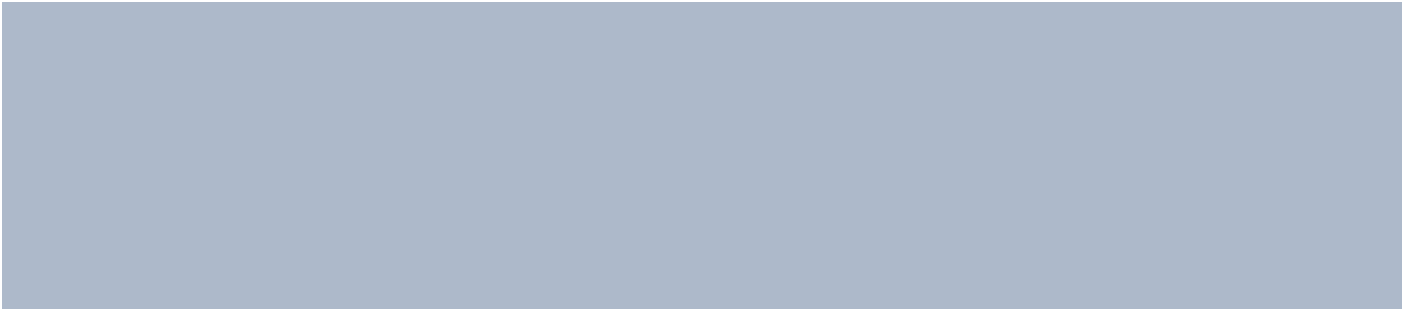




VERANTWOORTDINGSDOCUMENT WAARDEPALINGEN (NIET-)WONINGEN (WET WOZ) 2025



Verantwoordingsdocument uitvoering Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

Inhoud

Inhoud	1
1. Wat is een verantwoordingsdocument?	3
2 Algemene informatie over de afdeling belastingen van de gemeente Almere.....	4
2.1 Wat we doen	4
2.2 Waarom we dat doen	4
2.3 Wat we belangrijk vinden.....	4
2.4 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?	4
2.5 Hoe groot is ons werkgebied?	4
2.5.1 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?	4
3 Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert.	5
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	5
3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?	5
3.3 Wat doet de Waarderingskamer?	5
4 Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	5
4.1 Wat is de WOZ-waarde?	5
4.1.1 Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?	6
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	6
4.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	6
4.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	6
4.3.1 Stap 1: de marktanalyse.....	6
4.3.1.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten.....	6
4.3.2 Stap 3: de modelwaarde controleren	6
4.4 Wat is de waardepeildatum?.....	7
4.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?	7
5 Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
5.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?	8
5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	8
5.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	8



5.3	Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	9
5.4	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	9
5.4.1	Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	9
5.4.2	Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	9
5.5	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	10
5.5.1	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
6	Hoe taxeren we woningen?	11
6.1	Met welk taxatiemodel werken we?	11
6.2	Hoe gaat de permanente marktanalyse in Key2waarderen?	11
6.3	Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	11
6.3.1	Wat ziet u van deze controle?	11
6.4	Hoe werkt het taxatiemodel precies?	11
6.4.1	Onderdeel woning	12
6.4.2	Onderdeel grond	12
6.4.3	Welke aanpassingen doet Key2waarderen?	12
6.4.4	Secundaire kenmerken	12
6.4.5	Bijgebouwen	13
6.5	Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	13
6.5.1	Primaire objectkenmerken	13
6.5.2	Secundaire objectkenmerken	13
6.6	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	14
6.6.1	Ratio	14
6.6.2	Afwijkende ratio's en transactieruis	14
6.6.3	Controle Waarderingskamer	15
6.7	Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?	15
6.7.1	Spreiding	15
6.7.2	Ratiocontroles	15
7.	Hoe taxeren we niet-woningen	17
7.1	Met welk taxatiemodel werken we?	17
7.2	Hoe bepalen we de WOZ-waarde van courante niet-woningen?	17
7.3	Hoe bepalen we de WOZ-waarde van incurante niet-woningen?	17
7.4	Hoe bepalen we de WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations?	18
7.5	Hoe bepalen we de WOZ-waarde van agrarische objecten?	18
7.6	De Taxatiewijzers en TIOX	18



1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Wij bepalen ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken gelegen in binnen de gemeente Almere. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) in de gemeente hebben bepaald.

Wat we u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

- 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 woning of pand weten? Log dan in op de digitale balie met uw DigiD op

www.almere.nl/belastingen/onroerendezaakbelasting/woz-waarde en bekijk het taxatieverslag.



