen per kavelrange. De m²-preisen zijn herleid uit de uitgiftepreisen van nieuwbouwkavels en uit transactiepreisen van bestaande onroerende zaken die zijn aangekocht met de intentie voor de koper om het bebouwde deel te slopen voor het realiseren van nieuwbouw. De transacties waarop de grondstaffels zijn gebaseerd kunnen ook verder in het verleden liggen.

De m²-prijs van de eerste 100 m² is het hoogst wegens het bebouwde deel. De m²-prijs over het laatste deel van het kaveloppervlak is het laagst omdat dit de waarde van de tuin, oprit of water (ligplaats vaartuig) vertegenwoordigt. De eenheidsprijs daalt naarmate het kaveloppervlak toeneemt volgens het principe van afnemend grensnut⁶. Uit analyses van verkooptransacties blijkt ook dat naarmate de kavelgrootte toeneemt er per saldo minder wordt betaald voor de laatste vierkante meters van een kavel.

3.8 Weging

De gemeente is opgedeeld in zeven gebieden (A tot en met F). De gebiedsindeling (dorpen/wijken) is opgenomen in bijlage 2. Per gebied geldt voor iedere onroerende zaak afzonderlijk een nadere duiding van de ligging:

1. ★ Bedrijventerrein
2. ★★ Aan drukke weg
3. ★★★ Doorgaande weg
4. ★★★★ Woonwijk /-streek
5. ★★★★★ (Wijk) vrije situering
6. ★★★★★★ Wijk (vaar)water
7. ★★★★★★★ Uniek aan vaarwater
8. ★★★★★★★★ TOP aan vaarwater

⁶ De eerste wet van Gossen of wet van het afnemend grensnut is de stelling dat het marginale nut van het aanschaffen van een extra goed of dienst afneemt

De grondwaarde van een woning wordt bepaald volgens een staffel en is afhankelijk van de ligging in bijvoorbeeld een woonwijk, een woonwijk met vrije situering of ligging aan (vaar)water. De grondwaarde van een onroerende zaak met een ligging aan vaarwater wordt daardoor hoger gewaardeerd dan een onroerende zaak met een ligging in een woonwijk.

De toegekende kwalificatie van de ligging is goed verifieerbaar door geografische kaarten te raadplegen en/of een kwalificatie van de aangevoerde vergelijkingsobjecten te vergelijken. De taxateur kan beargumenteerd een andere kwalificatie hanteren.

3.9 Uitzonderingen

Bij de waardering van bepaalde categorieën objecten worden er geen grondstaffels toegepast:

1. Appartementen
2. Garageboxen
3. Boothuizen
4. Ligplaatsen

In situaties dat de (onder)grond van een opstal is verhuurd en er is een Huurafhankelijk Recht Van Opstal (HARVO) gevestigd dan is er een waarde bepaald voor de ligging (waarde van het exclusieve gebruiksrecht) van de woning. Ook zijn er op bepaalde recreatieterreinen ten behoeve van de eigendommen appartementsrechten gevestigd. Om de liggingswaarde van het gebruiksrecht van de grond te bepalen is via luchtfoto's de oppervlakte ingemeten. De liggingswaarde (gemeten in oppervlakte) wordt ook volgens een staffel getaxeerd.

3.10 Externe ruimte

We onderscheiden de volgende categorieën externe ruimten:

- Bijgebouwen (vrijstaande garages, bergingen, tuinhuisen en andere)
- Gebouwgebonden (buiten)ruimten (balkons)
- Open gebouwen (carports, overkappingen)

Een bijgebouw is niet bedoeld om in te verblijven. De waardebepaling van externe ruimten geschiedt op basis van vooraf ingevoerde kengetallen. De oorsprong van de kengetallen ligt in het taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen. Op de bijgebouwwaarde vindt een periodieke afschrijving plaats en is afhankelijk van de gebruikte materialen (steen, hout e.a). Voor een bijgebouw van hout geldt een versnelde afschrijving dan een bijgebouw van steen.

De waarde die is toegekend aan een bijgebouw van een object kan op juistheid getoetst worden door de waarden van bijgebouwen van de vergelijkingsobjecten in de beoordeling te betrekken.

3.11 Woningklassen

Bij het automatisch selecteren van de beste vergelijkingsobjecten zijn binnen het taxatiemodel zoekcriteria gedefinieerd. Op basis hiervan kan het model binnen een gebied met twee ogenschijnlijk identieke onroerende zaken toch een onderscheid aanbrengen tussen beide woningen die voor de waardebepaling relevant is. In het geval er minder goede vergelijkingsobjecten voorradig zijn en het model afwijkende vergelijkingsobjecten selecteert dan vindt er automatisch een correctie plaats op de m²-prijs.

