



gemeente
Het Hogeland

Verantwoordingsdocument WOZ

Waardepeildatum 1 januari 2025
Belastingjaar 2026



Inhoudsopgave

1.	Wat is een verantwoordingsdocument?	2
2.	Algemene informatie over gemeente Het Hogeland	3
	Wie we zijn	3
	Wat we doen	3
	Waarom we dat doen	3
	Wat we belangrijk vinden	3
	Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?	4
	Hoeveel onroerendezaakbelastingen (OZB) innen we?	4
3.	Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	5
	Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	5
	Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	5
	Wat doet de Waarderingskamer?	6
4.	Algemene informatie over de WOZ-waarde	7
	Wat is de WOZ-waarde?	7
	Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	7
	Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?	8
	Wat is de waardepeildatum?	10
	Wat is de toestandspeildatum?	10
	WOZ-waarde en onroerendezaakbelastingen	10
5.	Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	11
	Wat zijn objectkenmerken?	11
	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	16
	Hoe zorgen we ervoor dat de objectgegevens kloppen?	18
	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	18
	Hoe gaan we om met de privacy van foto's?	19
6.	Hoe taxeren we woningen?	20
	Met welk taxatiemodel werken we?	20
	Hoe werkt de marktanalyse?	20
	Hoe komt de modelwaarde tot stand?	22
	Wat is er van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	23
	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	23
7.	Bent u het niet eens met de WOZ-waarde?	26
8.	Heeft u nog vragen?	27
9.	Bijlagen	29
	Grondmodel gemeente Het Hogeland	29
	Bijgebouwenmodel gemeente Het Hogeland	39
	KOUDV-instructie gemeente Het Hogeland	45

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

De gemeente Het Hogeland bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente. Dit staat zo in de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en die voeren we uit. Het is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg geven in dit verantwoordingsdocument. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

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

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

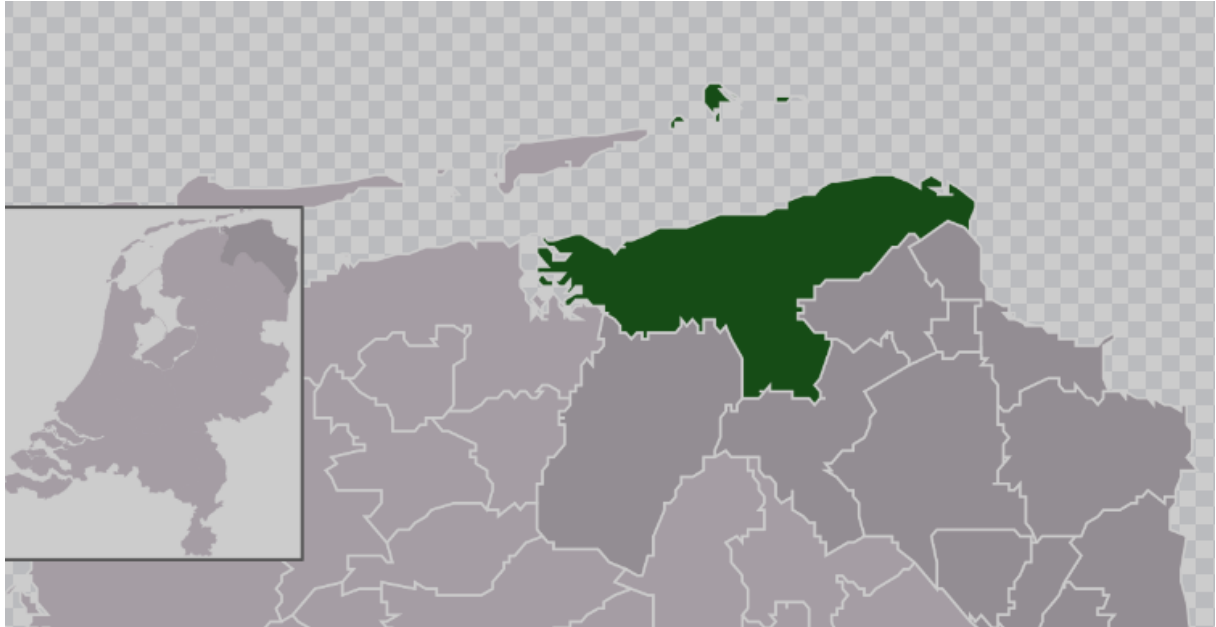
De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Raadpleeg dan het taxatieverslag door in te loggen via <https://hethogeland.nl/mijn-belastingen>.

Dit document is gemaakt voor inwoners van gemeente Het Hogeland. Het document kan ook door andere belanghebbenden, het toezichthoudende orgaan (de Waarderingskamer), dienstverleners, de rechterlijke macht, en anderen die inzicht willen in de uitvoering van de Wet Waardering Onroerende zaken gebruikt worden.

2. Algemene informatie over gemeente Het Hogeland

Wie we zijn

Het Hogeland is ontstaan uit de voormalige gemeenten Bedum, De Marne, Eemsmond en Winsum. De gemeenten zijn op 1 januari 2019 samengegaan in het kader van de gemeentelijke herindeling in de provincie Groningen. De gemeente heeft 48.178 inwoners in 2025 (bron: CBS).



Wat we doen

We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we ruim 24.000 aanslagbiljetten en leggen we zo'n 45 miljoen euro aan gemeentelijke belastingen op.

Waarom we dat doen

Met het belastinggeld worden veel van de algemene voorzieningen betaald. Zo zorgt de gemeente voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Denk aan straten, riolering, verlichting en openbaar groen. Verder zamelt de gemeente huishoudelijk afval in en regelt voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur. Het geld wordt dus gebruikt om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven.

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

Wat we belangrijk vinden

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede belastingplichtige

persoon gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij. Daarbij vinden we persoonlijk contact heel belangrijk en zetten we ons erop in om dit steeds makkelijker te maken.

Gemeente Het Hogeland blijft zich voortdurend ontwikkelen om een dienstverlenende, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte uitvoeringsorganisatie te zijn op het gebied van gemeentelijke belastingen.

Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

In Het Hogeland staan 26.047 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Deze objecten worden WOZ-objecten genoemd. De WOZ-objecten zijn onderverdeeld in woningen en niet-woningen. Woningen zijn objecten waar in gewoond kan/mag worden. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enzovoorts. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we WOZ-objecten. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde moeten bepalen voor alle WOZ-objecten.

Categorie	Aantal objecten
Woningen	22.507
Garageboxen	663
Courante niet-woningen (winkels, kantoren e.d.)	1.160
Incourante objecten (fabrieken, pompstations, e.d.)	709
Agrarische objecten	703
Terreinen	166
Objecten in aanbouw	139
Totaal	26.047

Hoeveel onroerendezaakbelastingen (OZB) innen we?

De totale WOZ-waarde van de woningen en niet-woningen in Het Hogeland is in 2026 samen zo'n 10 miljard euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden legt de gemeente Het Hogeland dit jaar ongeveer 32 miljoen euro aan onroerendezaakbelastingen op.

3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

Het team financiële administratie belastingen/WOZ bestaat uit drie medewerkers die zich met het heffen, innen en kwijtschelden van belastingen bezig houden. Daarnaast zijn er vijf medewerkers die alle werkzaamheden rondom de Wet WOZ uitvoeren.

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

De werkzaamheden van het team WOZ staan onder toezicht van de Waarderingskamer. Dit is het zelfstandig bestuursorgaan dat valt onder verantwoordelijkheid van het ministerie van Financiën en is opgericht om gemeenten te controleren en beoordelen op de uitvoering van de Wet WOZ.

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

Er zijn vijf medewerkers die alle werkzaamheden rondom de Wet WOZ uitvoeren. Dit zijn vier WOZ-taxateurs en één medewerker WOZ. Zij houden zich bezig met de jaarlijkse waardering van de onroerende zaken en bezwaar- en beroepsafhandeling van WOZ zaken. Ook verrichten zij diverse werkzaamheden om de objectkenmerken en het waarderingsmodel actueel te houden. Dit in samenwerking met de gegevensbeheerders van de gemeente, die onder het team Gegevenshuis vallen.

Iedere medewerker die betrokken is bij de WOZ-uitvoering heeft daarvoor een basiskwalificatie behaald, of is daar mee bezig. Daarnaast hebben verschillende medewerkers ook een extra kwalificatie behaald.

Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ krijgen de gelegenheid om opleidingen en/of trainingen te volgen.

In het schema hieronder staat informatie over de functie, ervaring en certificering van de medewerkers die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Rollen/ werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddelde ervaring	Met WOZ certificering
Gegevensbeheer	1	> 10 jaar	1
Taxateurs	4	> 10 jaar	3
Bezwaar/beroep	4	> 10 jaar	1

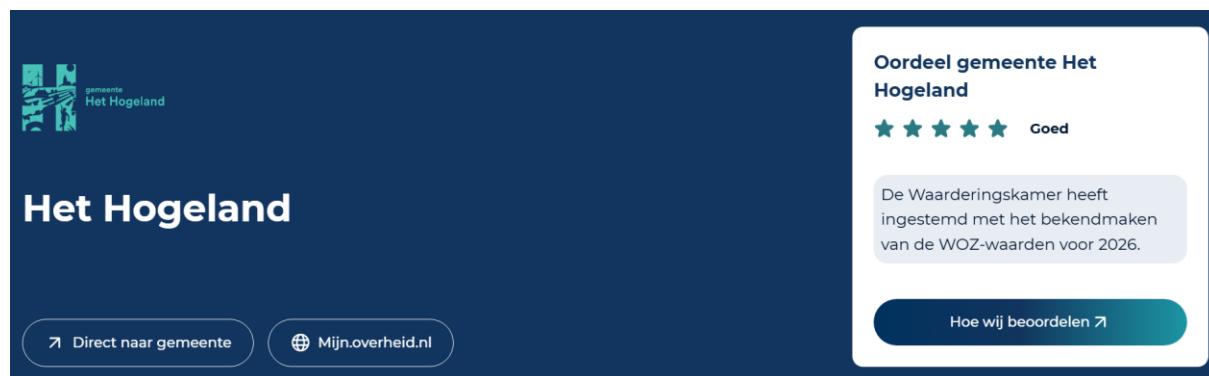
Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?

