

Verantwoordingsdocument

Gemeente Heeze-Leende

Uitvoering Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)



gemeente
HEEZE-LEENDE

Belastingjaar 2026

(waardepeildatum 01 januari 2025)



Cranendonck | Heeze-Leende | Valkenswaard

De afdeling belastingen is onderdeel van de A2-Samenwerking. In opdracht van de gemeente Heeze-Leende verzorgt deze organisatie alle gemeentelijke belastingzaken.

Inhoudsopgave

1.	Het verantwoordingsdocument	3
2.	Algemene informatie	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Wie zijn we?	4
2.3.	Wat doen we?	5
2.4.	Waarom doen we dat?	5
2.5.	Wat vinden wij belangrijk?	5
3.	De uitvoering van WOZ-werkzaamheden	7
3.1.	Het team	7
3.2.	Opleiding en educatie	7
3.3.	Toezicht op de uitvoering	7
3.4.	Oordeel over de uitvoering	8
4.	Algemene informatie over de WOZ-waarde	9
4.1.	Wat is de WOZ-waarde?	9
4.2.	Het gebruik van de WOZ-waarde	9
4.3.	Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?	10
4.4.	Ontvangst van de WOZ-waarde	11
4.5.	Bezwaar tegen WOZ-waarde	12
5.	Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	13
5.1.	Wat zijn objectkenmerken?	13
5.2.	Hoe worden objectgegevens bijgehouden?	15
5.3.	Kwaliteitsborging van de gegevens	15
6.	Hoe taxeren we woningen in de gemeente Heeze-Leende?	16
6.1.	Met welk taxatiemodel werken we?	16
6.2.	Permanente marktanalyse als basis voor de modelwaarde	16
6.3.	De inrichting van het taxatiemodel	16
6.4.	Controle van het taxatiemodel	18

1. Het verantwoordingsdocument

Elk jaar bepaalt de gemeente Heeze-Leende de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een zorgvuldig proces, en in dit verantwoordingsdocument leggen we graag uit hoe dat in zijn werk gaat. In dit document beschrijven we welke methoden en procedures we gebruiken om de waarde van onroerende zaken vast te stellen volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Ook vertellen we hoe we de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Heeze-Leende hebben bepaald.

Met dit document hoopt de gemeente Heeze-Leende een duidelijk en compleet beeld te geven van het WOZ-proces, zodat inwoners inzicht krijgen in hoe de waarderingen tot stand komen. Het doel is om transparantie te bieden over het proces. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de WOZ-waarden aansluiten bij de actuele marktontwikkelingen en voldoen aan de wettelijke eisen en de kwaliteitsrichtlijnen van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer is het orgaan dat toezicht houdt op de uitvoering van de WOZ. Zo wil de gemeente het vertrouwen van belanghebbenden versterken.

In dit document worden de volgende punten behandeld:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw object weten? Ga dan naar de site van de gemeente [Heeze-Leende/taxatieverslag](https://www.heeze-leende.nl/taxatieverslag), log in met uw DigiD en bekijk het taxatieverslag.

2. Algemene informatie

2.1. Algemeen

De Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken) bepaalt hoe woningen en andere onroerende zaken in Nederland worden gewaardeerd. De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de marktwaarde op de waardepeildatum: 1 januari van het voorafgaande jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 gebaseerd is op de marktwaarde op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven ontvangen de vastgestelde WOZ-waarde elk jaar in februari, als onderdeel van de gemeentelijke belastingaanslag. Bent u het als belanghebbende niet eens met deze waarde, dan kunt u bezwaar maken en, indien nodig, in beroep gaan. Op het aanslagbiljet staat precies aangegeven hoe dit moet.

De gemeente Heeze-Leende ligt in de provincie Noord-Brabant, telt ruim 17.000 inwoners en heeft een oppervlakte van ongeveer 105 vierkante kilometer. Binnen de gemeente staan meer dan 7.000 woningen en zo'n 2.500 bedrijfsvestigingen.

2.2. Wie zijn we?

A2-Samenwerking

Sinds 2004 werken de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard op verschillende terreinen samen. Deze samenwerking wordt A2-samenwerking genoemd, verwijzend naar de snelweg die de drie gemeenten met elkaar verbindt.

De gemeenten bedienen samen een gebied met ongeveer 69.000 inwoners. Sinds april 2012 is de Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking (GRS) A2-gemeenten van kracht en is de GRS A2 een zelfstandig rechtspersoon geworden.