2 Algemene informatie over de afdeling belastingen van de gemeente Almere

2.1 Wat we doen

De afdeling belastingen van de gemeente Almere voert de belastingtaak uit. Wat betekent dat? We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtigen) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we ongeveer 115.000 aanslagbiljetten. We halen per jaar ruim 120 miljoen euro belastinggeld op voor Almere.

2.2 Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op. Dat geld heeft de gemeente nodig om van Almere een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Wegen worden onderhouden etc.

Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. Die kosten houden we graag zo laag mogelijk. Dat is voordelig voor de gemeente en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

2.3 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uit moeten voeren (belastingen heffen en innen) willen we goed doen. Onze taak 'goed' uitvoeren betekent voor ons dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt. Waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede belastingplichtige gericht is. Ons werk goed doen betekent voor ons ook dat we juiste (niet te hoge en niet te lage) WOZ-waardes vast stellen.

2.4 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

Binnen de gemeente Almere bevinden zich ongeveer 102.000 woningen en niet-woningen. Het gaat om ongeveer 95.000 woningen en 7.000 niet-woningen. Woningen zijn objecten waar in gewoond kan/mag worden. Niet-woningen kunnen bijvoorbeeld zijn; winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enz.. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we 'WOZ-objecten'. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten.

2.5 Hoe groot is ons werkgebied?

De gemeente Almere heeft een totaaloppervlakte van ongeveer 249 vierkante kilometer. Er wonen in totaal ruim 229.000 inwoners en zijn ruim 18.000 ondernemingen gevestigd.

2.5.1 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2024 samen was ruim 34 miljard euro. De totale WOZ-waarde van niet-woningen was in 2024 ruim 4,5 miljard.

Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden hebben we in 2024 in totaal ongeveer 56 miljoen euro aan onroerende zaakbelastingen opgelegd. De eigenaren en gebruikers van niet-woningen en de eigenaren van woningen hebben allen een eigen belastingtarief. De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt. De tarieven die in 2024 worden gehanteerd zijn:

- de gebruikersbelasting voor niet-woningen	0,2521 %
- de eigenarenbelasting voor woningen	0,1037 %
- de eigenarenbelasting voor niet-woningen	0,4504 %

De marktwaarde van woningen in gemeente Almere is tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025 ongeveer 5,7 % gestegen. De marktwaarde van niet-woningen is in gemeente Almere in diezelfde periode ongeveer 2,1% gestegen. Die stijging of daling noemen we de 'marktonwikkeling'.



3 Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert.

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de waardebepaling zijn de gegevensbeheerders, de taxateurs en de medewerkers bezwaar en beroep. We verwachten van deze mensen binnen de organisatie dat ¹zij allemaal deskundig zijn. De medewerkers worden daarnaast allemaal begeleid en waar nodig verder opgeleid. We zorgen ervoor dat de medewerkers de opleiding kunnen volgen die nodig is.

Van taxateurs wordt verwacht dat zij beschikken over een taxateur diploma. Hiervoor geldt, zolang een taxateur geen taxateur diploma heeft, wordt die begeleid en opgeleid om het diploma te halen. We zorgen er voor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

Het schema hieronder geeft informatie over de functie, ervaring en diploma's van onze medewerkers die meewerken bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Rollen / werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	Bezit WOZ diploma
Gegevensbeheer	9	meer dan 10 jaar	n.v.t.
Taxateurs	6	meer dan 10 jaar	6
Medewerker bezwaar en beroep	2	meer dan 10 jaar	n.v.t.

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

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

We zorgen er ook voor dat de kennis van onze gegevensbeheerders en juristen op niveau blijft. We bieden daarvoor permanent cursussen en opleiding aan. Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

3.3 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de Wet WOZ goed uitvoeren. Zij controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de [website](#) van de Waarderingskamer.

4 Algemene informatie over de WOZ-waarde.

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. 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 afdeling belastingen bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

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

Vroeger (voor 1994) werd de OZB-waarde gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belasting. De OZB-waarde was altijd lager dan de marktwaaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ-waarde is gelijk aan de marktwaaarde.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente. Denk aan de onroerendezaakbelasting. Sommige gemeenten gebruiken de WOZ-waarde ook voor andere belastingen, zoals bijvoorbeeld de rioolheffing, de BIZ en de forensenbelasting.

4.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van belastingen te bepalen.

Voor het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingssysteem wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook.