Onze medewerkers volgen cursussen en vakopleidingen. Hierdoor zorgen we ervoor dat de kennis op niveau blijft. Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door de toezichthouder worden gesteld (de Waarderingskamer), zorgen we ervoor dat wij hier zo snel mogelijk aan voldoen.

Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid. Zij controleert of we de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten.

De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden van Het Hogeland is door de Waarderingskamer vanaf 2024 met 5 sterren beoordeeld. Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. De gemeente heeft volgens de Waarderingskamer ook voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.



The screenshot shows the Waarderingskamer website interface. On the left, the logo for 'Gemeente Het Hogeland' is displayed above the text 'Het Hogeland'. Below this, there are two buttons: 'Direct naar gemeente' and 'Mijn.overheid.nl'. On the right, a white box contains the title 'Oordeel gemeente Het Hogeland', followed by five stars and the word 'Goed'. Below the stars, a message states: 'De Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekendmaken van de WOZ-waarden voor 2026.' At the bottom of this box is a button labeled 'Hoe wij beoordelen' with an external link icon.

Meer informatie over het toezicht op de gemeente: <https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/het-hogeland>.

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

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

Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde is een fiscaal gegeven dat gebruikt wordt voor de heffing van diverse belastingen in Nederland. De regels voor het bepalen van de WOZ-waarde staan in de Wet WOZ.

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

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

Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

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

Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?

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

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



Bron afbeelding: Sabewa Zeeland

Stap 1: De permanente marktanalyse

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

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

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

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

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

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

Stap 3: De modelwaarde berekenen

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

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

Stap 4: De modelwaarde controleren

Een taxateur controleert de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur kijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Dit kan bijvoorbeeld zijn als een woning in slechte staat is, juist luxer of beter is, of als er omstandigheden in de buurt zijn die de waarde beïnvloeden. Deze controle noemen we de 'herwaardering' of 'waardering'.

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

Stap 5: De waarde vaststellen.

Nu de waarden zijn bepaald, moeten deze nog formeel worden vastgesteld. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, noemen we WOZ-beschikking. De heffingsambtenaar vervaardigt een 'voor bezwaar vatbare beschikking'. Met andere woorden: een beschikking waar je bezwaar tegen kan maken. De waarde is nu formeel vastgesteld.

Nog een paar termen verder uitgelegd:

Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden: 1 jaar voor het begin van het belastingjaar. Dat komt omdat de OZB een zogenaamde 'tijdstipbelasting' is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

Dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar is best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juli met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op een waardepeildatum.

Wat is de toestandspeildatum?

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, als er tussen de waardepeildatum en de start van het belastingjaar iets is gewijzigd. Dit noemen we de toestandspeildatum. Vervolgens berekenen we de WOZ-waarde op de waardepeildatum.

Een voorbeeld: een woning is in 2025 in aanbouw. We kijken dan hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van het deel van de woning dat af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van de woning juist gesloopt en is deze niet meer aanwezig op 1 januari 2026? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

WOZ-waarde en onroerendezaakbelastingen

Gemeente Het Hogeland moet op basis van wettelijke kaders de WOZ-waarde vaststellen. Er is geen beleidsvrijheid in het vaststellen van de WOZ-waarde. We kunnen bijvoorbeeld niet selectief omgaan met verkoopcijfers die in de gemeente zijn gerealiseerd. De gemeente heeft wel beleidsvrijheid in het vaststellen van de tarieven voor de onroerendezaakbelasting. Op basis van de totale WOZ-waarde in de gemeente worden de tarieven voor de onroerendezaakbelasting bepaald. Als de totale WOZ-waarde daalt, dan zal het tarief wat stijgen en als de totale WOZ-waarde stijgt, dan kan de gemeente het tarief wat naar beneden bijstellen. De gemeente gebruikt de opbrengst van de onroerendezaakbelasting voor beheer van publieke ruimtes, dat kan bijvoorbeeld het in stand houden van een bibliotheek of een zwembad zijn, maar ook het onderhoud van wegen.

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

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In dit hoofdstuk bespreken we welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Wat zijn objectkenmerken?

We spreken bij het waarderen 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 voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object, zoals:

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

Op een taxatieverslag zien de primaire objectkenmerken er als volgt uit:

Objectgegevens:

Type woning:	Vrijstaande woning	
Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)
Woning	1915	120
Grond (bij eengezinswoning)		324
Berging/schuur vrijstaand zadeldak hout	2020	38
Dakkapel	2023	6

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

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

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Dit komt voort uit de beginletters van deze factoren. De secundaire objectkenmerken worden hieronder verder toegelicht.

▪ Wat verstaan we onder kwaliteit?

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur. Het gaat daarbij om de mate waarin de woning al dan niet afwijkt van wat als normaal

beschouwd wordt bij vergelijkbare woningen. Door een totale renovatie bij een oude woning ontstaat er bijvoorbeeld een verschil met vergelijkbare woningen uit dezelfde bouwperiode. Dit zal in de aanduiding kwaliteit gecorrigeerd moeten worden.

▪ Wat verstaan we onder onderhoud?

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als de toestand van de dakgoten, de gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld, maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning. Toepassing van onderhoudsarme materialen als kunststof kozijnen, aluminium dakgoten e.d. kunnen een positieve afwijking van de staat van onderhoud tot gevolg hebben. Andersom kan de mate van onderhoud -in de context van het bouwjaar- in negatieve zin afwijken van het gemiddelde. Denk hierbij aan benodigd schilderwerk, voegwerk, te vervangen dakpannen, et cetera.

▪ Wat verstaan we onder uitstraling?

De uitstraling van een woning geeft de uitstraling ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan de afwerking aan de buitenzijde en rondom de woning. Mooi afgewerkte woningen, woningen met een bijzondere architectuur en/of fraai aangelegde tuinen geven een positieve afwijking en vice versa.

Voorbeeldfoto's uitstraling				
<i>Bij uitzondering</i>				
Bij onverkoopbare woningen met zeer hoge kosten voor herstel.	Woning veelal met matig / slecht onderhoud in combinatie met slecht onderhouden tuin.	Gemiddelde, veel voorkomende woning.	Woning met bijzonder architectuur en / of fraai aangelegde tuin.	<i>Bij uitzondering:</i> Landhuizen / luxe villa's met extreem dure / exclusieve materialen.
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

▪ Wat verstaan we onder doelmatigheid?

De doelmatigheid geeft de mate aan waarin de bruikbaarheid van het object aansluit bij het soort object en de eisen die aan een dergelijk object worden gesteld. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Het wordt bijvoorbeeld toegepast indien een woning qua indeling van de diverse vertrekken afwijkt van de hedendaagse opvattingen van ruimte. Denk hierbij aan een woning met kleine, hokkerige kamers of loze ruimten. Als een woning juist veel nuttige ruimte heeft, zoals twee volle verdiepingen en een goed in te delen zolderverdieping zal dit ook in de aanduiding doelmatigheid terug te zien zijn.

▪ Wat verstaan we onder voorzieningen?

Dit is de aanduiding voor de aanwezigheid van voorzieningen of de mate waarin een onderdeel van een object in voorzieningenniveau al dan niet afwijkt van vergelijkbare objecten. Als een woning afwijkt van de hedendaagse opvattingen ten aanzien van voorzieningen zoals badkamer, toilet, keuken, elektrische installaties etc., dan wordt een correctie op de voorzieningen toegepast. Een voorzieningenniveau van 2 (matig) komt voor als bijvoorbeeld een badkamer en/of keuken ouder zijn dan 15 jaar. Het voorzieningen niveau van 1 (slecht) komt in mindere mate voor, bijvoorbeeld bij

woningen waar al tientallen jaren niets is vernieuwd. Anderzijds komt een 4 (goed) en in zeldzame gevallen een 5 (uitstekend) voor als er sprake is van jonge voorzieningen (0 tot 5 jaren oud) en/of een keur aan energiebesparende voorzieningen, afhankelijk van het globale investeringsbedrag dat ermee is gemoeid.

Voorbeeldfoto's voorzieningen				
Keuken				
				
Zeer gedateerde keuken. Directe vervanging noodzakelijk	Economisch afgeschreven keuken (ouder 15 jaren), maar nog goed bruikbaar	Gemiddelde keuken: enige inbouwapparatuur tussen 6 tot 15 jaren oud	Keuken maximaal 5 jaren oud of keuken met luxe inbouw-materiaal / (kook)eiland.	Nieuwe zeer luxe keuken vol opties. Prijs doorgaans hoger dan € 30.000,-
Sanitair				
				
Zeer gedateerde doucheruimte. Vervanging direct noodzakelijk.	Economisch afgeschreven badkamer (ouder dan 15 jaren) maar nog goed bruikbaar	Gemiddelde badkamer tussen 6 en 15 jaren oud	Badkamer maximaal 5 jaren oud of iets oudere badkamer met luxe voorzieningen.	Nieuwe zeer luxe badkamer vol opties en gebruik van dure materialen
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

▪ Locatie en ligging

Het secundaire objectkenmerk 'ligging' 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

De gemeente Het Hogeland is verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een bepaald gebied in de gemeente, bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in een dorp en een woning in het buitengebied.

Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden.

➤ *Ligging*

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Het gaat hierbij niet specifiek om verschillen tussen objecten die tot dezelfde waarderingsgroep behoren, maar om een objectieve beoordeling van de algemene mate van overlast. Er kan sprake zijn van diverse soorten overlast. Denk daarbij bijvoorbeeld aan ligging nabij een bedrijventerrein, een school of het spoor. Bij een positieve ligging kun je denken aan ligging aan water en/of met vrij uitzicht. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.

In de bijlage is de KOUDV-instructie van de gemeente opgenomen. Aan de hand van deze instructie worden de secundaire kenmerken van een woning bepaald.

▪ **Duurzaamheid**

De gemeente Het Hogeland is gelegen in het zogenoemde aardbevingsgebied. Als gevolg hiervan zijn er diverse regelingen die kunnen worden benut door woningeigenaren. Een veelgebruikte regeling is de aanschaf van zonnepanelen, maar ook de aanschaf van een pelletkachel of andere duurzaamheidsmaatregelen zijn in trek. Voorts hebben woningeigenaren hun woning verduurzaamd in verband met de hoge energiekosten. Slechts de aanschaf van enkele zonnepanelen zal in onze gemeente, mede doordat de meeste eigenaren reeds zonnepanelen bezitten, geen omstandigheid zijn die leidt tot een hogere marktwaarde. De investeringskosten hiervoor zijn doorgaans tevens niet hoog. Maar de aanschaf van zonnepanelen met andere investeringen kan wel leiden tot een hogere marktwaarde. Afhankelijk van welke maatregelen er genomen zijn en de investeringskosten die hiermee gemoeid zijn worden deze verwerkt in het kenmerk kwaliteit, onderhoud of voorzieningenniveau van de woning.

▪ **Energielabel**

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Daarom is registratie van de beschikbare energielabels in de WOZ-administratie ook van groot belang, zodat deze gebruikt kan worden bij deze marktanalyse en bij bijvoorbeeld het presenteren van verkoopprijzen op het WOZ-taxatieverslag voor woningen. Toch staat energielabel en energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken die gebruikt worden bij de WOZ-taxatie. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte woningen waarvan de verkoopprijs gebruikt wordt om marktwaarde in te schatten als de niet-verkochte woningen die ook van een betrouwbare waardeschatting moeten worden voorzien, de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is en het ook niet haalbaar is om uitsluitend voor de WOZ-taxatie een energielabel te laten opstellen;
- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum (of eventueel de afwijkende toestandspeildatum). Bij het energielabel is niet voldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt van de toestand van het object op de waardepeildatum. Het label wordt immers op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significante wijzigingen aan het object, terwijl geen nieuw energielabel wordt bepaald.

Naast deze genoemde punten is op dit moment nog van belang dat veel van de nu geldende vastgestelde energielabels zijn vastgesteld vóór 1 januari 2021. Dat zijn labels die op basis van oudere regelgeving zijn bepaald en die in de praktijk minder nauwkeurig blijken te zijn.

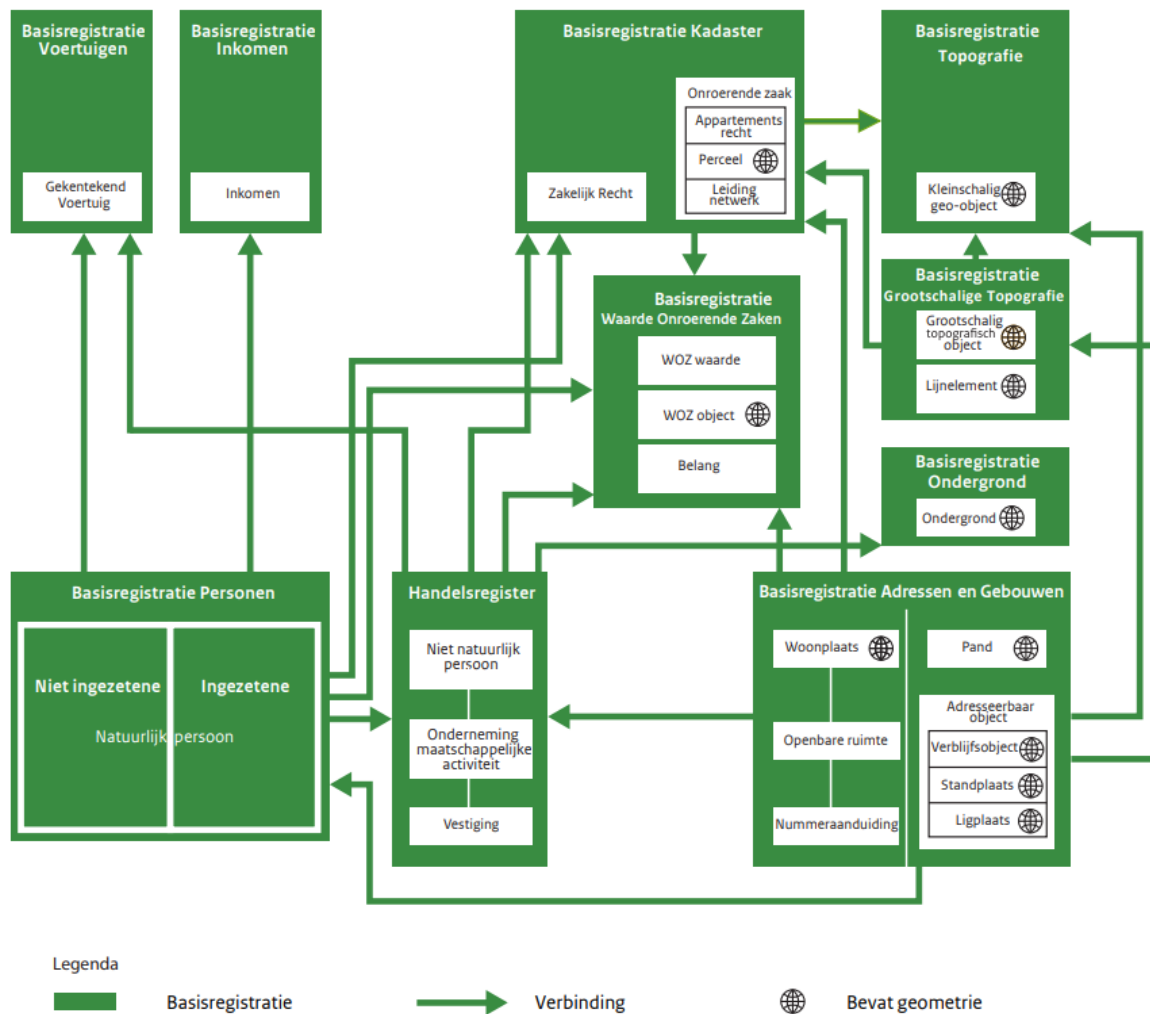
Hoe komen we aan (informatie over) de primaire kenmerken?

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 die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde:

- **BAG** (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- **BRK** (Basisregistratie Kadaster): om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- **BRP** (Basisregistratie personen, vroeger was dit GBA): om te kijken wie de gebruiker van een woning is.

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, dan komt daarvan een melding bij de andere registratie. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.



Bron: www.digitaleoverheid.nl

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we openbare bronnen. We bekijken bijvoorbeeld op Funda advertenties van woningen die te koop staan. We vragen informatie op bij eigenaren en gebruikers via diverse inlichtingenformulieren. Wanneer een eigenaar bezwaar tegen de WOZ-waarde maakt, vragen we foto's van de woning als bewijs mee te sturen, of we bezoeken de woning.

Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde bepalen en modelwaarde controleren). Het is belangrijk dat deze objectkenmerken actueel worden gehouden, voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Hoe wordt de WOZ-administratie bijgehouden?

Onze gegevensbeheerders kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de andere basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het juiste gegeven is. De juiste gegevens registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het juiste gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de andere basisregistraties. Dit heet een

terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie is de bronhouder. Deze persoon kan door de terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

Op dezelfde manier moeten bronhouders van andere basisregistraties terugmeldingen doen aan ons. Zo moet de BAG bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. We kunnen er daardoor voor zorgen dat de juiste objectkenmerken van de woning in de WOZ-administratie staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Hoe worden objectgegevens nog meer bijgehouden?

Naast vergelijking met de basisregistraties zijn er andere manieren om de objectgegevens bij te houden:

- **Advertenties op Funda**

We controleren de kenmerken en gebruiken de foto's van alle woningen die op Funda verschijnen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

- **Informatie van de koper**

Om meer informatie te krijgen over de verkoop van een woning worden er inlichtingenformulieren verzonden. De taxateur kan op deze manier het verkoopcijfer beter beoordelen en controleren of de objectkenmerken juist zijn.