Om de onderlinge vergelijkbaarheid binnen het taxatiemodel te regelen, is de volgende kwalificatie aangebracht:

1. ★(laagste)
2. ★★
3. ★★★
4. ★★★★
5. ★★★★★ (hoogste)

Het taxatiemodel zoekt voor de waardebepaling van een object binnen een categorie vergelijkbare woningen geautomatiseerd naar de beste vergelijkingsobjecten. Voor het model kunnen op basis van vooraf ingegeven definities twee objecten identiek en daarmee goed vergelijkbaar zijn terwijl het ene object ten opzichte van het andere object een hogere of lagere waarde vertegenwoordigt.

Als uit de markt herleidbaar is dat een woning voor een kandidaat koper een andere (hogere) waarde vertegenwoordigt, bijvoorbeeld bij architectonische bouw, dan geeft de indicatie klasse van een object binnen een categorie soortgelijke objecten⁷ een verschil aan ten opzichte van een ander object. De indeling gebeurt door een taxateur op basis van de uitkomsten van marktanalyses, de ervaring en kennis en op basis van visuele verschillen tussen woningen.

3.12 Staat van het object (luxue / onderhoud)

De waarde voor de verblijfsruimte is afhankelijk van de staat van luxe en de mate waarin deze luxe is onderhouden door een eigenaar van een woning. Iedere woning vertoont na verloop van tijd gebruikssporen en de inrichting is aan modeverschijnselen onderhevig. De mate van luxe die aanvankelijk door een eigenaar van een woning is aangebracht, vertegenwoordigt na verloop van tijd niet meer de(zelfde) (investerings)waarde voor een geïnteresseerde koper bij een veronderstelde verkoop. Deze twee subjectieve aspecten van luxe en onderhoud zijn samengebracht onder de noemer 'luxe/onderhoud'.

Ook de energiebehoefte (oftewel energie-efficiency) komt tot uiting in deze kwalificatie. Via een vragenlijst verkrijgt de gemeente in welke jaar verbeteringen zijn aangebracht aan een woning. Indien een eigenaar bijvoorbeeld aangeeft dat er in het jaar 2023 zonnepanelen zijn geplaatst, een warmtepomp is geplaatst en het dak is geïsoleerd dan is dat van positieve invloed op hierna opgenomen kwalificatie.

De volgende kwalificatie is aangebracht:

1. ★ Bouwval | volgens de huidige maatstaven onbewoonbaar (funderingsproblemen / scheurvorming)
2. ★★ Gedateerd | inrichting is verouderd en vertoont mankementen
3. ★★★ Ondermaats | voldoet niet aan de vereisten van de huidige tijd
4. ★★★★ In orde | gebruikte toestand (bevat gebruikssporen en de inrichting kan beschadigd zijn)
5. ★★★★★ Goed | een nette toestand (keurig ingericht met (lichte) gebruikssporen)
6. ★★★★★★ Modern | de inrichting is modern en van deze tijd (modern ingericht en doet nieuw aan)
7. ★★★★★★★ Luxueus | de inrichting is modern, luxueus en van deze tijd
8. ★★★★★★★★ TOP woonhuis | absolute topklasse

Naast gebruikssporen vergt de woning regulier onderhoud en is de keuken of sanitair tijdsgevoelig (verouderd).

Op basis van de in de Waarderingsinstructie (p. 34) opgenomen uitgangspunten inventariseren we de kwalificatie van de in het taxatiemodel gebruikte (vergelijkings-)objecten door:

- Het raadplegen van de openbaar toegankelijke informatiebronnen zoals Funda, iWOZ en andere websites
- Het bezoeken van de bijzondere (unieke) onroerende zaken
- Het verkrijgen van informatie middels vragenlijsten

⁷ Bijvoorbeeld: vrijstaande woningen gebouwd in de periode 2010 tot 2022 en gelegen in een dorp

3.13 Hoe WOZ-waarde beoordelen

Een belanghebbende kan de WOZ-waarde bestrijden. Steeds vaker zoeken belanghebbenden eerst contact met de gemeente alvorens er bezwaar wordt gemaakt. De WOZ-medewerker kan vaak onduidelijkheden wegnemen of beoordelen of er een fout is gemaakt bij de taxatie.