Het doel van de samenwerking is om, met behoud van eigen identiteit, de bestuurskracht van de gemeenten te versterken door kracht te ontwikkelen in de bedrijfsvoering. Hierdoor kunnen de samenwerkende gemeenten beter voldoen aan de eisen die door rijksoverheid, inwoners en bedrijven nu en in de toekomst aan hen worden gesteld.

De A2-Samenwerking is gevestigd in de gemeentehuizen van de drie gemeenten waar nauw onderling contact is tussen de gemeenten, de afdelingen, beleidsmedewerkers en bestuurders voor de nabijheid van inwoners en een optimale dienstverlening.

2.3. Wat doen we?

Belastingen

Voor de drie gemeenten voert de afdeling Belastingen de volledige belastingtaak uit. Dat betekent dat we ervoor zorgen dat alle belastingplichtigen de juiste aanslagbiljetten ontvangen. De afdeling is verantwoordelijk voor alle gemeentelijke belastingen, zoals de onroerende zaakbelasting (OZB), de afvalstoffenheffing, rioolheffing en waterzorgheffing, precariobelasting, reclamebelasting en de parkeerbelasting. De onroerende zaakbelasting is de grootste belastingsoort.

De onroerende zaakbelasting is een algemene belasting. Het tarief wordt vastgesteld door de gemeenteraad en geheven op basis van de hoogte van de WOZ-waarde. In de gemeente Heeze-Leende zijn ruim 8.000 WOZ-objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Deze objecten bestaan uit ongeveer 7.200 woningen en 900 niet-woningen. Jaarlijks worden van al deze WOZ-objecten de WOZ-waarden opnieuw vastgesteld. Als uitvoerende instantie van de gemeente Heeze-Leende heeft de A2-Samenwerking de verantwoordelijkheid om jaarlijks deze WOZ-waarden vast te stellen en te communiceren aan de eigenaren en gebruikers van onroerende zaken binnen haar grondgebied.

2.4. Waarom doen we dat?

Iedere vier jaar kiest de inwoner zijn gemeenteraad. De gemeenteraad besluit welke belastingen in de gemeente geheven worden en de hoogte van de tarieven. De afdeling belastingen geeft uitvoering aan deze besluiten. Ieder jaar versturen we ongeveer 7.500 aanslagbiljetten.

De opbrengsten van de algemene belastingen gaan naar de algemene middelen van de gemeente. De gemeenteraad bepaalt dus zelf waaraan zij dat geld besteedt zoals bijvoorbeeld inrichting van de openbare ruimte het onderhoud van wegen en plantsoenen en andere voorzieningen in de gemeente.

2.5. Wat vinden wij belangrijk?

Communicatie

We vinden het belangrijk om inwoners goed te informeren en een juiste WOZ-waarde vast te stellen. We hebben er geen enkel belang bij om een onjuiste waarde te bepalen. De afdeling Belastingen investeert daarom al jaren in laagdrempelig contact en duidelijke communicatie. We informeren belastingplichtigen via de lokale media, de gemeentelijke website, sociale media en met concrete informatie op de bijsluiter bij het aanslagbiljet.

Als u zich heeft aangemeld voor MijnOverheid, ontvangt u de aanslag digitaal; anders ontvangt u deze per post.

Wij zijn op de volgende manieren bereikbaar:

- **Website:** heeze-leende.nl/belastingen, op onze website vindt u uitgebreide informatie over belastingen en de bijbehorende betalingen.
- **Reactieformulier:** heeze-leende.nl/reactieformulier, heeft u vragen of denkt u dat de WOZ-waarde niet correct is vastgesteld? Vul dan het reactieformulier op de website van de gemeente in. We controleren uw gegevens snel en passen deze, indien nodig, direct aan. Binnen drie weken na het indienen ontvangt u een reactie. Bent u het alsnog niet eens met de uitkomst, dan kunt u uiterlijk binnen zes weken na de dagtekening van het aanslagbiljet een formeel bezwaarschrift indienen via heeze-leende.nl/bezwaartegenwoz.
- **Mail:** heeft u vragen, dan kunt u ook contact met ons opnemen via e-mail. Het e-mailadres is belastingen@heeze-leende.nl.
- **Telefonisch:** wij zijn telefonisch bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 uur en op vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur, via telefoonnummer 040-2241400.
- **Post:** u kunt ons ook per post bereiken op het volgende adres: Gemeente Heeze-Leende, t.a.v. Belastingen, Postbus 10000, 5590 GA te Heeze.