- **Opname ter plaatse (veldcontroles)**

Taxateurs of gegevensbeheerders kunnen een afspraak maken om de kenmerken van uw woning te controleren. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn wanneer u een WOZ-bezwaar heeft ingediend of wanneer er gegevens ontbreken of niet juist zijn opgenomen in de basisregistratie.

- **Jaarlijkse voormelding**

Elke eigenaar van een woning wordt om de vijf jaar verzocht een voormelding voor de woning in te vullen. In deze voormelding kan de eigenaar de primaire en secundaire kenmerken controleren. Ook kunnen er foto's van de woning als bewijs mee worden gestuurd.

- **Aardbevingsschade**

Gemeente Het Hogeland ligt (deels) in het aardbevingsgebied. De gemeenten in dit gebied hebben een afspraak gemaakt, hoe om te gaan met aardbevingsschade. Afsproken is dat berekende schadebedragen, geaccepteerd zowel door de eigenaar als de vergoeder, verrekend kunnen worden met de WOZ-waarde. Eigenaren van woningen en niet-woningen ontvangen elk jaar een brief met daarin het verzoek aanwezige aardbevingsschade aan ons door te geven.

- **Mutatiesignalering**

Elk jaar wordt er een luchtfoto gemaakt van de gemeente Het Hogeland. Deze foto vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. Zo controleren we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of dat er een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

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

Luchtfoto



Straatbeeldfoto



Obliek foto



Hoe zorgen we ervoor dat de objectgegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat we controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. Ook wordt er verwacht dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties.

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

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

De Waarderingskamer ziet erop toe dat we 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 dit beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

We controleren elk jaar ten minste 20% van de WOZ-objecten in de gemeente. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd, inlichtingenformulieren verstuurd en jaarlijks een deel van de eigenaren verzocht een voormelding voor de woning in te vullen. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde objecten in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare objecten in die straat of buurt.

Hoe gaan we om met de privacy van foto's?

Voor een nauwkeurige waardebeoordeling is soms informatie nodig over de secundaire kenmerken van een woning; zoals de kwaliteit, onderhoud en/of voorzieningenniveau. Het inwinnen van deze informatie kan op verschillende manieren plaatsvinden: één manier is het opvragen van foto's bij de eigenaar. Voor de werkwijze van de foto's volgt de gemeente Het Hogeland de instructie van de Waarderingskamer.

U kunt deze vinden via de volgende link:

<https://www.waarderingskamer.nl/uploads/documents/03.-Voor-gemeenten/06.-Hulpmiddelen-gemeenten/Instructie-voor-gebruik-fotos-voor-WOZ-waardebepaling-2024.pdf>

6. 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.

Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Xxlnc Waarderen en is ontworpen door het bedrijf Xxlnc (je spreekt dit uit als het Engelse woord excellence). Het bedrijf is specialist op het gebied van software en dienstverlening voor de uitvoering van de Wet WOZ. Xxlnc Waarderen rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte of hoeveel grond er bij de woning hoort.

Hoe werkt de marktanalyse?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse is (stap 1 in het WOZ-proces). Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling Wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd. Daarom gebruiken we de term 'permanente marktanalyse'. De permanente marktanalyse bestaat uit de analyse van de vraagprijzen en de analyse van de verkopen van woningen.

Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van de binnen de gemeente Het Hogeland gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken (zie hoofdstuk 5). De fotopresentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

Verkoopcijfers

Als een object verkocht wordt, krijgen we dit door van het Kadaster. Onder andere de verkoopprijs, gegevens van de nieuwe eigenaar en de kadastrale percelen die betrokken zijn bij de verkoop worden doorgegeven. De ontvangen transacties worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de Wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is, zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkoop aan familie.

Verkoopcijfers herleiden naar de waardepeildatum

De gemeente herleidt elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddelde stijgings- of dalingspercentage per gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen een gemeente in eenzelfde periode tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor de gemeente. Omdat de gemeente Het Hogeland niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat, wordt ook de stijging/daling per categorie onderzocht. Dit zijn de categorieën vrijstaande woningen, 2/1-kap woningen, rij- en hoekwoningen, etagewoningen en recreatiewoningen. Deze stijging per categorie kan afwijken van het totale gemiddelde. Omdat de percentages tot stand zijn gekomen op basis van alle goedgekeurde en geanalyseerde transacties,

staat dit percentage voor de gemiddelde stijging/daling die de woningmarkt in diezelfde periode heeft doorgemaakt.

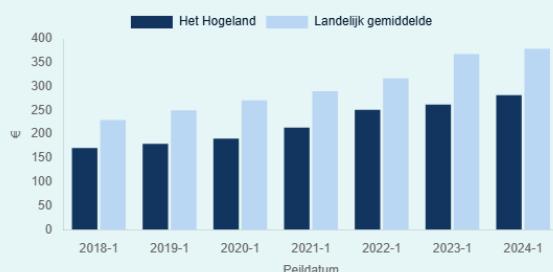
Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken echter meer algemene data over grotere gebieden en houden geen rekening met de niet bruikbare verkopen. De gemeente Het Hogeland werkt met een percentage dat specifiek is voor de te waarden gebieden. Het door de gemeente gebruikte indexeringspercentage per type woning geeft de trend voor specifiek dit type woning in de gemeente.

Door de transactiecijfers in de waarde-opbouw te indexeren naar de waardepeildatum met het percentage uit de permanente marktanalyse, wordt een gedegen vergelijk gemaakt op de waardepeildatum met het te waarden object. De indexatiepercentages verschillen per jaar en per categorie. Deze werkwijze wordt consequent toegepast. Hieronder treft u een overzicht aan dat de waardeontwikkeling laat zien voor woningen over diverse jaren.

Meer informatie is te vinden op de website van de Waarderingskamer: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/woz-in-cijfers/marktontwikkeling>.

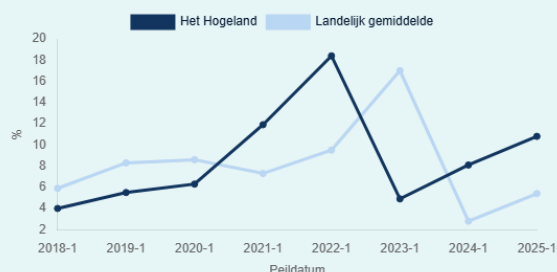
WOZ informatie Het Hogeland

Gemiddelde WOZ-waarde woningen (x1000)



[Bekijk originele gegevens →](#)

Gemiddelde marktontwikkeling woningen (%)



[Bekijk originele gegevens →](#)

Hoe komt de modelwaarde tot stand?

De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte, verkochte, vergelijkbare woningen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd.

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

Onderdeel woning

De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte wordt geanalyseerd en eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling en doelmatigheid. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschillen in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden.

Onderdeel grond

Bij het bepalen van de waarde van de grond wordt rekening gehouden met verschillende waardegebieden. Het waardegebied Bedum heeft bijvoorbeeld een andere grondprijs dan het waardegebied Ulrum.

Er wordt daarnaast gebruikgemaakt van grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In de bijlage is het grondmodel van de gemeente opgenomen.

Onderdeel bijgebouw

Bijgebouwen zijn onderdelen van een woning zoals een garage, tuinhuis, overkapping of dakkapel. De waarde van de bijgebouwen bepalen we op een andere manier dan de waarde van het woningdeel. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we uit de verkoopcijfers hebben afgeleid welke marktwaarde ze vertegenwoordigen.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter of middels vaste prijzen per onderdeel. In de bijlage is het bijgebouwenmodel van de gemeente opgenomen.

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

We hebben uitgelegd hoe het taxatiemodel werkt. Hoe beter de gegevens van alle woningen kloppen met de werkelijkheid, hoe beter het taxatiemodel werkt.

Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die worden geregistreerd. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, etc.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling. Eventuele verschillen tussen objecten worden gecorrigeerd.

Secundaire kenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. Voor alle woningen wordt hier op dezelfde wijze naar gekeken. We gebruiken een vijfpuntenschaal (1 t/m 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden, noemen we de KOUDV factoren. KOUDV staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen. Bij een correctie op één van de KOUDV factoren wordt de waarde van de woning aangepast. In de volgende tabel ziet u wat de correctie op de prijs per vierkante meter is, per punt:

Classificatie	1 (slecht)	2 (matig)	3 (gemiddeld)	4 (goed)	5 (uitstekend)
Kwaliteit	-20%	-10%	0	10%	20%
Onderhoud	-16%	-8%	0	8%	16%
Uitstraling	-12%	-6%	0	6%	12%
Doelmatigheid	-12%	-6%	0	6%	12%
Voorzieningen	-20%	-10%	0	10%	20%
Ligging	-40%	-20%	0	20%	40%

Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

Er zijn verschillende manieren waarop we controleren of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt. Eerst controleert de taxateur de modelwaarde. Daarnaast voeren we controles uit door middel van statistische formules: de ratio's. Daarnaast vindt er een controle door de Waarderingskamer plaats.

Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

In hoofdstuk 4 heeft u gelezen dat de taxateurs de modelwaarden controleren. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van Xxlnc Waarden te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijke vergelijkbare woningen, de zogenaamde referentiewoningen. Is de modelwaarde niet goed? Dan past de taxateur dit aan.

Ratio's

Eén van de dingen die we uitrekenen is de ratio van verkochte woningen. Dit doen we door de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt te delen door het gerealiseerde verkoopcijfer. De formule ziet er zo uit:

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

VOORBEELD:

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

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn (mits de verkoop dicht bij de waardepeildatum heeft plaatsgevonden). 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. Als de modelwaarde erg afwijkt van het verkoopcijfer, dan moet de taxateur nader onderzoek doen.