De WOZ-waarde dient door het bestuursorgaan de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt te worden. Het ligt niet in de bedoeling om de afzonderlijke waarde-elementen los van elkaar te bestrijden⁸.

De WOZ-waarde kan het beste op juistheid worden beoordeeld:

1. Door de objectkenmerken te controleren
2. De beste vergelijkingsobjecten te gebruiken
3. Door de vraag te stellen of de woning bij een (veronderstelde) verkoop op de waardepeildatum voor een prijs verkocht had kunnen worden die nagenoeg gelijk is aan de WOZ-waarde

⁸ ECLI:NL:GHDHA:2021:544: RO 5:8: Uit de toelichting in het verweerschrift (zie 2.5) en hetgeen de Heffingsambtenaar in dit verband ter zitting heeft toegelicht volgt namelijk dat de matrix in hoger beroep is ingebracht als voorbeeld en dient om inzichtelijk te maken dat de aanwezigheid van een tuinhuisje een verwaarloosbare invloed heeft op de waarde van een woning en derhalve geen waardeverhogend effect heeft. Daarbij geldt dat het bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-waarde niet gaat om de vraag of de samenstellende onderdelen van het object op exact de juiste bedragen zijn vastgesteld, maar om de beoordeling van de WOZ-waarde van het object als geheel

4 Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet

4.1 Indicatoren

Naast het oordeel van de toezichthouder ziet de gemeente zelf toe op de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ. We hanteren enkele meetindicatoren om de algehele kwaliteit te toetsen:

- Objectkenmerken
- Ratio's
- Evaluatie
- Out of Sample
- Bezwaar en beroep
- Proceskostenvergoedingen
- Toezicht
- Vakbekwaamheid

4.2 Objectkenmerken

De gemeente verzorgt zelf de registratie en controle op de objectkenmerken. De BAG-administratie neemt de gebruiksoppervlakte (GBO) over vanuit de WOZ-administratie. De GBO is voor de WOZ-administratie vaak opgesplitst in verschillende deelkenmerken zoals verblijfsruimte en overige ruimte. Via de Basisregistratie (BRK) verkrijgt de gemeente maandelijks de mutaties van eigendomswijzigingen, verkoopcijfers als ook een inmeting van de Kadastrale percelen. In 2022 is er gevolg gegeven aan een verfijnde registratie van de secundaire objectkenmerken.

4.3 Ratio's

De kwaliteit van een modelmatige waardebeoordeling wordt gemeten in enkele kengetallen. Het kengetal ratio A wordt verkregen door de totale waardegrondslag (som van alle afzonderlijke WOZ-waardes) van alle verkochte woningen te delen door de totale som van de (gecorrigeerde) verkoopcijfers in een bepaalde periode. Een uitkomst van om en nabij de één duidt erop dat de WOZ-waardes aansluiten op het marktniveau. Een ratio boven de één duidt op een hogere taxatie dan het marktniveau.

De ratio B wordt verkregen door de WOZ-waarde te delen door de (gecorrigeerde) verkoopprijs en vervolgens de uitkomsten op te tellen en te delen door het aantal verkoopprijzen. Een uitkomst van om en nabij één geeft aan dat de afzonderlijke WOZ-waardes van woningen op marktniveau zijn bepaald. Dit ratio geeft naast Ratio A inzicht in de juistheid van de individuele waardes.

De verklaring voor een ratio boven de één komt voort uit de omstandigheid dat na aankoop een woning een wijziging (veelal een verbetering) ondergaat. Uit artikel 18 van de Wet WOZ volgt dat een verbetering van een woning in het jaar voorafgaand aan het belastingjaar mee wordt genomen bij de taxatie.

Kengetallen	Resultaat	Norm	
Ratio A	1,01	0,96 – 1,03	✓
Ratio B	1,03	0,96 – 1,03	✓
Mediane ratio	0,98		
Gewogen gemiddelde	1,01		
Coefficient of Dispersion (COD)	10,3%	5 – 15%	✓

4.4 Evaluatie

Uit evaluaties zijn de volgende aanpassingen voor 2024 geïmplementeerd:

1. Enkele grondstaffels zijn aangepast in verband met woningen die gelegen zijn aan vaarwater. Hierdoor sluiten de m²-prijzen verblijfsruimte van woningen beter aan bij woningen die niet aan vaarwater zijn gelegen;
2. Er is meer tijd besteed bij het selecteren van de beste voor handen zijnde vergelijkingsobjecten;
3. In 2023 zijn circa 2.000 woningeigenaren aangeschreven voor het beantwoorden van vragen over de staat van woning;
4. De ontsluiting van gegevens naar de landelijke voorziening WOZ is verbeterd.

