

Verantwoordingsdocument

www.rotterdam.nl



Gemeente
Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Gemeente Rotterdam	3	4. Gebruikte gegevens	8
1.1 Aanleiding en doelstelling	3	4.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
1.2 Algemene informatie, de gemeente Rotterdam	3	4.2 Primaire objectkenmerken	8
1.3 Wet WOZ	3	4.3 Secundaire objectkenmerken	8
1.3.1 Wat is de WOZ-waarde?	3	4.4 Kwaliteit gegevensbeheer	8
1.3.2 WOZ-paradox	4	4.4.1 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	8
1.3.3 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	4	4.4.2 Het bijhouden van basisregistraties	9
1.4 WOZ-waarde stappenplan	4	4.4.3 Hoe komen we aan (de informatie over) secundaire objectkenmerken?	9
Stap 1: De marktanalyse	4	4.4.4 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	9
Stap 2: Het taxatiemodel inrichten	4	4.5 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
Stap 3: De modelwaarde controleren	4		
1.5 Bekendmaking WOZ-waarde	5		
1.6 Drie veelvoorkomende misvattingen over de WOZ	5		
2. Actualiteiten en Marktomstandigheden	6	5. Taxeren van woningen	11
2.1 Het is crisis!?	6	5.1 Hoe taxeren we woningen?	11
2.2 Landelijke waardeontwikkeling en lokale omstandigheden	6	5.2 Met welk taxatiemodel werken we?	11
2.3 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling	6	5.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Gouw?	11
3. WOZ-team	7	5.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	12
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	7	5.5 Wat ziet u van deze controle?	12
3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	7	5.6 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	12
3.3 Wat doet de Waarderingskamer?	7	5.7 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	13
		6. Kwaliteitscontroles	15
		6.1 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	15
		6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis	15
		6.3 Controle Waarderingskamer	15
		6.4 Aanvullende ratiocontroles	16
		6.5 Resultaten ratiocontroles in gemeente Rotterdam	16

1. Gemeente Rotterdam

1.1 Aanleiding en doelstelling

De burger wenst de laatste tijd steeds meer transparantie binnen overheidsorganen. Ook wij als gemeente blijven daarin niet achter. Dit verantwoordingsdocument heeft als doel: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties en waarderingen voor 2026 (met waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Rotterdam tot stand zijn gekomen. Verder willen we aantonen hoe we voldoen aan de eisen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

In dit verantwoordingsdocument geven wij algemene informatie over de gemeente Rotterdam en de Wet WOZ. We bespreken actualiteiten en marktomstandigheden, het team dat binnen onze gemeente de WOZ-werkzaamheden uitvoert en welke gegevens wij gebruiken voor het taxeren van woningen. We laten zien welk taxatiemodel we gebruiken en we sluiten af met de kwaliteitscontroles die plaatsvinden.

1.2 Algemene informatie, de gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam is een havenstad in het westen van Nederland in de provincie Zuid-Holland. Op 1 januari 2025 telde de gemeente 672.565 inwoners¹. De gemeente Rotterdam taxeert jaarlijks 340.299 woningen en 22.510 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

1.3 Wet WOZ

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland.

1.3.1 Wat is de WOZ-waarde?

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald wordt door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? Gemeente Rotterdam bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig. De peildatum is altijd 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de waarde die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025 de WOZ-waarde voor 2026 bepalen. De waarde op de WOZ-beschikking loopt dus nog steeds enigszins achter. Maar dat is nodig omdat gemeenten in het tussenliggende jaar alle relevante gegevens verzamelen en analyseren over verkoop-, vraag- en grondprijzen en andere marktgegevens van de onroerende zaken in hun gemeente. We gaan wel 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 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

¹ <https://onderzoek010.nl/dashboard/onderzoek010/bevolking>

1.3.2 WOZ-paradox

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

1.3.3 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting, rioolheffing en watersysteemheffing.

De belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde om de hoogte van belastingen te bepalen. We gebruiken de WOZ-waarde voor het woningwaarderingstelsel. Met het woningwaarderingstelsel berekenen we wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

1.4 WOZ-waarde stappenplan

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

Stap 1: De marktanalyse

We verzamelen eerst de verkoopprijzen van alle woningen in gemeente Rotterdam. Die verkopen onderzoeken we. 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 onze administratie kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties. Verder controleren we bouwdoossiers van de gemeente. Ook vragen we informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we 'permanente marktanalyse' en we besteden er per jaar ongeveer 5.000 uur aan.

