



Vakbekwaamheid WOZ

Scheefheid van taxaties

27 maart 2025

Vragen en antwoorden:

1. Is een zekere mate van verticale scheefheid niet onvermijdelijk vanwege de economische wet van het afnemend grensnut (Eerste wet van Gossen)?

De eerste wet van Gossen of wet van het afnemend grensnut is de stelling dat het marginale nut van het aanschaffen van een extra goed of dienst afneemt, naarmate er meer van dat goed of die dienst is afgenomen. Dit kan inderdaad met een voorbeeld vertaald worden naar de woningmarkt.

Het grensnut (dus een verhoging van de verkoopprijs of marktwaaarde) van een extra vierkante meter gebruiksoppervlakte zal bij een appartement van 40 vierkante meter groter zijn dan bij een woning met een gebruiksoppervlakte van 200 vierkante meter. Wanneer je bij de taxatie van woningen geen rekening houdt met dit afnemend grensnut en bijvoorbeeld een taxatiemodel gebruikt waarbij gewerkt wordt met een “waarde per vierkante meter” die onafhankelijk is van de grootte van de woning, zal dit inderdaad betekenen dat kleine woningen een relatief hoge waarde en grote woningen een relatief hoge waarde. Dus dat is inderdaad een voorbeeld van scheefheid.

Met de analyses die in dit webinar worden besproken zou een dergelijke vorm van scheefheid aan het licht komen. De taxateur is dan aan zet om het model beter in te richten, zodat in de modeluitkomsten (de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde) ook rekening wordt gehouden met dit afnemend grensnut. Daarvoor zijn diverse mogelijkheden, waarvan bijvoorbeeld ook het gebruik van grondstaffels een voorbeeld is.

2. Waarom wordt er bij de ratio's geen rekening gehouden met indexatie? Het zou toch logischer zijn dat de index marktwaarde en taxatiewaarde rond de 1 moet zijn?

In het kader van ratiostudies worden taxatiewaarden van verkochte woningen inderdaad direct vergeleken met de verkoopprijs zelf. Dat leidt er inderdaad toe ratio's die berekend worden voor verkopen die verder van de waardepeildatum hebben plaatsgevonden, zullen afwijken van 1. Toch wordt het vergelijken met de daadwerkelijk betaalde prijs gezien als een zuiverdere vergelijking.

Wanneer de verkoopprijs eerst geïndexeerd wordt, voordat er een ratio wordt berekend, dan is het moeilijker om een afwijkende ratio te interpreteren. Immers de ratio is eveneens afhankelijk van de gehanteerde indexering. Wanneer deze indexering voor de betreffende categorie niet-woningen niet passend is, kan een vergelijking met de geïndexeerde verkoopprijs ten onrechte leiden tot de conclusie dat de taxatie niet overeenkomt met de markt. De ratio studies zijn daarom echt gericht op een vergelijking met de zuivere verkoopprijzen.

Natuurlijk betekent dit dat bij verkopen die verder van de waardepeildatum hebben plaatsgevonden, een van 1 afwijkende ratio normaal is. Dat is ook herkenbaar in het Beoordelingsprotocol taxaties woningen waarbij wij voor de verkopen in de eerste helft van het jaar voorafgaand aan de waardepeildatum een andere "verwachte ratio" opgeven dan voor de tweede helft van dat jaar.

3. Adviseren jullie tijdens je herwaardering tussendoor steeds (dagelijks) te kijken of je nog rond de ratio 1 zit?

Wij adviseren inderdaad om tijdens het uitvoeren van de nieuwe taxaties regelmatig te kijken of de ratio's nog voldoen aan de verwachtingen. Dat is natuurlijk belangrijk wanneer echte stappen worden gemaakt in het inrichten van het taxatiemodel. Maar ook als bijvoorbeeld weer een nieuwe set verkopen beschikbaar komen via de levering door het Kadaster.