4.5 Out of Sample

Om te beoordelen of de WOZ-waardes goed aansluiten op het marktniveau is gebruik gemaakt van de out-of-sample methode. Bij deze methode wordt de WOZ-waarde van een individuele woning die is verkocht na de waardepeildatum getoetst aan het eigen aankoopbedrag zonder dat het onderliggende aankoopbedrag is gebruikt bij de waardebeoordeling. Deze systematiek geeft daarmee input voor de beoordeling of het taxatiemodel een betrouwbare output genereert.

Om een zuivere analyse te verrichten, richt het out of sample onderzoek zich op het voorgaande WOZ-tijdvak (2023). De WOZ-waardes 2024 zijn immers gebaseerd op de in 2023 gerealiseerde transacties. In dit onderzoek zijn de WOZ-waardes (2023) afgezet tegen de verkoopcijfers in de periode 1 januari tot en met 7 december 2023. Omdat de WOZ-waardes bepaald zijn naar de waardepeildatum 1 januari 2022 dient er rekening te worden gehouden met de (gemiddelde) waarde-ontwikkeling tussen het moment van verkoop en de waardepeildatum.

In het onderzoek zijn in totaal 599 verkoopprijzen van woningen betrokken. De gemiddelde afwijking na correctie voor prijsstijging is 5,6% negatief wat impliceert dat de woningen die na 1 januari 2023 zijn verkocht ongeveer 5,6% te laag zijn getaxeerd.

In verband met de uitkomst van het out-of-sample onderzoek is er een diepte-onderzoek gedaan om te beoordelen of er sprake zou kunnen zijn van 'onderwaarderen'. De volgende aanvullende bevindingen verklaren de genoemde uitkomst:

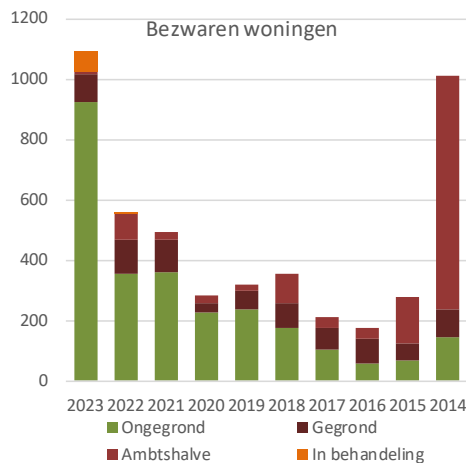
- De gehanteerde gemiddelde waarde-ontwikkeling geeft in bepaalde gevallen een onbetrouwbaar weergave van de werkelijke waarde-ontwikkeling van specifieke woningen in een bepaald gebied;
- Als er sprake is van volledig eigendom maar van een beperkt zakelijk recht dan is in dat geval de marktwaarde van een woning lager dan de WOZ-waarde;
- Als een woning in verband met een verkoop is gewijzigd (gerenoveerd) dan is daar bij de waardebeoordeling voor tijdvak 2023 geen rekening mee gehouden;
- Een verkoopprijs wordt in bepaalde gevallen neerwaarts bijgesteld als deze in verhouding tot andere verkoopprijzen substantieel (hoger) afwijkt. De verkoopprijs zou anders een ongewenst waardeverhogend effect hebben bij de waardebeoordeling van andere woningen.

4.6 Bezwaar en beroep

De toe of afname van het aantal bezwaren is in grote mate afhankelijk van stijgende of dalende woningprijzen. Als de woningprijzen jaar op jaar stijgen dan zien we dat terug in het aantal bezwaren tegen de WOZ-waarde. Het aantal bezwaren in 2023 (4%) lag in verhouding lager dan het Nederlands gemiddelde. In 2023 was het Nederlands-gemiddelde 7,2%⁹.

Een belangrijke indicator voor de kwaliteit van de woningtaxaties is het aantal gecorrigeerde WOZ-waardes. In totaal maakten 1.089 woningeigenaren in 2023 bezwaar tegen de WOZ-waarde. In dat jaar is van 95 woningen de WOZ-waarde in bezwaar verlaagd. Het percentage toekenning kwam uit op 10% tegenover 38,7% in Nederland. Het aantal ingediende beroepen lag in 2023 op 55. De behandeling van deze zaken door de rechtbank zijn geagendeerd voor 2024.