3. De uitvoering van WOZ-werkzaamheden

3.1. Het team

De afdeling Belastingen telt 12 medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. In de Waarderingsinstructie geeft de Waarderingskamer aan welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe hun vakbekwaamheid wordt aangetoond en gewaarborgd.

Het team bestaat uit een coördinator, heffingsambtenaar, gegevensbeheerders, taxateurs, BAG-WOZ-medewerkers, juridisch medewerkers en administratief medewerkers. De medewerkers van het team voldoen aan de vakbekwaamheidseisen zoals gesteld door de Waarderingskamer. Onze medewerkers zijn niet uitsluitend bezig met de WOZ-uitvoering; zij dragen ook bij aan de uitvoering van andere gemeentelijke belastingen.

3.2. Opleiding en educatie

De taxateurs die bij ons werken volgen jaarlijks verplichte trainingen en cursussen. Zo blijven zij hun vakkennis ontwikkelen en zijn ze op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in hun vakgebied.

Ook voor de overige medewerkers worden regelmatig actualiteitendagen, cursussen en opleidingen georganiseerd. Op deze manier blijven zij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen en houden zij hun kennisniveau op peil.

3.3. Toezicht op de uitvoering

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Als landelijk toezichthouder, in opdracht van de Rijksoverheid, ziet de Waarderingskamer erop toe dat de uitvoering van de Wet WOZ betrouwbaar en van goede kwaliteit is.

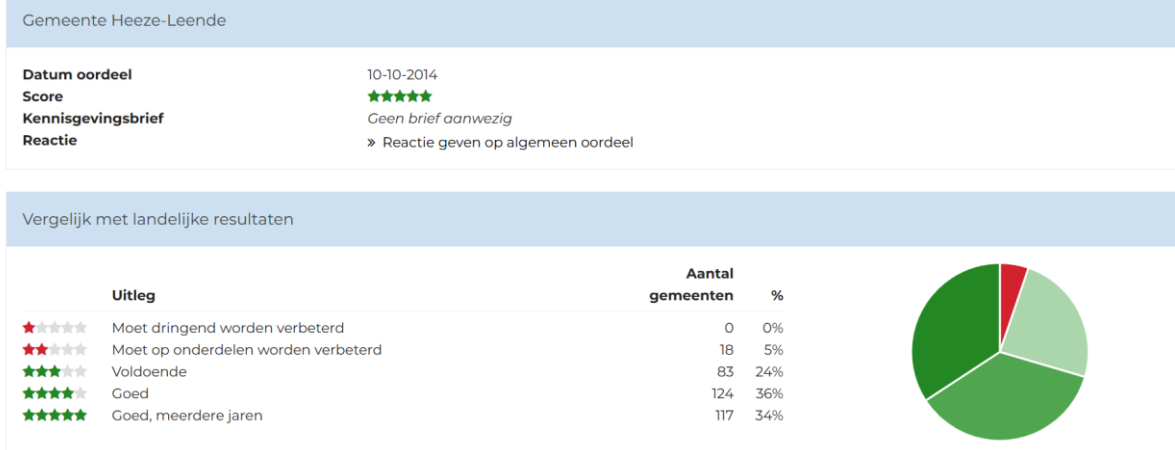
Het doel is dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de WOZ-taxaties correct zijn en dat dit gebeurt tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Zo bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een juiste uitvoering van de Wet WOZ.

Ook in onze gemeente voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas na goedkeuring mogen wij de aanslagen met de nieuwe WOZ-waarden versturen.

Wilt u meer weten over de Waarderingskamer en haar taken? Kijk dan op de website van de [Waarderingskamer](#).

3.4. Oordeel over de uitvoering

Na de jaarlijkse controle geeft de Waarderingskamer aan alle gemeenten in Nederland een beoordeling over de uitvoering van de Wet WOZ. Sinds juli 2014 beoordeelt de Waarderingskamer onze uitvoering met 5 sterren, wat betekent: 'Goed, meerdere jaren'.



4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

4.1. Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet overeenkomen met de marktwaarde op de waardepeildatum, dat is 1 januari van het jaar voorafgaand aan het belastingjaar. De marktwaarde is de prijs die een koper waarschijnlijk zou betalen voor een woning of ander onroerend goed. Met andere woorden: als u uw woning of pand zou verkopen, wat zou het dan opleveren?

Wij stellen de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten jaarlijks opnieuw vast. De vastgestelde WOZ-waarde is daarom één jaar geldig.