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor ruim 330.000 woningen de WOZ-waarde bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent, noemen we de modelwaarde.

Stap 3: De modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Ook aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 5.500 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

1.5 Bekendmaking WOZ-waarde

Inwoners en ondernemers van gemeente Rotterdam krijgen van ons een aanslagbiljet. Op het aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten in januari en februari.

Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u daar binnen zes weken bezwaar tegen maken via [Bezwaar maken tegen belastingaanslag | Rotterdam.nl](#).

1.6 Drie veelvoorkomende misvattingen over de WOZ

#1. De WOZ-waarde is een verhoging van de vorige WOZ-waarde

Het is niet zo dat we de WOZ-waarde ieder jaar naar boven bijstellen. Ieder jaar bepalen we de waarde namelijk opnieuw door te kijken naar recente verkoopcijfers van verkochte woningen in de gemeente. Wanneer de marktprijzen stijgen, bewegen de WOZ-waarden als gevolg daarvan mee. Als we twee waarden met elkaar vergelijken, ziet de woningeigenaar een stijging (of een daling) van de waarde. Maar bij de waardebepaling spelen eerdere waarden geen rol. Iedere WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.

#2. De WOZ-waarde is een optelsom

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

#3. Een algoritme bepaalt de waarde

Ieder jaar stellen gemeenten 9 miljoen WOZ-waarden vast. Hiervoor maken we gebruik van een taxatiemodel. Dat rekenmodel is geen zelfstandig werkend algoritme. Ieder jaar opnieuw bekijken deskundige medewerkers zoals modelleurs en taxateurs naar dit model. Ook kijken zij naar de inrichting van het rekenmodel. Het taxatiemodel ondersteunt hen bij het zo nauwkeurig mogelijk inschatten van de WOZ-waarde. Hierdoor betrekken zij de waarde van de verschillende woningonderdelen op eenzelfde manier (uniform) in de waardering. Daarna controleert een medewerker de modelwaarden. In dit document vindt u alle informatie over hoe wij dit doen.

2. Actualiteiten en Marktomstandigheden

2.1 Het is crisis!?

In de maatschappij spelen allerlei ontwikkelingen die de waarde van uw woning kunnen beïnvloeden. Denk aan de recente crises op de woningmarkt en in de energiesector. Maar wat betekent dit nu voor de WOZ-waarde van uw woning?

Een tekort aan woningen zorgt ervoor dat de vraag groter is dan het aanbod, waardoor de prijzen stijgen. In het topsegment (duurste woningen) is inmiddels een stagnatie te zien in de waardeinstijging. Woningen zijn dit jaar gemiddeld nog steeds duurder dan een jaar geleden. Dit betekent dat ook de WOZ-waarden gemiddeld hoger liggen dan een jaar geleden.

Tegelijkertijd kunnen de stijgende energieprijzen ervoor zorgen dat kopers meer bieden op energiezuinige woningen, zoals die met een A++ label. Of dit inderdaad zo is, houden wij tijdens onze marktanalyse scherp in de gaten. Ook de binnenzijde van de woning is van invloed op de waarde. Een betere kwaliteit en onderhoudsniveau zorgen ervoor dat de woning ook meer waard is. In de meeste gevallen gaan wij uit van een gemiddeld kwaliteitsniveau. Als uw woning achterstallig onderhoud heeft of van ondergemiddelde kwaliteit is, dan kunt u dat aan ons doorgeven. Dan kunnen wij daarmee rekening houden in de WOZ-waarde.

2.2 Landelijke waardeontwikkeling en lokale omstandigheden

Hoewel de WOZ-waarde géén verhoging van de vorige WOZ-waarde is, zijn inwoners vaak geïnteresseerd in de waardeontwikkeling van hun woning. Die waardeontwikkeling speelt dus geen rol bij het bepalen van de waarde. Maar kan wel achteraf worden bepaald door twee WOZ-waarden met elkaar te vergelijken. Om inwoners hierbij van dienst te zijn, staat dit percentage voor uw woning alvast vermeld op uw WOZ-taxatieverslag. Binnen de gemeente Rotterdam zijn de woningen afgelopen jaar gemiddeld met 8,91% in waarde gestegen.