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.

Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies op 1 uit. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend 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 bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat kan voor grote verschillen zorgen. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde is een zo goed mogelijke schatting tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers tussen 0,98 en 1,06. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,06 goed aansluit op de marktwaarde. Voor de categorie vrijstaande en recreatiewoningen ligt de bandbreedte tussen 0,97 en 1,07.

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

Controle waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of de gemeenten de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden op een juiste wijze vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers.

De ratio's zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden worden goedgekeurd. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. 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 op: <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/ons-toezicht>.

Aanvullende ratio controles

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

Spreiding

We controleren de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio 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 WOZ-waarde.

Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die we minimaal controleren, zijn de *Coefficient of Dispersion*, de *Price Related Differential* en de *Price Related Bias*.

1. *Coefficient of Dispersion (COD)*

De spreidingscoëfficiënt (of COD) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

2. *Price Related Differential (PRD)*

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

3. *Price Related Bias (PRB)*

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

7. Bent u het niet eens met de WOZ-waarde?

Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit moet u binnen zes weken na ontvangst van uw aanslagbiljet aan de heffingsambtenaar van de gemeente toesturen. U kunt informatie over de WOZ-waarde van uw woning of bedrijf opvragen op de persoonlijke pagina van de gemeentelijke website <https://hethogeland.nl/mijn-belastingen>. Daarnaast kunt u ons ook telefonisch bereiken voor informatie over de WOZ-waarde van uw woning of bedrijf.

Het is niet nodig een bureau in te schakelen.

Er zijn inwoners die bezwaar maken door een no cure no pay-bedrijf in te schakelen. De gemeente adviseert geen gebruik te maken van bedrijven die adverteren om namens u bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Deze bedrijven zeggen dat ze het bezwaar maken 'gratis' doen, maar dat is het niet. Als uw bezwaar wordt toegewezen, betalen we daar allemaal aan mee. Zo heeft de gemeente in het afgelopen jaar ongeveer € 20.000,- uitgekeerd aan deze bedrijven. De kosten verreken de gemeente het volgende jaar in de tarieven voor de OZB, omdat er anders een tekort komt. U en alle andere belastingplichtigen betalen op deze manier via een omweg hieraan mee. Zelf bezwaar maken is heel makkelijk, neem daarom eerst contact op met de gemeente. Dat is wel echt gratis.

8. Heeft u nog vragen?

Bel dan met 088 - 345 8888. De medewerkers van het Klant Contact Centrum staan u graag te woord. Heeft u een vraag die niet direct beantwoord kan worden? Dan wordt u teruggebeld (het streven is binnen 2 werkdagen) door één van de medewerkers van het team WOZ of belastingen.

U kunt ons ook mailen:

- Vragen over de WOZ-waarde:
woz@hethogeland.nl
- Vragen over de belastingen, kwijtschelding, uitstel van betaling of betalingsregeling:
belastingen@hethogeland.nl

Op hethogeland.nl/belastingen vindt u uitgebreide informatie over de gemeentelijke belastingen.

Bijlagen

9. Bijlagen

Grondmodel gemeente Het Hogeland

Grondstaffel (in euro's)									
Adorp / Groot Wetsinge / Klein Wetsinge / Sauwerd									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	160					80	40	10	5
Woonboerderij	160					80	40	10	5
2^1 kap woning	160				80	40	20	10	5
Rijwoning	160			80		40	20	10	5
Hoekwoning	160			80		40	20	10	5
Recreatiewoning	160					80	40	10	5
Bejaardenwoning	160			80		40	20	10	5
Bedrijfswoning	160					80	40	10	5
Praktijkwoning	160					80	40	10	5
Garagebox	160	16	5						
Den Aniel / Rasquert / Saaxumhuizen / Tinallinge									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	115					57	28	10	5
Woonboerderij	115					57	28	10	5
2^1 kap woning	115				57	28	14	10	5
Rijwoning	115			57		28	14	10	5
Hoekwoning	115			57		28	14	10	5
Bejaardenwoning	115					57	28	10	5
Bedrijfswoning	115			57		28	14	10	5
Praktijkwoning	115					57	28	10	5
Garagebox	115	11	5						
Bedum									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	215					107	53	10	5
Woonboerderij	215					107	53	10	5
2^1 kap woning	215				107	53	26	10	5
Rijwoning	215			107		53	26	10	5
Hoekwoning	215			107		53	26	10	5
Recreatiewoning	215					107	53	10	5
Bejaardenwoning	215			107		53	26	10	5
Bedrijfswoning	215					107	53	10	5
Praktijkwoning	215					107	53	10	5
Garagebox	215	21	5						

Noordwolde / Zuidwolde									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	160					80	40	10	5
Woonboerderij	160					80	40	10	5
2 [^] 1 kap woning	160				80	40	20	10	5
Rijwoning	160			80		40	20	10	5
Hoekwoning	160			80		40	20	10	5
Bejaardenwoning	160			80		40	20	10	5
Bedrijfswoning	160					80	40	10	5
Praktijkwoning	160					80	40	10	5
Garagebox	160	16	5						
Winsum									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	215					107	53	10	5
Woonboerderij	215					107	53	10	5
2 [^] 1 kap woning	215				107	53	26	10	5
Rijwoning	215			107		53	26	10	5
Hoekwoning	215			107		53	26	10	5
Bejaardenwoning	215			107		53	26	10	5
Bedrijfswoning	215					107	53	10	5
Praktijkwoning	215					107	53	10	5
Garagebox	215	21	5						
Baflo									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	130					65	32	10	5
Woonboerderij	130					65	32	10	5
2 [^] 1 kap woning	130				65	32	16	10	5
Rijwoning	130			65		32	16	10	5
Hoekwoning	130			65		32	16	10	5
Bejaardenwoning	130			65		32	16	10	5
Bedrijfswoning	130					65	32	10	5
Praktijkwoning	130					65	32	10	5
Garagebox	130	13	5						
Onderdendam									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	130					65	32	10	5
Woonboerderij	130					65	32	10	5
2 [^] 1 kap woning	130				65	32	16	10	5
Rijwoning	130			65		32	16	10	5
Hoekwoning	130			65		32	16	10	5
Bejaardenwoning	130			65		32	16	10	5
Bedrijfswoning	130					65	32	10	5
Praktijkwoning	130					65	32	10	5
Garagebox	130	13	5						

Lauwersoog									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	140					70	35	10	5
Woonboerderij	140					70	35	10	5
2^1 kap woning	140				70	35	17	10	5
Rijwoning	140			70		35	17	10	5
Hoekwoning	140			70		35	17	10	5
Bejaardenwoning	140			70		35	17	10	5
Bedrijfswoning	140					70	35	10	5
Praktijkwoning	140					70	35	10	5
Garagebox	140	14	5						
Lauwersoog recreatie									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	160					80	40	10	5
Woonboerderij	160					80	40	10	5
2^1 kap woning	160				80	40	20	10	5
Rijwoning	160			80		40	20	10	5
Hoekwoning	160			80		40	20	10	5
Recreatiewoning	160					80	40	10	5
Bejaardenwoning	160			80		40	20	10	5
Bedrijfswoning	160					80	40	10	5
Praktijkwoning	160					80	40	10	5
Garagebox	160	16	5						
Wehe-den Hoorn									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	115					57	28	10	5
Woonboerderij	115					57	28	10	5
2^1 kap woning	115				57	28	14	10	5
Rijwoning	115			57		28	14	10	5
Hoekwoning	115			57		28	14	10	5
Recreatiewoning	115					57	28	10	5
Bejaardenwoning	115			57		28	14	10	5
Bedrijfswoning	115					57	28	10	5
Praktijkwoning	115					57	28	10	5
Garagebox	115	11	5						
Leens									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	115					57	28	10	5
Woonboerderij	115					57	28	10	5
2^1 kap woning	115				57	28	14	10	5
Rijwoning	115			57		28	14	10	5
Hoekwoning	115			57		28	14	10	5
Bejaardenwoning	115			57		28	14	10	5
Bedrijfswoning	115					57	28	10	5
Praktijkwoning	115					57	28	10	5
Garagebox	115	11	5						

Eenrum									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	90					45	22	10	5
Woonboerderij	90					45	22	10	5
2 [^] 1 kap woning	90				45	22	11	10	5
Rijwoning	90			45		22	11	10	5
Hoekwoning	90			45		22	11	10	5
Bejaardenwoning	90			45		22	11	10	5
Bedrijfswoning	90					45	22	10	5
Praktijkwoning	90					45	22	10	5
Garagebox	90	9	5						
Pieterburen / Westernieland									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	90					45	22	10	5
Woonboerderij	90					45	22	10	5
2 [^] 1 kap woning	90				45	22	11	10	5
Rijwoning	90			45		22	11	10	5
Hoekwoning	90			45		22	11	10	5
Bejaardenwoning	90			45		22	11	10	5
Bedrijfswoning	90					45	22	10	5
Praktijkwoning	90					45	22	10	5
Garagebox	90	9	5						
Ulrum									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2 [^] 1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80			40		20	10	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						
Houwerzijl / Niekerk / Vierhuizen / Zuurdijk									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	150 m ²	200 m ²	400 m ²	800 m ²	1.200 m ²	1.600 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2 [^] 1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80			40		20	10	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						