Waardepeildatum en toestandspeildatum

Bij het vaststellen van de WOZ-waarde gebruiken we twee belangrijke peildata:

- **Waardepeildatum:** dit is de datum waarop de marktwaarde wordt bepaald, namelijk 1 januari van het jaar voorafgaand aan het belastingjaar. De WOZ-waarde geeft aan wat uw object op die datum naar verwachting op de vrije markt zou opleveren. Met andere woorden: als u uw woning op die dag zou verkopen, zou de verkoopprijs ongeveer overeenkomen met de WOZ-waarde.
- **Toestandspeildatum:** dit is 1 januari van het belastingjaar zelf. Op deze dag bekijken we de feitelijke toestand van het object, bijvoorbeeld of het nog in aanbouw is of dat er delen zijn gesloopt. Zo zorgen we ervoor dat veranderingen in de staat van het object niet onterecht de waarde beïnvloeden.

Samen zorgen deze peildata ervoor dat de WOZ-waarde zowel marktconform als actueel is.

4.2. Het gebruik van de WOZ-waarde

De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van de onroerende zaakbelasting te bepalen.

Ook maakt de Belastingdienst en het waterschap gebruik de WOZ-waarde om verschillende belastingen vast te stellen, bijvoorbeeld voor de watersysteemheffing, de inkomstenbelasting, erfbelasting en schenkbelasting.

Daarnaast kan de WOZ-waarde een rol spelen bij het woningwaarderingstelsel. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

4.3. Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?

We bepalen de WOZ-waarde met de vergelijkingsmethode. Daarbij kijken we naar vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Op basis van deze verkoopprijzen stellen we de waarde vast, waarbij we rekening houden met de verschillen tussen de woningen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden, gebruiken we dezelfde vergelijkingsmethode. Hierbij worden naast verkoopgegevens ook huurgegevens geanalyseerd en meegenomen bij de waardebepaling.

Voor bijzondere objecten, zoals scholen, sportcomplexen of benzinestations, gebruiken we andere taxatiemethoden, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cashflow-methode.

Het proces om de WOZ-waarde te bepalen bestaat uit drie stappen:



Stap 1: Permanente marktanalyse

Elke maand verzamelen we verkoopprijzen van woningen en niet-woningen via het Kadaster. Regelmatig vragen we ook de huurcijfers van niet-woningen op. Deze transacties onderzoeken we grondig om te bepalen of ze geschikt zijn om te gebruiken bij het vaststellen van de WOZ-waarde van vergelijkbare objecten. Daarbij controleren we ook of de kenmerken van de verkochte of verhuurde objecten in onze administratie juist zijn.

Dit onderzoek doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties en huurcontracten, raadplegen bouwdoSSIers van de gemeente en vragen aanvullende informatie op bij kopers van woningen en huurders van niet-woningen. Omdat dit onderzoek het hele jaar door plaatsvindt, noemen we dit de permanente marktanalyse.

Voor agrarische en incurante objecten worden marktgegevens landelijk verzameld in zogenoemde Taxatiewijzers. Deze gebruiken we als basis voor het bepalen van de waarde van deze objecten.

Stap 2: Inrichten van het taxatiemodel

Na afloop van de permanente marktanalyse gebruiken we de bruikbare transacties om een taxatiemodel in te richten. Dit is een computermodel waarmee we in één keer voor alle objecten een modelwaarde kunnen berekenen. In dit model is een grote hoeveelheid informatie verwerkt, zodat voor ieder object een passende WOZ-waarde kan worden vastgesteld.

Woningen taxeren we met de vergelijkingsmethode. Daarbij zoeken we naar geschikte vergelijkbare woningen. Verkooptransacties van woningen met overeenkomende kenmerken, zoals ligging, bouwjaar en grootte, vormen de basis voor de waardebepaling.

Voor courante niet-woningen, zoals winkels en kantoren, gebruiken we de huurwaardekapitalisatiemethode. Hierbij worden zowel verkoop- als huurgegevens meegenomen om de WOZ-waarde te bepalen.

Incourante gebouwen, zoals verzorgingstehuizen, scholen en sportclubs, taxeren we op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De waarde die uit het taxatiemodel komt, noemen we de modelwaarde.

Stap 3: Controleren van de modelwaarde

Nadat het taxatiemodel alle modelwaarden heeft berekend, controleert een taxateur deze waarden. De taxateur beoordeelt of de berekende modelwaarden logisch en correct zijn. Als blijkt dat een modelwaarde afwijkt, wordt het model aangepast. Soms kan er ook bewust worden afgeweken van de modelwaarde, bijvoorbeeld vanwege specifieke liggingsaspecten of unieke bouwkenmerken.