2.3 Gebruikte gegevens bij de WOZ-waardebepaling

Van de wetgever hebben wij de taak gekregen om gegevens over woningen te verzamelen zodat we de WOZ-waarde kunnen vaststellen. De regelgeving waarin deze taak staat beschreven, vindt u [hier](#). Hiervoor gebruiken we verschillende openbare bronnen, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) maar bijvoorbeeld ook verkoopadvertenties van Funda. Niet alle gegevens die nodig zijn, staan in openbare bronnen. Daarom bekijken we bouwvergunningen maar vergelijken we bijvoorbeeld ook luchtfoto's voor woningonderdelen die zonder vergunning kunnen worden gebouwd. Tot slot resteert nog de binnenzijde van de woning, die mede bepaalt hoeveel de woning waard is. Daarvoor zijn we afhankelijk van de informatie die de bewoners zelf aanleveren. Daarom vragen we soms gegevens op met een formulier of via foto's. De keuze van de wijze waarop inwoners informatie aanleveren, is altijd aan hen.

3. WOZ-team

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de waardebeoordeling zijn de gegevensbeheerders, werkvoorbereiders, taxateurs en medewerkers bezwaar en beroep. We verwachten van deze mensen binnen de organisatie dat zij allemaal vakbekwaam zijn. Daarbij hoort het hebben van een WOZ-diploma. Wij begeleiden en leiden medewerkers op om het diploma te halen. We verwachten van taxateurs dat zij staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Ook hier geldt, zolang een taxateur geen certificering heeft, begeleiden en leiden wij hem op om de certificering te halen. We zorgen ervoor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

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

De 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 vak kennis 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 permanent cursussen en opleiding aan. Stelt onze toezichthouder (de Waarderingskamer) (nieuwe) vakbekwaamheidseisen? Dan zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

3.3 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. Ook controleren zij of onze processen goed in elkaar zitten. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website van de Waarderingskamer: [Controleren WOZ-waarde \(waarderingskamer.nl\)](http://waarderingskamer.nl).

4. Gebruikte gegevens

4.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). 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.

We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, primaire en secundaire objectkenmerken.

4.2 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- De grootte (oppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- Het bouwjaar;
- Het adres/de buurt;
- Het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning) en
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, berging, dakkapel of balkon) er zijn.

4.3 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. De secundaire objectkenmerken zijn:

- De onderhoudsstaat;
- De ligging van het object;
- De voorzieningen van het object;
- De kwaliteit van het object.

4.4 Kwaliteit gegevensbeheer

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

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan. Deze gegevens moet de overheid gebruiken bij het uitvoeren van hun taken.

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- 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 gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) 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. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

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

4.4.2 Het bijhouden van basisregistraties

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

We hebben een team van vaste 'gegevensbeheerders'. Zij 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 het goede gegeven is. Het goede gegeven 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 waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

4.4.3 Hoe komen we aan (de informatie over) 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. We vragen informatie op via een inlichtingenformulier.

Advertenties op Funda

We gebruiken ook andere hulpmiddelen om de objectkenmerken van woningen te controleren. Zo controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Het gaat daarbij om de verkoopomstandigheden en de toestand van de woning. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

4.4.4 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We volgen de regels die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht ook dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. We hebben hiervoor een controleprogramma gemaakt. De Waarderingskamer en accountant keuren dat controleprogramma goed. Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Ook kunnen we voorkomen dat we een onjuiste WOZ-waarde opleggen.

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

De Waarderingskamer wil 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.

De toezichthouder heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Dat doen we op de volgende manieren.

Verkoopadvertenties

We controleren de kenmerken van woningen die te koop worden aangeboden.

Inlichtingenformulieren

Is de woning daadwerkelijk verkocht? Dan ontvangt de nieuwe eigenaar een inlichtingenformulier waar we onder meer informatie opvragen met betrekking tot de kenmerken van de woning.

Luchtfoto's

We gebruiken luchtfoto's voor het controleren en constateren van kenmerken zoals dakkapellen, uitbouwen, zonnepanelen, etc.

Projectmatige buurtgewijze actualisatie

Periodiek actualiseren we de kenmerken van woningen van hele buurten ter plaatse.

Bouwvergunningen

Veranderingen aan de woning, zoals de bouw van een uitbouw of het plaatsen van een dakkapel, zijn aanleiding om alle kenmerken van een woning te controleren.

Bezwaar- en beroepsprocedures

Naar aanleiding van bezwaar- en beroepsprocedures controleren we de kenmerken van de woning.