Mensingeweer / Schouwerzijl / Warfhuizen									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2^1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Recreatiewoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80					40	20	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						
Zoutkamp									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	130					65	32	10	5
Woonboerderij	130					65	32	10	5
2^1 kap woning	130				65	32	16	10	5
Rijwoning	130			65		32	16	10	5
Hoekwoning	130			65		32	16	10	5
Recreatiewoning	130					65	32	10	5
Bejaardenwoning	130			65		32	16	10	5
Bedrijfswoning	130					65	32	10	5
Praktijkwoning	130					65	32	10	5
Garagebox	130	13	5						
Hornhuizen / Kloosterburen / Kruisweg / Molenrij									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2^1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Recreatiewoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80					40	20	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						
Eemshaven									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	90					45	22	10	5
Woonboerderij	90					45	22	10	5
2^1 kap woning	90				45	22	11	10	5
Rijwoning	90			45		22	11	10	5
Hoekwoning	90			45		22	11	10	5
Recreatiewoning	90			45		22	11	10	5
Bejaardenwoning	90					45	22	10	5
Bedrijfswoning	90					45	22	10	5
Praktijkwoning	90					45	22	10	5
Garagebox	90	9	5						

Uithuizen									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	90					45	22	10	5
Woonboerderij	90					45	22	10	5
2^1 kap woning	90				45	22	11	10	5
Rijwoning	90			45		22	11	10	5
Hoekwoning	90			45		22	11	10	5
Recreatiewoning	90			45		22	11	10	5
Bejaardenwoning	90					45	22	10	5
Bedrijfswoning	90					45	22	10	5
Praktijkwoning	90					45	22	10	5
Bijzondere woontypen	90					45	22	10	5
Garagebox	90	9	5						
Uithuizermeeden									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2^1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Recreatiewoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80					40	20	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Bijzondere woontypen	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						
Roodeschool / Oosteinde									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2^1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						

Oudeschip									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	60					30	15	10	5
Woonboerderij	60					30	15	10	5
2^1 kap woning	60				30	15	10	10	5
Rijwoning	60			30		15	10	10	5
Hoekwoning	60			30		15	10	10	5
Recreatiewoning	60					30	15	10	5
Bejaardenwoning	60			30		15	10	10	5
Bedrijfswoning	60					30	15	10	5
Praktijkwoning	60					30	15	10	5
Garagebox	60	6	5						
Oldenzijl / Oosternieland									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2^1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						
Usquert									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2^1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						
Warffum									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	80					40	20	10	5
Woonboerderij	80					40	20	10	5
2^1 kap woning	80				40	20	10	10	5
Rijwoning	80			40		20	10	10	5
Hoekwoning	80			40		20	10	10	5
Recreatiewoning	80			40		20	10	10	5
Bejaardenwoning	80					40	20	10	5
Bedrijfswoning	80					40	20	10	5
Praktijkwoning	80					40	20	10	5
Garagebox	80	8	5						

Kantens									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2^1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Bijzondere woontypen	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						
Zandweer / Eppenhuizen / Doodstil									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2^1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Bijzondere woontypen	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						
Rottum / Stitswerd									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	60					30	15	10	5
Woonboerderij	60					30	15	10	5
2^1 kap woning	60				30	15	10	10	5
Rijwoning	60			30		15	10	10	5
Hoekwoning	60			30		15	10	10	5
Recreatiewoning	60					30	15	10	5
Bejaardenwoning	60			30		15	10	10	5
Bedrijfswoning	60					30	15	10	5
Praktijkwoning	60					30	15	10	5
Garagebox	60	6	5						

Buitengebied Noord									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2 [^] 1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5
Garagebox	70	7	5						
Buitengebied Midden									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	100					50	25	10	5
Woonboerderij	100					50	25	10	5
2 [^] 1 kap woning	100				50	25	12	10	5
Rijwoning	100			50		25	12	10	5
Hoekwoning	100			50		25	12	10	5
Recreatiewoning	100					50	25	10	5
Bejaardenwoning	100			50		25	12	10	5
Bedrijfswoning	100					50	25	10	5
Praktijkwoning	100					50	25	10	5
Garagebox	100	10	5						
Buitengebied Zuid									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	130					65	32	10	5
Woonboerderij	130					65	32	10	5
2 [^] 1 kap woning	130				65	32	16	10	5
Rijwoning	130			65		32	16	10	5
Hoekwoning	130			65		32	16	10	5
Recreatiewoning	130					65	32	10	5
Bejaardenwoning	130			65		32	10	10	5
Bedrijfswoning	130					65	32	10	5
Praktijkwoning	130					65	32	10	5
Garagebox	130	13	5						
Buurtschappen nabij dorpskern									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Vrijstaande woning	70					35	17	10	5
Woonboerderij	70					35	17	10	5
2 [^] 1 kap woning	70				35	17	10	10	5
Rijwoning	70			35		17	10	10	5
Hoekwoning	70			35		17	10	10	5
Recreatiewoning	70					35	17	10	5
Bejaardenwoning	70			35		17	10	10	5
Bedrijfswoning	70					35	17	10	5
Praktijkwoning	70					35	17	10	5

Garagebox	70	7	5						
Suyderoogh									
Typeaanduiding	0 m ²	18 m ²	36 m ²	300 m ²	400 m ²	600 m ²	900 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²
Recreatiewoning	160					80	40	10	5

De grondwaarden zijn berekend aan de hand van de bij ons bekende uitgifteprijsen dan wel gerealiseerde grondverkoop welke rondom de waardepeildatum zijn gerealiseerd. Deze prijzen zijn volgens de regel van afnemend grensnut gestaffeld. Voor kernen waar geen uitgifteprijsen of grondtransacties bekend is uitgegaan van een vergelijk met een vergelijkbare dorpskern waar wel uitgifteprijsen dan wel grondtransacties bekend zijn. De vergelijkbaarheid van een dorpskern is vastgesteld aan de hand van het aantal en/of type voorzieningen in de kern, ontsluitingsmogelijkheden en, indien van toepassing, specifieke liggingsfactoren.

Bijgebouwenmodel gemeente Het Hogeland

Soorten deelobjecten:

Code WOZ-deelobject	Omschrijving WOZ-deelobject
1100	Woning
1190	Mantelzorgwoning vrijstaand
1200	Aanbouw woonruimte
1230	Serre
1310	Dakkapel
1320	Dakopbouw
1340	Dakterras/balkon
1350	Zolder
1360	Vide
1420	Souterrain/woonkelder
1490	Kelder
1500	Garage
1510	Garage aangebouwd
151S	Garage aangebouwd steen
1520	Garage aangebouwd zadeldak
152B	Garage aangebouwd zadeldak beton
152H	Garage aangebouwd zadeldak hout
152S	Garage aangebouwd zadeldak steen
1530	Garage aangebouwd platdak
153B	Garage aangebouwd platdak beton
153H	Garage aangebouwd platdak hout
153M	Garage aangebouwd platdak metaal
153S	Garage aangebouwd platdak steen
1540	Garage vrijstaand
154H	Garage vrijstaand hout
154S	Garage vrijstaand steen
1550	Garage vrijstaand zadeldak
155B	Garage vrijstaand zadeldak beton
155H	Garage vrijstaand zadeldak hout
155M	Garage vrijstaand zadeldak metaal
155S	Garage vrijstaand zadeldak steen
1560	Garage vrijstaand platdak
156B	Garage vrijstaand platdak beton
156H	Garage vrijstaand platdak hout
156M	Garage vrijstaand platdak metaal
156S	Garage vrijstaand platdak steen
1570	Garage inpandig
1580	Garage onderpandig
1590	Carport
159H	Carport houten wanden
159K	Carport kunststof wanden
159S	Carport stenen wanden
1600	Berging/schuur
160H	Berging/schuur hout
160S	Berging/schuur steen
1610	Berging/schuur aangebouwd

161H	Berging/schuur aangebouwd hout
161S	Berging/schuur aangebouwd steen
1620	Berging/schuur aangebouwd zadeldak
162B	Berging/schuur aangebouwd zadeldak beton
162H	Berging/schuur aangebouwd zadeldak hout
162M	Berging/schuur aangebouwd zadeldak metaal
162S	Berging/schuur aangebouwd zadeldak steen
1630	Berging/schuur aangebouwd platdak
163H	Berging/schuur aangebouwd platdak hout
163S	Berging/schuur aangebouwd platdak steen
1640	Berging/schuur vrijstaand
164H	Berging/schuur vrijstaand hout
164S	Berging/schuur vrijstaand steen
1650	Berging/schuur vrijstaand zadeldak
165B	Berging/schuur vrijstaand zadeldak beton
165H	Berging/schuur vrijstaand zadeldak hout
165M	Berging/schuur vrijstaand zadeldak metaal
165S	Berging/schuur vrijstaand zadeldak steen
1660	Berging/schuur vrijstaand platdak
166B	Berging/schuur vrijstaand platdak beton
166H	Berging/schuur vrijstaand platdak hout
166M	Berging/schuur vrijstaand platdak metaal
166S	Berging/schuur vrijstaand platdak steen
1670	Berging/schuur inpandig
1710	Dierenverblijf
171H	Dierenverblijf hout
171S	Dierenverblijf steen
1810	Zomerhuisje/recreatiewoning
1820	Hobbyruimte/atelier
182H	Hobbyruimte/atelier hout
182S	Hobbyruimte/atelier steen
1830	Hobbykas
1840	Tuinhuis/blokhut
184H	Tuinhuis/blokhut hout
185S	Sauna (blokhut) steen
1850	Sauna (blokhut)
1860	Overkapping/luifel bij woning
186G	Overkapping/luifel bij woning glas
186H	Overkapping/luifel bij woning hout
186S	Overkapping/luifel bij woning steen
2020	Liggingswaarde (bij meergezinswoning)
2110	Grond bij niet-woning
211A	Grond bij niet-woning niet verfijnen
2120	Extra grond (restgrond)
212A	Extra grond (overgrond)
2140	Parkeerplaats
2150	Parkeerterrein
2160	Weegbrug
2170	Over-/opslagterrein
2240	Steiger
2310	Bouwterrein
2410	Verharding (grond)