Wanneer deze controle is afgerond, hebben alle woningen en niet-woningen een definitieve WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.4. Ontvangst van de WOZ-waarde

Inwoners en ondernemers ontvangen elk jaar een aanslagbiljet van de gemeente. Hierop staan de gemeentelijke belastingen én de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vermeld. De WOZ-waarde op het aanslagbiljet noemen we de WOZ-beschikking.

De meeste aanslagbiljetten versturen we in februari. Soms is extra controle nodig om de WOZ-waarde correct vast te stellen. In dat geval ontvangt u het aanslagbiljet later in het jaar.

Het biljet wordt digitaal via MijnOverheid verstuurd, of per post als u daar niet bent aangemeld.

4.5. Bezwaar tegen WOZ-waarde

Reactieformulier

Wanneer er vragen zijn of wanneer de WOZ-waarde niet goed vastgesteld is dan adviseren we een reactieformulier in te vullen op de website van de gemeente. Hiermee controleren we snel uw gegevens en is het nodig, dan passen we deze direct aan. Binnen 3 weken na het indienen ontvangt u antwoord. Dit is een eenvoudig en laagdrempelig zonder juridische procedures.

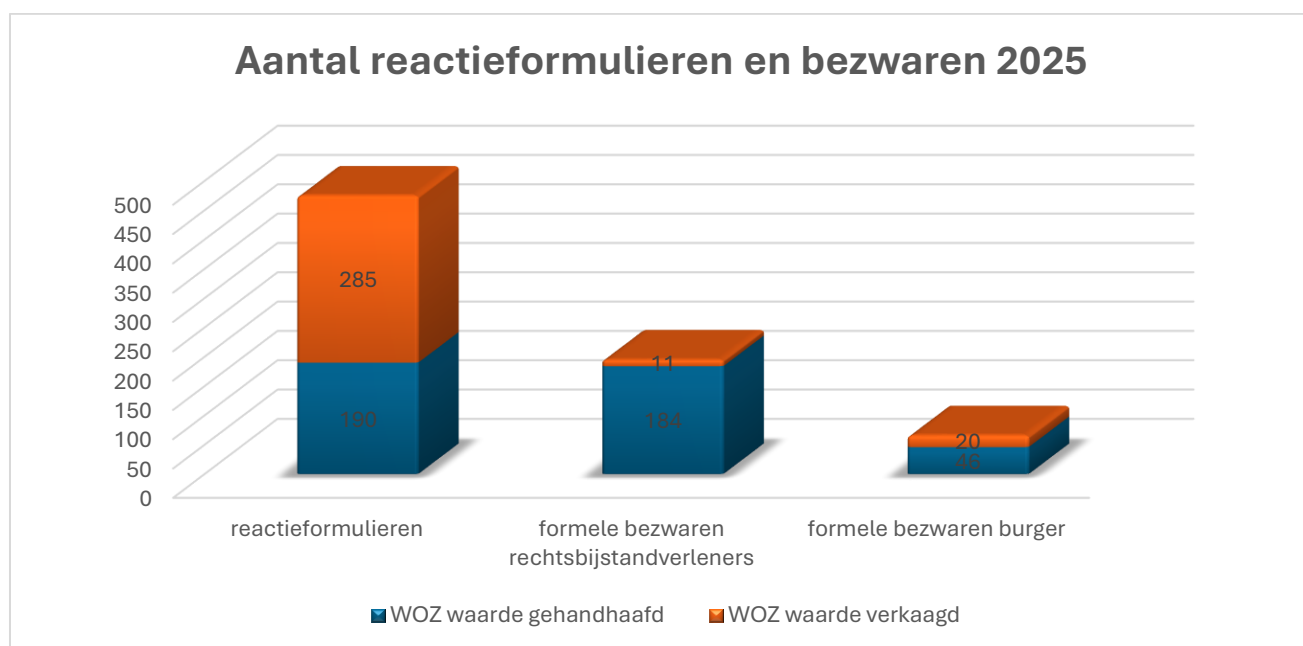
Bent u het er niet mee eens, dan kunt u uiterlijk binnen 6 weken na dagtekening van het aanslagbiljet een formeel bezwaarschrift indienen.