4.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

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

4.3.1 Stap 1: de marktanalyse woningen

We beginnen met het verzamelen van vraagprijzen. Die vraagprijzen worden onderzocht. Eenmaal verkocht wordt analyse uitgevoerd op de transactie. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren Bouw in Almere (gemeente applicatie) of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit systeem wordt permanente marktanalyse genoemd.

4.3.1.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 95.000 woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dit model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

4.3.2 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur kijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Ook aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 5.000 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.



4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een 'waardepeildatum'. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We pikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' op de waardepeildatum 1 januari 2024.

We gaan wel uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2025. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2024. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2025.

4.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

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

Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u daar bezwaar tegen maken via de digitale balie op [Belastingen | Almere](#).



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 tot stand komt ([marktanalyse uitvoeren](#), [taxatiemodel inrichten](#), [modelwaarde controleren](#)). We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van een WOZ-waarde.

We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken.

5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn **meetbare** kenmerken van een object. Zoals:

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

5.1.2 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 onderhoudsstaat;
- de ligging van het object;
- de uitstraling van het object;
- de kwaliteit van het object.

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

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

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaar en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) gebruiken we om te kijken wie dat de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.
- KVK (Kamer van Koophandel) gebruiken we om te achterhalen welke onderneming er is gevestigd op een adres. Hierdoor weten we wie de belasting is verschuldigd.

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 een registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

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

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning te sturen via een foto-tool.

Tevens bezoeken we objecten en doen onderzoek ter plaatse en bekijken foto's uit Almere in Kaart.

5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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

We hebben een team van vaste 'gegevensbeheerders' die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven passen we aan in de WOZ-administratie en we geven het door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

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

5.4.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Advertenties op Funda

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

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier of foto-tool. De foto-tool is een online applicatie waarmee de koper foto's van



zijn woning kan maken. Die foto's worden via een beveiligde omgeving naar ons gestuurd. De taxateur kan met de foto's de objectkenmerken van de woning controleren.

Voormelding

Alle inwoners van Almere kunnen het hele jaar door zien wat de gegevens zijn die de gemeente als uitgangspunt neemt voor de bepaling van de WOZ waarde. De meest actuele WOZ waarde is zichtbaar voor de eigenaren. De waarde is ook al zichtbaar voordat deze officieel als beschikking op de deurmat valt (vanaf eind januari). Burgers kunnen ook correcties voorstellen op deze gegevens. Na controle worden deze gegevens door ons aangepast.

Mutatiesignalering

Gemeenten laten elk jaar een luchtfoto maken van de hele gemeente. Die foto's vergelijken de gemeenten dan met de foto van vorig jaar. Zo zien gemeenten of er dingen veranderd zijn. Zo ziet de gemeente bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. De veranderingen die een gemeente ziet bij een object geven ze door aan ons. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder ([de Waarderingskamer](#)) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht van ons ook dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. We hebben hiervoor een controleprogramma gemaakt. Dat controleprogramma wordt door de Waarderingskamer en accountant goedgekeurd.

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.

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

De Waarderingskamer wil dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

De toezichthouder heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden verkoopadvertenties gecontroleerd. Per jaar is dit ongeveer 20% van het totale areaal. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast controleren we met een foto-tool de [secundaire kenmerken](#) van duizenden woningen.



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.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Key2waarderen en wordt gemaakt door Centric. Key2waarderen rekent voor ieder woningen een modelwaarde uit. Daarbij houdt Key2waarderen rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Key2waarderen?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De werkvoorbereider controleert de primaire objectkenmerken middels de gegevens in iWOZ en uit de verkoop informatie formulieren. Als het object eenmaal verkocht is, controleert de taxateur dit op de secundaire kenmerken (kwaliteit, ligging, onderhoud) en beoordeelt de omstandigheden rond de verkoop om de marktconformiteit te beoordelen. Hij kan een verschil tussen een verkoopprijs en een modelwaarde kwantificeren, wat betekent dat hij aangeeft waar het verschil zit en welk bedrag dit betreft. We doen de marktanalyse in Key2waarderen. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte object. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de 'trend' genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar. Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert alle modelwaarden die Key2waarderen uitrekent. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van Key2waarderen te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde van Key2waarderen niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Key2waarderen vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

6.2.1 Wat ziet u van deze controle?

"Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde", deze opmerking horen we vaak. Het wil niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van Key2waarderen te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die Key2waarderen uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde van Key2waarderen. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde van Key2waarderen klopt staan op het taxatieverslag.

6.3 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Key2waarderen 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 Key2waarderen de modelwaarde voor een woning bepaalt.