3010	Winkel-/verkoopruimte
3120	Kantoor
3410	Werkruimte
4180	Buitenbak/buitenmanege
471G	Kas / warenhuis
472G	Kas type Breedkapper
474G	Kas (type Venlo) glazen wanden
6510	Zwembad (algemeen)
7020	Praktijkruimte
8720	Asbest opruiming (-)
8721	Asbest opruiming (op riet)
8740	Verontreinigde grond (-)

Bijgebouwenmodel (in euro's)																		
Code object	Methode	Plaats	Type	0	1	10	20	30	60	80	90	100	120	150	200	350	700	
1100	Opp.			1200					1150	1050		1000		900	800			
1190	Opp.			900				720	540		225							
1200	Perc.			100														
1230	Perc.			90														
1310	Opp.			1500	750													
1320	Perc.			90														
1340	Opp.			500				400	300									
1350	Opp.			500				400	30									
1360	Perc.			90														
1420	Perc.			90														
1490	Opp.			400				320	240									
1500	Opp.			500				400	300									
1510	Opp.			500				400	300									
151S	Opp.			550				440	330									
1520	Opp.			500				400	300		150		90					
152B	Opp.			450				360	270		135		90					
152H	Opp.			550				440	330		165		90					
152S	Opp.			650				520	390		195		90					
1530	Opp.			450				360	270		135		90					
153B	Opp.			400				320	240		120		90					
153H	Opp.			500				400	300		150		90					
153M	Opp.			275				220	165									
153S	Opp.			600				480	360		180		90					
1540	Opp.			500				400	300									
154H	Opp.			550				440	330									
154S	Opp.			600				480	360									
1550	Opp.			550				440	330									
155B	Opp.			500				400	300									
155H	Opp.			600				480	360									
155M	Opp.			375				300	225									
155S	Opp.			750				600	450									
1560	Opp.			450				360	270									
156B	Opp.			400				320	240									
156H	Opp.			500				400	300									
156M	Opp.			275				220	165									
156S	Opp.			600				480	360									
1570	Opp.			600				480	360									
1580	Opp.			600				480	360									
1590	Opp.			200				160	120									
159H	Opp.			200				160	120									
159K	Opp.			200				160	120									
159S	Opp.			250				200	150									
1600	Opp.			450				360	270									
160H	Opp.			500				400	300									
160M	Opp.			250				200	150									
160S	Opp.			500				400	300									
1610	Opp.			450				360	270		135		90					
161H	Opp.			500				400	300		150		90					
161S	Opp.			550				440	330		165		90					
1620	Opp.			450				360	270		135		90					
162B	Opp.			400				320	240		120		90					
162H	Opp.			500				400	300		150		90					
162M	Opp.			275				220	165		90							

162S	Opp.			600				480	360		180		90				
1630	Opp.			350				280	210		105		90				
163H	Opp.			400				320	240		120		90				
163S	Opp.			500				400	300		150		90				
1640	Opp.			450				360	270								
164H	Opp.			500				400	300								
164S	Opp.			550				440	330								
1650	Opp.			450				360	270								
165B	Opp.			400				320	240								
165H	Opp.			500				400	300								
165M	Opp.			275				220	165								
165S	Opp.			600				480	360								
1660	Opp.			350				280	210								
166B	Opp.			300				240	180								
166H	Opp.			400				320	240								
166M	Opp.			200				160	120								
166S	Opp.			500				400	300								
1670	Opp.			500				400	300								
1710	Opp.			250				200	150								
171H	Opp.			300				240	180								
171S	Opp.			350				280	210								
173H	Opp.			450				360	270								
1810	Opp.			750				600	450								
1820	Opp.			450				360	270								
182H	Opp.			500				400	300								
182S	Opp.			550				440	330								
1830	Opp.			125				100	75								
1840	Opp.			350		280	210	210	210								
184G	Opp.			350		280	210	210	210								
184H	Opp.			350		280	210	210	210								
1850	Opp.			450		360	270	270	270								
1860	Opp.			150				120	90								
186G	Opp.			350				280	210								
186H	Opp.			150				120	90								
186S	Opp.			200				160	120								
2020	Perc.			80													
2110	Opp.			45													
2110	Opp.		INC	50													
2110	Opp.	Eemshaven		100													
211A	Opp.			25													
211A	Opp.	Eemshaven		50													
2120	Opp.			25													
2120	Opp.		INC	5													
2120	Opp.	Eemshaven		25													
212A	Opp.			10													
212A	Opp.	Eemshaven		10													
2140	Opp.			250													
2150	Opp.			40													
2170	Opp.			15													
2240	Opp.			300				240	180								
2310	Opp.			0													
2410	Opp.			15													
3010	Perc.			80													
3120	Perc.			100													
3410	Perc.			100													
4180	Opp.			20													
471G	Opp.			45													

472G	Opp.			39												
474G	Opp.			39												
6510	Opp.			1000				800	600							
7020	Perc.			100												
7020	Opp.			750				600	450							
8720	Opp.			-15												
8721	Opp.			-30												
8740	Opp.			-40											-20	-10

Het bijgebouwenmodel is opgesteld aan de hand van actuele (her)bouwkosten, met dien verstande dat deze gestaffeld worden toegepast. Dit omdat de invloed van bijgebouwen anders te groot wordt en in de markt sprake kan zijn lagere bouwkosten per m² naar gelang de oppervlakte van een deelobject toeneemt.

Definities en eisen secundaire objectkenmerken

In het gegevenswoordenboek zijn de volgende secundaire kenmerken benoemd:

Omschrijving	Stuf 22 “onderdelen voor onderbouwing taxatie WOZ-object”
Kwaliteit/luxe	61.32
Onderhoudstoestand	61.33
Uitstraling	61.34
Doelmatigheid	61.35
Voorzieningen	61.36
Ligging	61.31

Omschrijving	Definitie uit gegevenswoordenboek
Kwaliteit/luxe	De mate waarin het object of onderdeel al dan niet afwijkt in geboden voorzieningen, gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk of buurt.
Onderhoudstoestand	Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van het object of onderdeel.
Uitstraling	Een aanduiding van de mate waarin het object door een eigen karakter het imago van de eigenaar/gebruiker beïnvloedt.
Doelmatigheid	De mate waarin de bruikbaarheid van het object aansluit bij het soort object en de eisen die aan een dergelijk object worden gesteld.
Voorzieningen	Een aanduiding omtrent de aanwezigheid van voorzieningen of de mate waarin een onderdeel van een object in voorzieningenniveau al dan niet afwijkt van vergelijkbare objecten.
Ligging	Aanduiding voor de kwaliteit van de omgeving van het object.

Voor de verschillende kwaliteitsaanduidingen zijn in het gegevenswoordenboek de volgende domeinen aangegeven.

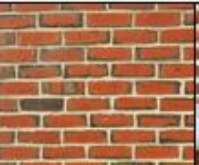
Aanduiding	Definitie
1	Slecht
2	Matig
3	Voldoende/gemiddeld
4	Goed
5	Uitstekend

KWALITEIT

Wordt toegepast indien de (bouwtechnische) kwaliteit -in de context van de bouwperiode- afwijkt ten opzichte van het gemiddelde of de bouwkwaliteit problemen ten gevolg heeft. Denk hierbij aan verzakking, geen isolatie of juist totale renovatie bij oude woningen. Door de renovatie komen de woningen niet meer overeen met vergelijkbare woning. Toepassing van luxe materialen kunnen een positieve afwijking van de kwaliteit tot gevolg hebben. Bouwtechnische kwaliteit heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Dak (constructieve deel)
- Gevels
- Vloeren (constructieve deel)
- Fundering
- Isolatie
- Versterking

Percentage per stap: 10%

Voorbeeldfoto's kwaliteit				
Dak				
				
Dak dient geheel of (grooten)deels vervangen te worden.	Onderhoud noodzakelijk.	Gemiddeld dak. Geen (groot) onderhoud nodig.	Vernieuwd/luxe dak.	Bij gebruik van dure / exclusieve materialen.
Muren				
				
Brede scheurvorming, direct gevaar voor de constructie.	Lichte (cosmetische) scheurvorming, geen constructief gevaar.	Gemiddelde gevel, geen goed zichtbare scheurvorming.	Gerenoveerde gevel (reinigen, impregneren en voegen).	Bij bijzondere gevels / voegen.
Fundering / constructievloer				
				
Woning onbewoonbaar, direct gevaar voor de constructie.	Palenrot, vochtige vloer of lichte constructieve funderingsschade.	Gemiddelde fundering / vloer behorend bij bouwtype.	Gerenoveerde / betere fundering behorend bij bouwtype (niet bevingsbestendig).	Bevingsbestendige (re) fundering na ingrijpende renovatie.
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

ONDERHOUD

Wordt toegepast indien de mate van onderhoud -in de context van het bouwjaar- afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Denk hierbij aan schilderwerk, voegwerk, houtwerk, dakpannen, gevels etc. van een woning. Zichtbare afwijkingen hadden kunnen worden voorkomen door fatsoenlijk onderhoud. Toepassing van onderhoudsarme materialen als kunststof kozijnen, aluminium dakgoten e.d. kunnen een positieve afwijking van de onderhoud tot gevolg hebben.