Bezwaar

Via de website van de gemeente kunt u binnen 6 weken na dagtekening van het aanslagbiljet eenvoudig een formeel bezwaar indienen www.heeze-leende.nl/bezwaartegenwoz. U logt in met DigiD en vult vervolgens het bezwaar in. Zelf bezwaar maken is eenvoudig. U weet immers zelf het beste waarom uw WOZ-waarde niet juist vastgesteld zou zijn. U hoeft enkel via DigiD het online formulier in te vullen. De gemeente wil, net als u, graag dat de WOZ-waarde klopt! Er zijn diverse rechtsbijstandsverleners die aanbieden gratis bezwaar voor u te maken. Dit kost de gemeenschap veel geld wat bedoelt is voor belangrijkere zaken.

Uitkomsten reactieformulieren en bezwaren

Al jaren investeren we in informeel contact met de inwoner. Dit heeft er toe geleid dat de inwoner op een laagdrempelige manier eenvoudig met ons in contact komt via het reactieformulier. Wanneer de waarde niet correct is vastgesteld passen we deze aan. In 2025 heeft dit geresulteerd in meer informele reacties (5,79% van de totale WOZ-objecten) dan bezwaren (3,18% van de totale WOZ-objecten).



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

5.1. Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Graag lichten we dit verder toe. In de WOZ wordt gesproken over 'objecten'. Hiermee bedoelen we woningen en niet-woningen waarvoor wij een WOZ-waarde moeten bepalen.

Om deze waarde goed te kunnen vaststellen, hebben we verschillende gegevens van het object nodig. Deze gegevens verzamelen we actief en houden we continu zo goed mogelijk actueel. De kenmerken van het object vormen uiteindelijk de basis voor de WOZ-waarde. Daarbij maken we onderscheid tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken

Primaire kenmerken zijn meetbare eigenschappen van een object zoals:

- De grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte enz.)
- Het bouwjaar
- Het adres/de buurt (locatie)
- Het type object (type woning of het type niet-woning)
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of serre)

De primaire objectkenmerken worden voor een groot deel uit de basisregistraties gehaald. Een basisregistratie is een landelijke registratie waarin gegevens over personen of objecten zijn vastgelegd die overheidsinstanties verplicht moeten gebruiken bij het uitvoeren van hun taken. Wij maken gebruik van de volgende basisregistraties:

- **BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)**: voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook gegevens zoals bouwjaar en gebruiksoppervlakten van woningen.
- **BRK (Basisregistratie Kadaster)**: voor informatie over de grootte van een perceel en wie de eigenaar van het perceel is.
- **BRP (Basisregistratie Personen)**: om te kunnen zien wie de gebruiker van een woning is.
- **HR (Handelsregister)**: om te kunnen zien wie de gebruiker van een niet-woning is.
- **WOZ (Waardering Onroerende Zaken)**: de WOZ is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Juist daarom is het belangrijk dat de gegevens in onze WOZ-administratie correct en actueel zijn.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat deze registraties met elkaar zijn verbonden. Wanneer er in één registratie een wijziging plaatsvindt, wordt daarvan een melding gestuurd naar de andere registraties. Die registraties kunnen hun gegevens vervolgens aanpassen, zodat in alle basisregistraties dezelfde, correcte gegevens staan.

Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Ze geven een indicatie van de algehele staat van het object. Hierbij worden zowel de binnen- als de buitenkant meegenomen. Daarnaast geeft het aspect ligging een oordeel over de situering van het object. Enkele voorbeelden zijn:

- De ligging
- De kwaliteit
- De staat van onderhoud
- De uitstraling
- De doelmatigheid
- De voorzieningen

We hanteren voor deze factoren een score van 1 tot en met 5, met de volgende betekenis:

- 1: zeer slecht, ver ondergemiddeld
- 2: slecht, ondergemiddeld
- 3: voldoende, gemiddeld
- 4: goed, bovengemiddeld
- 5: zeer goed, ver bovengemiddeld