Domino-effect

Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook hier meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt. Dit noemen wij het domino-effect.

5. Taxeren van woningen

5.1 Hoe taxeren we woningen?

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

5.2 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet GouwTaxatie en is gemaakt door GouwIT. Het model rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt het model rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de oppervlakte van de woning, de secundaire kenmerken of hoeveel grond er bij de woning hoort.

5.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Gouw?

In hoofdstuk 4 heeft u 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 in GouwTaxatie. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. De taxateur onderzoekt daarna hoe de verkoop tot stand is gekomen. Oftewel is de verkoop tot stand gekomen in een markt van vraag en aanbod. Oftewel: heeft de woning op één van de bekende huizensites te koop gestaan.

Na deze stappen analyseert de taxateur de verkoop verder. De taxateur kijkt in welke staat van onderhoud de woning is verkocht. Hier kunnen aanpassingen volgen op de secundaire objectkenmerken. Een voorbeeld ter verduidelijking: een woning is verkocht op een markt van vraag en aanbod. De taxateur beoordeelt naar zijn of haar kennis en kunde dat de woning op het moment van de verkoopovereenkomst is verkocht in een bovengemiddelde staat. Dan volgt er een aanpassing op de secundaire objectkenmerken. In dit tijdspad houdt het model ook rekening met de gemiddelde waardestijging naar de peildatum van 1 januari 2025 (marktontwikkeling). In de volksmond noemen we dit ook wel de trend. Dit is in een stijgende markt een positief percentage. In een dalende markt is dit een negatief percentage. In onderstaande overzicht ziet u de gemiddelde marktontwikkeling van de gemeente Rotterdam.

Categorie	Gemiddelde procentuele stijging
Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	8,4
Boven-, beneden- portiek-, etagewoningen	9,0
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	9,7
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen	9,2
Vrijstaande woningen, individuele woningen, woonboerderijen	8,4
Recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen	8,4

5.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur beoordeelt het resultaat van de waardebepaling.

Het waarderingssysteem berekent de modelwaarde. De taxateur beoordeelt daarna deze modelwaarde. Heeft het model de modelwaarde van GouwTaxatie niet correct berekend? Dan past de taxateur de waarde handmatig aan naar zijn lokale kennis en kunde. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Gouw Taxatie vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

5.5 Wat ziet u 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 Gouw te controleren. De taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning overeenkomt met de modelwaarde die Gouw Taxatie uitrekent. Voor het bepalen van de WOZ-waarde gebruikt GouwTaxatie een veel breder raster van verkopen.

5.6 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Gouw Taxatie start voor de waardering met de waardebepaling van objecten die onderdeel uitmaken van één marktsegment in combinatie met één of meer aan te wijzen waardegebieden. Binnen deze opgestelde waardegebieden vergelijken we groepen van woningen met elkaar gevormd op basis van een aantal kenmerken. Eén van de woningen in de groep wijzen we aan als modelobject. Dit object vertegenwoordigt vaak het gemiddelde van de groep. Met één druk op de knop krijgen alle objecten die aan de selectie voldoen een waarde op basis van goedgekeurde onderbouwende verkopen die geselecteerd zijn op basis van het taxatiemodel.

Het taxatiemodel zoekt op basis van directe vergelijking eerst marktinformatie van verkochte vergelijkbare objecten bij een te waarderen modelobject binnen een groep. Het zoeken van verkochte vergelijkbare objecten gebeurt op basis van de kengetallen van dit modelobject. Daarna waarderen we het modelobject op basis van het gemiddelde van de geanalyseerde vierkante meter prijzen van deze vergelijkbare objecten. De overige woningen in de groep waarderen we vervolgens op basis van de berekende vierkante meter prijs van het modelobject. We houden hierbij rekening met de gebruiksoppervlakte van de afzonderlijke woningen. In grote lijnen bepaalt de inrichting van het model per marktsegment welke transacties als basis gaan dienen voor de onderbouwing van de prijs per vierkante meter van de objecten.

GouwTaxatie 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 GouwTaxatie de modelwaarde voor een woning bepaalt.

Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Hoe het model corrigeert, staat in het model hieronder.