Onderhoud heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Kozijnen
- Dakgoten
- Vloeren (zichtbare delen)
- Gevelbeplating

Percentage per stap: 8%

Voorbeeldfoto's onderhoud				
Kozijnen				
				Bij uitzondering
Kozijnen verkeren in slechte staat. Groot onderhoud / vervanging noodzakelijk	Schilderwerk slecht. (Regulier) onderhoud noodzakelijk	Gemiddeld kozijnwerk. Geen onderhoud nodig.	Geheel vernieuwde / onderhoudsarme kozijnen (in goede staat).	Bij gebruik van extreem dure / exclusieve materialen.
Goten				
Bij uitzondering				Bij uitzondering
	Goten lek / schilderwerk slecht. (Regulier) onderhoud / vervanging noodzakelijk	Gemiddelde dakgoten. Geen onderhoud nodig.	Geheel vervangen dakgoten / onderhoudsarme kozijnen (in goede staat).	
Vloeren				
Bij uitzondering				Bij uitzondering
	Vloer in slechte staat. Vervanging de beste optie.	Gemiddelde vloer. Veelgebruikt materiaal: tegel, laminaat, hout.	Gerenoveerde gevel / luze vloer, bijv. natuursteen	
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

UITSTRALING

Wordt toegepast indien een woning qua afwerkingsniveau een meer- of minderwaarde vertegenwoordigt ten opzichte van de gemiddelde woning. Dit geldt in principe voor de afwerking aan de buitenzijde en rondom de woning. Hele mooi afgewerkte huizen, woningen met een bijzondere architectuur en/of fraai aangelegde tuinen geven een positieve afwijking en vice versa.

Percentage per stap: 6%

Voorbeeldfoto's uitstraling				
<i>Bij uitzondering</i>				
Bij onverkoopbare woningen met zeer hoge kosten voor herstel.	Woning veelal met matig / slecht onderhoud in combinatie met slecht onderhouden tuin.	Gemiddelde, veel voorkomende woning.	Woning met bijzonder architectuur en / of fraai aangelegde tuin.	<i>Bij uitzondering:</i> Landhuizen / luxe villa's met extreem dure / exclusieve materialen.
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

DOELMATIGHEID

Wordt toegepast indien een woning qua indeling van de diverse vertrekken afwijkt van de hedendaagse opvattingen van ruimten. Denk hierbij aan een woning met kleine, hokkerige kamers of loze ruimten of indien een woning juist veel nuttige ruimte heeft, zoals bijvoorbeeld twee volle verdiepingen en een goed in te delen zolderverdieping (niet bij rijwoningen).

Percentage per stap: 6%

Voorbeeldfoto's doelmatigheid				
<i>Bij uitzondering</i>				<i>Bij uitzondering</i>
Bij onverkoopbare woningen met zeer hoge kosten voor herstel.	Hokkerige woningen of veel schuine wanden / lage plafonds op de verdieping door afwijkende dakconstructie.	Gemiddelde, veel voorkomende woning.	Woning met betere indeling dan gemiddeld of bijv. twee volledige verdiepingen en goed indeelbare zolderverdieping.	
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

VOORZIENINGEN

Wordt toegepast indien een woning afwijkt van de hedendaags opvattingen ten aanzien van in pandige voorzieningen zoals badkamer, toilet, keuken, elektrische installaties, domotica, etc. Een voorzieningenniveau van twee komt voor indien voorzieningen als een badkamer en/of een keuken economisch afgeschreven zijn (ouder dan 15 jaren). Het voorzieningenniveau 1 komt in mindere mate voor, bij bijvoorbeeld woningen waar al tientallen jaren niets is vernieuwd. Anderzijds komt een vier, en in zeer uitzonderlijke gevallen een vijf, voor indien er sprake van jonge voorzieningen (0 tot 5 jaren oud) en/of een keur aan energiebesparende voorzieningen, afhankelijk van het globale investeringsbedrag dat ermee is gemoeid.

Percentage per stap: 10%

Voorbeeldfoto's voorzieningen				
Keuken				
				
Zeer gedateerde keuken. Directe vervanging noodzakelijk	Economisch afgeschreven keuken (ouder 15 jaren), maar nog goed bruikbaar	Gemiddelde keuken: enige inbouwapparatuur tussen 6 tot 15 jaren oud	Keuken maximaal 5 jaren oud of keuken met luxe inbouw-materiaal / (kook)eiland.	Nieuwe zeer luxe keuken vol opties. Prijs doorgaans hoger dan € 30.000,-
Sanitair				
				
Zeer gedateerde doucheruimte. Vervanging direct noodzakelijk.	Economisch afgeschreven badkamer (ouder dan 15 jaren) maar nog goed bruikbaar	Gemiddelde badkamer tussen 6 en 15 jaren oud	Badkamer maximaal 5 jaren oud of iets oudere badkamer met luxe voorzieningen.	Nieuwe zeer luxe badkamer vol opties en gebruik van dure materialen
Slecht	Matig	Voldoende / gemiddeld	Goed	Uitstekend

LIGGING

Wordt toegepast indien een object ten opzichte van vergelijkbare objecten afwijkt qua ligging. Het gaat hierbij niet specifiek om verschillen tussen objecten die tot dezelfde waarderingsgroep behoren, maar om een objectieve beoordeling van de algemene mate van overlast, aangezien ook objecten uit verschillende groepen met elkaar vergeleken kunnen worden. Er kan sprake zijn van diverse soorten overlast. Het gaat dan bijvoorbeeld om de ligging nabij:

1. een school/dagverblijf: geluidsoverlast tijdens pauzes, overlast van verkeer tijdens halen/brengen;
2. een tankstation: stankoverlast, drukte van verkeer; geluidsoverlast, overlast van licht;
3. een bedrijf: stankoverlast, overlast van verkeer, overlast van licht, geluidsoverlast;
4. horeca: geluidsoverlast;
5. een grote windturbine: geluidsoverlast, slagschaduw;
6. een industrieterrein: stankoverlast, overlast van verkeer, overlast van licht, geluidsoverlast;
7. een drukke doorgaande weg: geluidsoverlast, overlast van licht, drukte van verkeer;
8. een spoorlijn: geluidsoverlast, trillingen.

Iedere situatie is feitelijk aan te merken als een specifieke omstandigheid en dient als zodanig beoordeeld te worden. In grote lijnen gelden echter de volgende vuistregels om de ligging te verlagen in geval dat de verwachting is dat er substantiële overlast ervaren kan worden:

1. Het object ligt zonder een vorm van licht- en/of geluidsbelemmering direct naast, onder of boven een school/dagverblijf, tankstation, horeca of andersoortig bedrijf binnen een straal van 50 meter;
2. Het object ligt zonder een vorm van licht- en/of geluidsbelemmering nabij een industrieterrein binnen een straal van 100 meter;
3. Het object ligt zonder een vorm van licht- en/of geluidsbelemmering aan het spoor binnen een straal van 100 meter;
4. Het object ligt binnen straal van 10 keer de ashoogte van een windturbine.

Licht- en/of geluidsbelemmering is bijvoorbeeld een bomenrij, een dijk, geluidswand of een andersoortig object;

Bij een positieve ligging kun je denken aan een ligging aan vaarwater en/of vrij uitzicht of in nieuwbouwwijken waar de grondprijs hoger ligt dan de gemiddelde prijs van een waardegebied.

Houdt er altijd rekening mee dat het gaat om een totaal aan liggingsfactoren. Zo kan een object bij een bedrijf liggen maar tevens aan vaarwater. In dat geval heft de negatieve ligging de positieve ligging op en wordt uitgaan van een gemiddelde ligging.

Percentage per stap: 20%

DUURZAAMHEID

De gemeente Het Hogeland is gelegen in het zogenoemde aardbevingsgebied. Als gevolg hiervan zijn er diverse regelingen die kunnen worden benut door woningeigenaren. Een veelgebruikte regeling is de aanschaf van zonnepanelen, maar ook de aanschaf van een pelletkachel of andere duurzaamheidsmaatregelen zijn in trek. Voorts hebben woningeigenaren hun woning verduurzaamd in verband met de hoge energiekosten. Slechts de aanschaf van enkele zonnepanelen zal in onze gemeente, mede doordat de meeste eigenaren reeds zonnepanelen bezitten, geen omstandigheid zijn die leidt tot een hogere marktwaarde. De investeringskosten hiervoor zijn doorgaans tevens niet hoog. Maar de aanschaf van zonnepanelen met andere investeringen kan wel leiden tot een hogere marktwaarde. Afhankelijk van welke maatregelen er genomen zijn en de investeringskosten die hiermee gemoeid zijn worden deze verwerkt in het kenmerk kwaliteit, onderhoud of voorzieningenniveau van de woning.

Het energielabel van een woning kan tevens een goed beeld geven van de duurzaamheidsniveau van een woning. Tot op heden zijn niet alle energielabels echter betrouwbaar, met name labels die voor 2021 zijn vastgesteld. Hier gaan we dan ook terughoudend mee om.