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning of niet-woning juist zijn, maken we gebruik van verschillende openbare en administratieve bronnen. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Funda:** we bekijken advertenties van woningen en niet-woningen die te koop of te huur staan, bijvoorbeeld op Funda.
- **Kadaster:** bij de verkoop van een woning bekijken we de akte van levering en controleren bijvoorbeeld de transactiedatum en de transactieprijs.
- **Inlichtingenformulieren:** via verschillende formulieren vragen we aanvullende informatie op. Hierbij kunnen ook foto's worden opgevraagd. De taxateur kan deze formulieren gebruiken om meer achtergrondinformatie te verzamelen. We maken gebruik van de volgende formulieren:
 - **Koopinlichtingenformulier:** informatie wordt bij de eigenaar opgevraagd over de verkochte woning.
 - **Huurinlichtingenformulier:** informatie wordt bij de eigenaar of huurder opgevraagd over verhuurde niet-woningen.
 - **Inlichtingenformulier onbebouwd perceel:** informatie wordt bij de eigenaar of gebruiker opgevraagd over het gebruik van de grond.
- **Mutatiesignalering:** daarnaast maken we gebruik van Streetsmart, (lucht)foto's, obliekfoto's en de lokale kennis van taxateurs om secundaire kenmerken vast te stellen. Elk jaar laten we luchtfoto's maken van de hele gemeente. Deze vergelijken we met de foto's van het jaar ervoor. Zo kunnen we zien of er veranderingen zijn, zoals een gesloopt bijgebouw of een geplaatste dakkapel. Dit noemen we mutatiesignalering. Hiermee zorgen we dat onze WOZ-administratie actueel en correct blijft.
- **(Inpandige) opnames:** soms wordt een adres bezocht om de primaire en secundaire objectkenmerken te controleren. Hierbij wordt door de taxateur een afspraak gemaakt voor een inpandige opname.

5.2. Hoe worden objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie geregistreerd. Deze objectkenmerken gebruiken we in het gehele WOZ-proces: de permanente marktanalyse, het inrichten van het taxatiemodel en de controle van de modelwaarden. Binnen de afdeling zijn vaste gegevensbeheerders verantwoordelijk voor het regelmatig controleren of de gegevens in de WOZ-administratie overeenkomen met de informatie uit de basisregistraties. Is dit niet het geval? Dan wordt hiervan een melding gedaan bij de verantwoordelijke voor de betreffende basisregistratie (de bronhouder), waarna wordt onderzocht wat het juiste gegeven is. Het juiste gegeven wordt vervolgens in de WOZ-administratie geregistreerd. Zo houden we de gegevens correct en actueel.

Wij ontvangen ook terugmeldingen van bronhouders van andere basisregistraties. Zo moet de bronhouder van de BAG bijvoorbeeld aan de WOZ-administratie doorgeven wanneer er een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning. Hierdoor kunnen wij er voor zorgen dat in onze administratie de juiste objectkenmerken van de woning worden opgenomen. Op deze manier beschikken we over actuele en juiste gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.3. Kwaliteitsborging van de gegevens

De gemeente moet voldoen aan de eisen van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer dat wij controleren of onze gegevens volledig en correct zijn. Daarnaast verwacht zij dat wij voldoende maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat onze gegevens overeenkomen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie biedt diverse mogelijkheden om deze gegevens te controleren.

De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles maken onderdeel uit van het werkproces. Deze protocollen en controles worden door de Waarderingskamer goedgekeurd.

De Waarderingskamer verlangt dat wij jaarlijks onderzoek doen naar de objectkenmerken. Op die manier krijgen we een systematisch en objectief beeld van de kwaliteit en betrouwbaarheid van de gegevens in onze WOZ-administratie. Op basis van dit onderzoek trekken we conclusies en nemen we maatregelen om het WOZ-proces verder te verbeteren.

Daarnaast stelt de Waarderingskamer als eis dat we minimaal eens per vijf jaar de objectkenmerken van elke woning controleren. Voorbeelden van controles zijn; de verkoopadvertentie, controle op straatniveau en controle van het gelijke objecten. Ook bij bezwaar- of beroepsprocedures worden de objectkenmerken opnieuw bekeken.

6. Hoe taxeren we woningen in de gemeente Heeze-Leende?

Verskillende soorten objecten worden op verschillende manieren gewaardeerd. Daarbij maken we onderscheid tussen woningen en niet-woningen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de woningen, omdat dit veruit de grootste groep objecten betreft.

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

6.1. Met welk taxatiemodel werken we?

We werken met het softwareprogramma VRiS van XXLLNC. Dit programma berekent voor elke woning een modelwaarde. Daarbij houdt VRiS rekening met de verschillen tussen woningen, zoals:

- Bouwjaar
- Ligging en buurt
- Gebruiksoppervlakte
- Perceelgrootte
- Aanwezigheid van bijgebouwen

Het doel hiervan is om voor iedere woning een waarde te bepalen die zo goed mogelijk aansluit bij de marktwaarde op de waardepeildatum.