Maar ook als een taxateur de herwaardering voor een bepaald gebied, of voor een bepaalde categorie objecten, heeft uitgevoerd, is het zinvol om na te gaan of de ratio's (zowel de individuele ratio's als de "overall" ratio's) binnen de "te verwachten" bandbreedtes liggen. Dat is immers belangrijke informatie om die betreffende waarden ook te kunnen fiatteren. Als één of meerdere ratio's buiten de bandbreedtes vallen, moet dit nader worden onderzocht en mogelijk moet het taxatiemodel (nadat verbeteringen zijn doorgevoerd) opnieuw worden "gedraaid". En daarna moet er uiteraard weer een ratiocontrole worden uitgevoerd om te kijken of de taxaties nu beter aansluiten op het marktniveau. Het voordeel met het werken met taxatiemodellen is juist dat als je later constateert dat je een bepaalde eigenschap van een woning toch niet goed in je taxatiemodel hebt meegenomen, dat je dan snel dat voor alle woningen met die eigenschap kan corrigeren en ook gelijk kan zien of de taxatiewaarden inderdaad beter aansluiten op de verkoopprijzen.

4. Vaak heeft de Waka een onderwerp waarop ze in een jaar extra controleren. Is dat dit jaar de scheefheid?

Het klopt dat wij jaarlijks speerpunten vaststellen waarin we tijdens ons toezicht op de kwaliteit van de taxaties meer aandacht aan willen besteden. Bij de afgelopen herwaardering was de "scheefheid van taxaties" één van de speerpunten. In het kader hiervan hadden we bijvoorbeeld ook scheefheid ook opgenomen in het Beoordelingsprotocol taxaties woningen. Naast scheefheid was dit jaar bijvoorbeeld ook de kwaliteit van de niet-woning taxaties een speerpunt.

De speerpunten voor ons toezicht op de komende herwaardering zullen wij bekend maken in ons "toezichtplan per gemeente" dat wij medio juni aan alle contactpersonen zullen sturen en waaraan wij ook weer tijdens een webinar aandacht zullen besteden. Maar vaak is het wel nodig om een bepaald aandachtspunt enkele jaren mee te nemen als speerpunt om een dergelijk onderwerp te landen. De kans is dus wel groot dat ook bij de komende herwaardering het analyseren van eventuele scheefheid een speerpunt zal zijn.

5. Hoe lost je een verkeerde ratio op? Alle woningen in een bepaalde deciel 1000 euro omhoog, of omlaag?

Een ratio die buiten de bandbreedtes "los je op" door eerst te onderzoeken waardoor deze afwijkende ratio wordt veroorzaakt en door de oorzaak weg te nemen. Het antwoord bij vraag 1 is in feite een

dergelijke analyse. Als geconstateerd wordt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de verschillen in kavelgrootte, dan zal je het moeten oplossen door in je taxatiemodel een kavelmodel in te richten dat beter aansluit op de actuele marktcijfers (bijvoorbeeld gebruik van andere grondstaffels of gebruik van andere grondstaffels in een bepaalde buurt.

Het ophogen of verlagen van de WOZ-waarden van alle woningen in een bepaald deciel, zonder een dergelijke verhoging of verlaging te koppelen aan een bepaald kenmerk van de woning is nooit een goed idee. Immers een dergelijke WOZ-waarde kan je dan niet meer uitleggen aan de belanghebbende en dus ook niet adequaat onderbouwen in een bezwaar of beroepsprocedure. Maar het verhogen of verlagen van de WOZ-waarde van alle woningen in een bepaald deciel kan ook ongewenste effecten op de verhouding ten opzichte van vergelijkbare woningen die net in een aangrenzend deciel vallen. Dat betekent wellicht dat de ratio's per deciel er wel consistentere uitzien, maar bijvoorbeeld de ratio's per type woningen of per buurt juist minder consistent.

Het is altijd belangrijk om taxatiewaarden alleen maar aan te passen als dat ook aansluit op de geregistreerde objectkenmerken en de wijze waarop die kenmerken consequent worden vertaald naar de WOZ-waarde.

6. Hoe/wanneer wordt er bij de ratio gecorrigeerd voor erfpacht?

Bij het uitvoeren van de permanente marktanalyse moet worden herkend dat het om een overdracht van een erfpachtrecht gaat. Vervolgens kan het verschil tussen het betaalde bedrag en de marktwaarde (marktconforme prijs) van het object indien er sprake zou zijn van het “onmiddellijk en in volle omvang” overdragen van een eigendomsrecht worden gekwantificeerd.