De VLOK-codes, oftewel de secundaire objectkenmerken, bevatten een oordeel over een woning en/of de omgeving waarin de woning ligt. De correctiefactoren bepalen we in vergelijking met andere woningen. Binnen de gemeente Rotterdam hanteren we de volgende secundaire objectkenmerken: **V**oorzieningen, **L**igging, **O**nderhoud en **K**waliteit (VLOK). Voor een modelmatige waardebepaling is het van belang dat we de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie zoveel mogelijk op een objectieve wijze bepalen en uniform toepassen.

De bovengenoemde correctiefactoren zijn als volgt te omschrijven:

VLOK-code	Omschrijving	Indicatoren
Voorzieningen	Voorzieningenniveau	Keuken, sanitair, installaties
Ligging	Ligging (omgeving)	Geluidsoverlast, overlast van voorzieningen (bv. Scholen en horeca, bereikbaarheid (bv. Ligging in een steeg, aan het water)
Onderhoud	Onderhoudstoestand (intern)	Wand-, vloer- en plafondafwerking, gebruikte materialen, vochtplekken
Kwaliteit	Bouwkundige staat (extern)	Gevels, fundering, kozijnen en beglazing, dak

De VLOK-codes zijn ingedeeld in een vijftal scores, te weten:

Score	Omschrijving
1	Zeer slecht, ver onder gemiddeld
2	Slecht, onder gemiddeld
3	Voldoende, gemiddeld
4	Goed, boven gemiddeld
5	Zeer goed, ver boven gemiddeld

Het uitgangspunt hierbij is dat de VLOK-codes op een '3' staan, tenzij er een reden is voor een op- of afwaardering van de woning. De beoordeling van een woning doen we in vergelijking met de groep waartoe deze behoort.

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 of een afgeleide van de vierkante meterprijs. Voorbeelden van bijgebouwen met een vaste waarde zijn een dakkapel en een berging. Bijgebouwen welke we waarderen middels een afgeleide van de vierkante meterprijs van het woningdeel zijn aanbouw woonruimte, dakopbouw en serre.

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

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Het taxatiemodel werkt pas als de gegevens van een woning kloppen. Staan er gegevens in het systeem die niet goed zijn? Dan berekent het taxatiemodel waarschijnlijk niet de goede waarde. Hoe wij ervoor zorgen dat onze gegevens kloppen heeft u eerder in dit bestand gelezen.

Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registreren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. We hebben een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde manier. Bij alle bijgebouwen registreren we ook secundaire objectkenmerken.

We gebruiken een vijfpuntenschaal (1-5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'. Hieronder staat een tabel. Daarin ziet u wat de correctie is per punt voor het onderdeel woning.

In de onderstaande tabel staat de invloed per punt op de vierkante meterprijs van de woning:

VLOK-code	1	2	3	4	5
Voorzieningen	-20%	-10%	0%	10%	20%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	10%	20%

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

Locatie

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt deze verdeling ook. Daarom noemen we dit de CBS-buurtindeling. De CBS-buurtindeling gebruiken wij ook in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ waarde. Zo maken we bijvoorbeeld verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of buiten het centrum. We bepalen de modelwaarde per buurt. Hierdoor houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende buurten.

Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.

6. Kwaliteitscontroles

6.1 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. 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:

WOZ-waarde/ verkoopprijs

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

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

- De informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- De onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- Emotie die koper en/of verkoper heeft (hebben) bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7%. Eigenlijk kunt u door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde. Dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers is 0,98-1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

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

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

6.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat zij de WOZ-waardes die wij bepalen, goedkeuren. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? [Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties.](#)

6.4 Aanvullende ratiocontroles

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde die Gouw 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 gebruikt men internationaal en zijn daarom in het Engels geschreven.

Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen). 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 iets andere kenmerken die niet zijn verkocht krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

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

Coëfficiënt of Dispersion (COD)

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

Price Related Differential (PRD)

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

Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek maken we deze relatie inzichtelijk. Het rekenkundig gemiddelde zetten we in om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde berekenen we door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

6.5 Resultaten ratiocontroles in gemeente Rotterdam

In het schema hieronder kunt u aflezen wat de prestaties zijn van het taxatiemodel.

Ratio	Ratio	Norm	Oordeel
COD	5,54	Tussen 5,0 - 15,0	Goedgekeurd
Gemiddelde ratio	1,02	Tussen 0,90 - 1,10	Goedgekeurd
PRD	1,01	Tussen 0,98 - 1,03	Goedgekeurd
PRB	-0,05	Tussen -0,05 - 0,05	Goedgekeurd