6.2. Permanente marktanalyse als basis voor de modelwaarde

De permanente marktanalyse is de eerste stap in het WOZ-proces en voeren we uit in VRiS. In hoofdstuk 4.3. is uitleg gegeven over de uitvoering van de permanente marktanalyse. De transacties van woningen en niet-woningen onderzoeken we grondig om te bepalen of ze geschikt zijn om te gebruiken bij het vaststellen van de WOZ-waarde van vergelijkbare objecten. Ze vormen uiteindelijk de basis voor de inrichting van het model. Zo verandert de modelwaarde ieder jaar op basis van de transacties. Deze verandering noemen we de marktontwikkeling: de stijging of daling van de WOZ-waarden ten opzichte van het voorgaande jaar.

6.3. De inrichting van het taxatiemodel

VRiS berekent voor elk onderdeel van een woning een aparte modelwaarde. De volgende onderdelen krijgen elk een eigen modelwaarde:

- Woning
- Grond
- Bijgebouwen

Hieronder worden deze onderdelen nader toegelicht.

Onderdeel woning

Voor elk marktsegment bepaalt VRiS eerst de modelwaarde van de zogenaamde 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep vergelijkbare woningen. Nadat VRiS de modelwaarde van de gemiddelde woning heeft vastgesteld, berekent het programma de waarde voor de overige woningen in dat segment. Dit gebeurt door aanpassingen te maken op basis van de modelwaarde van de gemiddelde woning. Hierbij worden alle verkoopcijfers en trends met elkaar vergeleken en in de juiste waardeverhouding geplaatst.

Onderdeel grond

De grondwaarde wordt op een vergelijkbare manier berekend, maar met eigen parameters, zoals afnemende meerwaarde bij grote kavels en correcties voor de ligging in de buurt. Het model berekent een prijs per vierkante meter en past daarop de relevante correcties toe om tot de waarde van de grondcomponent te komen.

Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen wordt op een andere manier vastgesteld. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat is opgesteld na de permanente marktanalyse. Het taxatiemodel berekent de waarde van bijgebouwen op basis van vaste prijzen per aantal of per vierkante meter. Soms wordt de waarde afgeleid van de vierkante meterprijs van de woning, door een bepaald percentage daarvan te nemen. De prijzen verschillen per type bijgebouw.

Secundaire objectkenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij woningen secundaire objectkenmerken registreren. Het taxatiemodel past de waarde daarop aan. Ook bij bijgebouwen en grond kunnen correcties worden toegepast. Hieronder ziet u hoe het model deze aanpassingen doorvoert.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Onderhoud	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Uitstraling	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Voorzieningen	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Ligging	-40%	-20%	0%	+20%	+40%

Let op: de liggingscorrectie heeft alleen invloed op de grondwaarde.

6.4. Controle van het taxatiemodel

De taxateur controleert alle modelwaarden die VRIS berekent. Dit doet de taxateur door de modelwaarde te vergelijken met de verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Ook kijkt de taxateur of deze vergelijkbare woningen op een gelijk niveau zijn gewaardeerd. Is de modelwaarde niet logisch of niet passend bij de markt? Dan wordt deze aangepast.

In het taxatieverslag worden uiteindelijk drie verkooptransacties opgenomen. Deze transacties zijn gebruikt om de modelwaarde te controleren en vormen de onderbouwing van de WOZ-waarde. Het kan voorkomen dat het gemiddelde van deze drie verkoopprijzen lager of hoger is dan de uiteindelijke WOZ-waarde. De drie verkopen zijn bedoeld om te laten zien dat de WOZ-waarde aansluit bij de markt rond de waardepeildatum. Het taxatieverslag laat dus vooral de consistentie met de markt zien, niet een gemiddelde dat precies gelijk moet zijn aan de WOZ-waarde.

We toetsen het model met statistische kengetallen en ratio's om te controleren of de WOZ-waarden aansluiten bij de markt.

Ratio

Een van de controles die we uitvoeren is de berekening van de ratio van verkochte woningen. De ratio geeft de verhouding weer tussen de modelwaarde op de waardepeildatum en de verkoopprijs.

Formule ratio: $\text{ratio} = \frac{\text{modelwaarde}}{\text{verkoopprijs}}$

Voor de ratio's van de verkoopprijzen ligt de bandbreedte tussen 0,97 en 1,04. Dat betekent dat een ratio binnen deze bandbreedte aangeeft dat de modelwaarde goed aansluit bij de marktwaarde.

Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichthouder de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers. Voor het belastingjaar 2026 geldt dat de gemiddelde ratio goed is wanneer deze tussen 0,97 en 1,04 ligt. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer beoordeelt voordat de door ons vastgestelde WOZ-waarden worden goedgekeurd. Pas nadat de Waarderingskamer de waarden heeft goedgekeurd, mogen wij u de nieuwe WOZ-waarde verstrekken.