6.3.1 Onderdeel woning

Key2waarderen rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Key2waarderen dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Key2waarderen de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep woningen. Nadat Key2waarderen de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Key2waarderen de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Key2waarderen door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Key2waarderen als eerste uitgerekend heeft).

Voor het bepalen van de gebruikersoppervlakte wordt gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van de Waarderingskamer, NVM, Vastgoedpro, enz.

6.3.2 Onderdeel grond

Voor het bepalen van de waarde van de grond, wordt gebruik gemaakt van de gronduitgifteprijs van de gemeente, afdeling Vastgoed. Dat zijn de prijzen per m2 waartegen een stuk grond wordt verkocht. Die prijs is afhankelijk van de locatie en de bestemming van de grond.

Deze grondstaffels kunnen worden opgevraagd bij de afdeling belastingen van de gemeente Almere.

6.3.3 Welke aanpassingen doet Key2waarderen?

Afnemend grensnut

Key2waarderen doet aanpassingen op de grootte van de gebruiksoppervlakte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet Key2waarderen om rekening te houden met de 'afnemend grensnut'. Afnemend grensnut betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld zal betalen.

Wilt u de waardespecificatie van uw eigen woning weten? Vraag die dan op via het contactformulier op onze website ([WOZ-waarde | Almere](#)).

Buurtindeling

Key2waarderen doet ook een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. De verdeling van de buurten die Key2waarderen gebruikt is dezelfde als [de verdeling die het CBS gebruikt](#). Dezelfde soort woningen in dezelfde wijk krijgen in de basis dezelfde modelwaarde. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde.

De vierkante meterprijs van de woning en de vierkante meterprijs van de kavel wordt op bovenstaande manier door het taxatiemodel berekend.

6.3.4 Secundaire kenmerken

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

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



Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Onderhoud	-30 %	-17,5 %	0	10 %	17,5%
Uitstraling	-25 %	-10 %	0	7,5 %	10%
Doelmatigheid	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%
Voorzieningen	-20 %	-12,5 %	0	10 %	15%
Ligging	-15 %	-7,5 %	0	7,5 %	15%

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

Almere maakt voornamelijk gebruik van secundaire kenmerken kwaliteit, ligging en onderhoud. De kwaliteit van een woning betreft de kwaliteit van gebruikte materialen en de afwerking. Onderhoud is de algehele onderhoudstoestand van een object. Denk hierbij aan de staat van de kozijnen, schilderwerk, de tuin, de keuken, de badkamer en het voegwerk. De ligging betreft de stand van het object ten opzichte van voorzieningen, openbaar vervoer e.d. Belangrijk is ook of er een vrij zicht is en wat zichtbaar is in de directe omgeving.

We maken gebruik van een schaal tussen 1 en 5. Een 1 is heel erg slecht, een 5 heel erg goed. Gemiddeld staan objecten op een 3. Dat is een modaal object. Kwaliteit en onderhoud kan met de leeftijd te maken hebben, maar dat hoeft niet altijd zo te zijn. Vaak worden oudere woningen erg goed onderhouden en dan krijgen deze een hogere cijfer dan het gemiddeld.

6.3.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Key2 waarderen voert bij bijgebouwen geen correctie door voor de KOUDV factoren. In principe bedraagt de m2 prijs van de bijgebouwen, 70% van de waarde van de hoofdbouw.

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

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

6.4.1 Primaire objectkenmerken

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

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

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

Locatie

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt deze verdeling ook. Daarom wordt het de CBS-buurtindeling genoemd. De



CBS-buurtindeling gebruiken wij ook in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde.

Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of juist een in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (denk aan een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of treinstation). Door de modelwaarde per buurt te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende buurten.

Ligging

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

6.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules. Dat doen we omdat Key2waarderen is gemaakt met de principes uit de statistiek.

6.5.1 Ratio

Eén van de dingen die we uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt door het verkoopcijfer van een woning. Die formule ziet er zo uit:

Formule: $\frac{\text{modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopcijfer}} = \text{ratio}$		Voorbeeld: $\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-} = 1$
---	--	---

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

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

6.5.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

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

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

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7%. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen



een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers is 0,96-1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,96 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

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

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

6.5.3 Controle Waarderingskamer

De [Waarderingskamer](#) (de organisatie die ons controleert) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,96 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waardes die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties <https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/almere#judgement>

6.6 Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?

We controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die Key2waarderen berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de '*IAAO standard on ratiostudies*'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven.

Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen van die woningen).