⁹ Staat van de WOZ 2023 (Waarderingskamer 20 juni 2023)



4.7 Proceskostenvergoedingen

In Nederland is in 2022 circa 20 miljoen euro uitgekeerd aan proceskostenvergoedingen aan derden die rechtsbijstand verlenen. Er zijn circa 9,2 miljoen onroerende zaken (WOZ-objecten) in Nederland. Dat komt neer op gemiddeld 2,17 euro per WOZ-object aan proceskostenvergoeding.

In 2023 keerde De Fryske Marren € 39.453 uit aan proceskosten. Op basis van een rekenkundige doorberekening van het Nederlandse gemiddelde zou de vergoeding voor gemeente De Fryske Marren uitkomen op € 67.000 (2022: 30.699 objecten). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde ligt de proceskostenvergoeding voor de gemeente onder de landelijke norm.

Aan een toekenning van de proceskosten ligt een wettelijke regeling ten grondslag. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden gefinancierd met gemeenschapsgeld. Om die reden is een lage uitkering gunstig voor alle inwoners en bedrijven van de gemeente. De inkomsten uit belastingen hoeven immers niet gebruikt te worden voor proceskostenvergoedingen en kunnen worden aangewend voor andere doeleinden.

4.8 Toezicht

Het minister van Financiën is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ door gemeentes. De toezichthouder legt verantwoording af aan de minister. De Waarderingskamer hecht er waarde aan dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat de uitvoering tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten geschiedt. Het oordeel van de toezichthouder is zodoende een graadmeter bij de beoordeling of de uitvoering in een gemeente goed verloopt.

Sinds 2020 is het oordeel van de toezichthouder dat de wet WOZ meerdere jaren opeenvolgend goed door de gemeente is uitgevoerd. Sindsdien kent de gemeente de hoogste ranking van maximaal 5 sterren. Op 29 november 2023 bezocht de Waarderingskamer de gemeente voor een inspectie. De uitkomst van de inspectie is dat het oordeel gelijk blijft. Op de website van de toezichthouder kunt u kengetallen en rapportages over de uitvoering van de gemeente terugvinden.

4.9 Vakbekwaamheid

De medewerkers die de Wet WOZ uitvoeren zijn allemaal opgeleid en in het bezit van het SVM-NIVO diploma oude of nieuwe stijl. Het SVM-NIVO heeft 6 kwalificatiedossiers ontwikkeld:

1. WOZ-medewerker
2. WOZ-taxateur woningen
3. WOZ-taxateur niet-woningen
4. WOZ-gegevensbeheer
5. WOZ-juridisch specialist
6. WOZ-coördinator interne beheersing

Naast de genoemde specifieke kwalificatie hebben de medewerkers aanvullende en aanverwante opleidingen afgerond. Via trainingen en bijeenkomsten wordt gevolg gegeven aan de permanente educatie.

5 Financiën: De kosten van de wet WOZ

De Waarderingskamer doet jaarlijks onderzoek naar de kosten van de uitvoering. Deelname is niet verplicht. Via een dashboard op de website van de Waarderingskamer kunnen de deelnemende gemeentes met elkaar worden vergeleken.

De uitvoeringskosten zijn stabiel over de periode 2014 – 2023. Het is gebruikelijk om de kosten uit te drukken in een eenheidsprijs per object. De kosten bedragen in Nederland ongeveer € 20,94 per object (jaar 2022).

Ongeveer 40% van de kostprijs zijn taxatiekosten. Circa 20% van de kosten worden besteed aan het beheer van de objectkenmerken. De gemeente besteedt 25% van de kosten aan het behandelen van bezwaarschriften en beroepszaken bij de rechtbank Noord-Nederland of het Gerechtshof. Het overige deel van de kosten hebben betrekking op een bijdrage aan het landelijke toezicht, de LV-WOZ en aanverwante activiteiten.

Iedere gemeente is vrij in de wijze waarop er uitvoering wordt gegeven aan de wet WOZ. Daardoor is er per gemeente een verschil in de hoogte van de uitvoeringskosten. Om die reden verdient het aandacht om een toelichting te geven op enkele onderdelen.

- De uitvoeringskosten voor het bepalen en het controleren van een GBO-oppervlakte ten behoeve van de BAG-administratie maken deel uit van de WOZ-kosten;
- De uitvoeringskosten zijn inclusief de jaarlijkse inflatoire stijging van de kosten van inhuur, software-oplossingen en andere kosten;
- De kosten van de landelijke voorziening WOZ en het toezicht door de Waarderingskamer worden met ingang van 2020 rechtstreeks doorbelast aan gemeentes. Daarvoor werden de kosten vergoed via het gemeentefonds.