Een dergelijke “kwantificering tussen betaald prijs en marktwaarde van het eigendomsrecht”) maakt onderdeel uit van de permanente marktanalyse. Bij deze kwantificering wordt enerzijds gekeken naar de jaarlijks te betalen canon, een eventuele toekomstige herziening van de canon en de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Maar er wordt in de analyse ook gekeken naar de verhouding tussen prijzen betaald voor een erfpachtrecht en voor vol eigendom. Door bij het uitvoeren van de ratio-studies rekening te houden met deze kwantificering, zullen de ratio's een beter beeld geven van de aansluiting op de markt.

Het in de ratio studies rekening houden met deze kwantificering is dus iets anders dan het “indexeren” van de verkoopprijs in verband met de datum waarop de transactie heeft plaatsgevonden (zie hiervoor bij vraag 2).

7. Hoe schoon je je data op?

Het schonen van de marktgegevens die gebruikt worden bij de taxatie, bij het onderbouwen van de taxaties op taxatieverslagen en bij de ratio studies is een belangrijk onderdeel van de permanente marktanalyse. Over dit onderwerp zouden we wellicht ook een heel webinar kunnen houden (nemen we bij op onze lijst van mogelijke onderwerpen).

Belangrijk is om te zorgen dat zoveel mogelijk marktgegevens gebruikt kunnen worden, omdat dit helpt bij het aansluiten van de WOZ-taxaties op het marktniveau en het beschikbaar hebben van marktgegevens voor de onderbouwing van de taxatie die door belanghebbenden als bruikbaar worden ervaren.

Maar verkoopprijzen die niet een zuiver beeld geven van de markt, kunnen juist een risico vormen voor de aansluiting op de markt. Daarom zullen sommige verkoopprijzen buiten aanmerking blijven, bijvoorbeeld als er transacties zijn geweest met meer onroerend goed, terwijl niet duidelijk is hoe de betaalde prijs verdeeld moet worden over de overgedragen objecten, of wanneer er sprake is van de verkoop van een beperkt recht.

Bij het eventueel “schonen van de marktgegevens” is het altijd belangrijk om een afweging te maken of het mogelijk is die prijs toch te gebruiken met bijvoorbeeld een kwantificering (bijvoorbeeld een kwantificering van de invloed van het erfpachtrecht of een kwantificering dat het object is verkocht inclusief een garage die niet bij het WOZ-object hoort) of dat het beter is die prijs in het geheel niet te gebruiken.

Die afweging zal ook afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van andere goed bruikbare verkoopprijzen. Wanneer sprake is van een familietransactie in een kern waar al vijf jaar niets verkocht is, zal je meer moeite doen voor een analyse van een eventuele kwantificering van de eventuele afwijking van die prijs ten opzichte van de marktwaarde, dan wanneer die familietransactie heeft plaatsgevonden in een straat waar ook vijf andere woningen recent verkocht zijn.

8. Kunnen jullie geen tool ontwikkelen voor het doen van ratio studies om de scheefheid te onderzoeken.

Veel taxatiesystemen bieden al de mogelijkheid om ratiocontroles, inclusief het onderzoek naar de scheefheid, uit te voeren. Het feit dat nu ook de analyse van de scheefheid op basis van decielen is opgenomen in het Beoordelingsprotocol taxaties woningen zal ook andere leveranciers wel stimuleren om deze analyse een vast onderdeel te maken van de tools beschikbaar voor de kwaliteitsbeoordeling.

Daarnaast is het goed om te realiseren dat het analyseren van de mogelijke scheefheid van massale taxaties niet alleen in Nederland plaatsvindt. Het [Lincoln Institute of Land Policy](#) heeft een [tool \(Vertical Equity App\)](#) waarmee de scheefheid onderzocht kan worden zonder privacygevoelige informatie te hoeven delen (bestand met verkoopprijzen en taxaties). Van deze tool komt binnenkort een Nederlandse versie beschikbaar.