6.6.1 Spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken teveel af van 1. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iets andere kenmerken die niet zijn verkocht krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

6.6.2 Ratiocontroles

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

1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

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

2. Price Related Differential (PRD)

Met de *Price Related Differential (PRD)* wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze



aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.

3. Price Related Bias (PRB)

De *Price Related Bias (PRB)* is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.

Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om *scheefheid* in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.



7. Hoe taxeren we niet-woningen

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

7.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Wij hanteren bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor bedrijfspanden en andere niet-woningen zo veel mogelijk geautomatiseerde taxatiemodellen. Voor niet-woningen zijn er in een gemeente per type niet-woning meestal te weinig verkopen om de taxatie daarop op te kunnen baseren. De gemeente verzamelt en analyseert daarom ook de volgende marktgegevens:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- Stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- Grondprijzen;
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations, horeca, recreatieparken).

Als binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens zijn komt de modelmatige waardebepaling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk afgesproken uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

7.2 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van courante niet-woningen?

Courante niet-woningen zijn kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Met courant bedoelen we, dat de onroerende zaak goed in de markt ligt, dus gemakkelijk verhuurd en verkocht kan worden. Courante niet-woningen worden gewaardeerd met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode. Bij deze methode worden aan de verschillende gebruiksruimten huurwaarden per vierkante meter toegekend, die vervolgens gekapitaliseerd worden met behulp van een kapitalisatiefactor. De toegekende huurwaarden zijn onder andere afgeleid van op of rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers of huurcijfers van objecten die vergelijkbaar zijn. De kapitalisatiefactor wordt verkregen door het analyseren van verkooptransacties. De kapitalisatiefactor is, kort gezegd, het aantal keer de jaarhuur, die men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen.

7.3 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van incurante niet-woningen?

Met incurant bedoelen we onroerende zaken die bijna nooit verkocht worden, zoals een ziekenhuis. We bepalen de waarden van incurante niet-woningen met 'de gecorrigeerde vervangingswaarde'. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag, dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde voor de opstal en de grond, waarbij voor de grond o.a. rekening wordt gehouden met de bestemming van het object en voor de opstal met de technische en functionele veroudering. Deze methode leidt dan tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende. Kengetallen die we voor deze taxaties gebruiken halen we uit de 'taxatiewijzers' zie ook 6.2.5.



7.4 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations?

Recreatieparken, hotels en benzinestations worden gewaardeerd op basis van de discounted-cashflow (DCF) methode en de operationele-cashflow (OCF) methode. Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven, met betrekking tot de onroerende zaak, contant gemaakt naar de waardepeildatum.

De OCF-berekening gaat uit van geobjectiveerde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te kunnen bepalen. Daarom worden de kosten en de omzetgegevens van deze objecten jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier.

7.5 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van agrarische objecten?

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats van de niet-verkochte agrarische objecten die getaxeerd worden met verkochte agrarische objecten.

In veel gemeenten zijn te weinig verkopen van agrarische objecten om op een betrouwbare manier de WOZ-waarde van alle agrarische objecten te bepalen. Daarom verzamelt het WOZ-datacenter alle verkoopgegevens in Nederland. Het WOZ-datacenter en de opsteller van de Taxatiewijzer agrarisch analyseren vervolgens deze verkoopgegevens en andere marktinformatie. Op basis van deze analyse worden landelijke kengetallen vastgesteld. Deze kengetallen zijn de basis voor de taxatie van agrarische objecten. De kengetallen en overige specifieke aandachtspunten vindt u bij de agrarische objecten in de Taxatiewijzer agrarisch van de VNG.

7.6 De Taxatiewijzers en TIOX

Het is noodzakelijk dat wij bij het vaststellen van de WOZ-waarde ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit: 0. Algemeen deel; 1. Onderwijs; 2. Defensie; 3. Woonwagens; 4. NS-stations; 5. Laboratoria; 6. Crematoria; 7. Parkeren; 8. Ziekenhuizen; 9. Verzorging; (10 is vervallen); 11. Busstations; 12. Duurzame energie; 13. Havengebonden objecten; 14. Cultuur; 15. Kinderboerderijen; 16. Nutsvoorzieningen; 17. Overheidsgebouwen; 18. Sport; 19. Telefonie; 20. Agrarisch; 21. Motorbrandstofverkooppunten; 22. Recreatie; 23. NSW-landgoederen; 24. Huurwaardekapitalisatiefactor; 25. Hotels en 26. Algemene kengetallen.



De taxatiewijzers zijn opgesteld door de VNG. U vindt de taxatiewijzers op het [WOZ-datacenter](#).