



# Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen

## Inhoudsopgave

1 Algemeen .....	3
2 Deelnemende gemeenten .....	3
2.1 Deventer .....	3
2.2 Olst-Wijhe .....	4
2.3 Raalte .....	4
2.4 WOZ-objecten .....	5
3 Het team dat 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 hebben? .....	5
3.3 Toezicht Waarderingskamer .....	5
4 Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	6
4.1 Wat is de WOZ-waarde? .....	6
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor? .....	6
4.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt? .....	6
4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? .....	6
4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen.....	6
4.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten .....	7
4.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren.....	7
4.5 Wat is de waardepeildatum? .....	7
4.6 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? .....	9
5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden? .....	10
5.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?.....	10
5.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden? .....	10
5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen? .....	11
5.2.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken? .....	11
6 Hoe taxeren we woningen? .....	11
6.1 Hoe werkt een taxatiemodel? .....	11
6.2 Hoe werkt de marktanalyse? .....	11
6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?.....	12
6.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand? .....	12
6.3.2 Onderdeel grond.....	12
6.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand? .....	13
6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning? .....	13
6.4.1 Primaire objectkenmerken .....	13
6.4.2 Secundaire objectkenmerken .....	13
6.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt? .....	14
6.5.1 Ratio's .....	14

6.5.2 Controle Waarderingskamer .....	15
Bijlage 1 Grondstaffels .....	16
Bijlage 2 Bijgebouwenmodel .....	25
Bijlage 3 Waardegebieden .....	29
Bijlage 4 Typeaanduiding .....	32

## 1 Algemeen

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte werken vanaf 2013 samen op het gebied van de gemeentelijke belastingen. De Regionale Belastingssamenwerking DOWR verzorgt de aanslagoplegging en de uitvoering van de Wet WOZ voor de drie gemeenten.

Voor de deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe het proces bepaling van een WOZ-waarde eruitziet
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde
- Hoe modelmatig taxeren werkt
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand weten? Raadpleeg dan het verkorte taxatieverslag bij het aanslagbiljet of log in op de persoonlijke internetpagina en bekijk uw uitgebreide taxatieverslag (<https://belastingloketdowr.nl>).

## 2 Deelnemende gemeenten

### 2.1 Deventer



Deventer is één van de oudste steden van Nederland. In de middeleeuwen maakte zij deel uit van het Hanzeverbond, een belangrijk Noord-Duits handelsnetwerk. Op 1 januari 2021 telde de gemeente Deventer 101.133 inwoners. De gemeente Deventer telt 1 stad, 6 dorpen en 13 buurtschappen.

Stad:

- Deventer

Dorpen:

- Bathmen
- Colmschate
- Diepenveen
- Lettele
- Okkenbroek
- Schalkhaar

Buurtschappen:

- Apenhuizen
- Averlo
- Frieswijk
- De Bannink
- Dortherhoek
- Linde
- Loo
- Molenbelt
- Oude Molen
- Oxe
- Pierkesmars
- Rande
- Zuidloo

## 2.2 Olst-Wijhe



Olst-Wijhe is gelegen aan de IJssel tussen Deventer en Zwolle. Op 1 januari 2001 werden de toenmalige gemeenten Olst en Wijhe opgeheven en samengevoegd. Op 1 juli 2021 telde de gemeente 18.432 inwoners. De gemeente Olst-Wijhe kent 8 dorpen en 8 buurtschappen.

Dorpen:

- Boerhaar
- Boskamp
- Den Nul
- Herxen
- Olst
- Welsum
- Wesepe
- Wijhe

Buurtschappen:

- Duur
- Eikelhof
- Elshof
- Fortmond
- Hengforden
- Marle
- Middel
- Welsumerveld

## 2.3 Raalte



Gemeente Raalte

Raalte is gelegen in het centrum van Salland. Op 1 juli 2021 telde de gemeente 38.014 inwoners. De gemeente Raalte kent 9 dorpen en 5 buurtschappen.

Dorpen:

- Broekland
- Heeten
- Heino
- Laag Zuthem
- Lierderholthuis
- Luttenberg
- Mariënheem
- Nieuw-Heeten
- Raalte

Buurtschappen:

- Boetele
- De Hooge Wegen
- Raams
- Schoonheeten
- Veldhoek

## 2.4 WOZ-objecten

Op het totale grondgebied van DOWR staan meer dan 80.000 panden die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar moeten worden getaxeerd. Deze panden noemen we WOZ-objecten. Deze WOZ-objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. De verhouding hiertussen is ongeveer 90% woningen en garages en 10% overige objecten.

## 3 Het team dat 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 spelers betrokken bij de waardebepaling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, juridische medewerkers en functioneel beheerders. Al deze medewerkers hebben een basisdiploma WOZ en in de DOWR gemiddeld al meer dan 10 jaar ervaring. Na de basis WOZ volgen de medewerkers aanvullende opleidingen als WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet- woningen en gegevensbeheer.

Onze taxateurs staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Als een DOWR-taxateur geen certificering heeft, wordt deze opgeleid om de certificering te behalen.



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

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

We zorgen er ook voor dat de kennis van alle overige medewerkers op niveau blijft. We bieden cursussen en opleidingen aan. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen.

### 3.3 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl).

## 4 Algemene informatie over de WOZ-waarde

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de Regionale belastingssamenwerking DOWR de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

### 4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op één januari van een jaar. 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 op een januari van dat jaar.

### 4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt gebruikt voor:

- Aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Bedrijfsinvesteringszones Binnenstad (BIZ) Deventer
- Reclamebelasting Olst en Raalte
- Forensenbelasting Raalte

### 4.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst en de verschillende waterschappen om de hoogte van hun 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.

### 4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepaling bestaat uit drie stappen: een marktanalyse, het opbouwen van het taxatiemodel, de modelwaarden controleren.

#### 4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen

Maandelijks verzamelen we de verkoopprijzen van alle woningen in, die we van het Kadaster ontvangen. Deze verkopen onderzoeken we uitgebreid. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. We onderzoeken of de kenmerken van de verkochte woningen in onze registratie kloppen. Het onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS van de gemeente en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.

#### 4.4.2 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 woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke soort panden) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

#### 4.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar. Constataert de taxateur dat de modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we weer met stap 2.

### 4.5 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 prikken als het ware één datum (1 januari) 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 2022 is de waardepeildatum 1 januari 2021.

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 juni met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2021.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2022. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2021. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2022.

### 4.6 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 vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.



## 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 wat dieper op in gaan. We spreken 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 voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

#### 5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

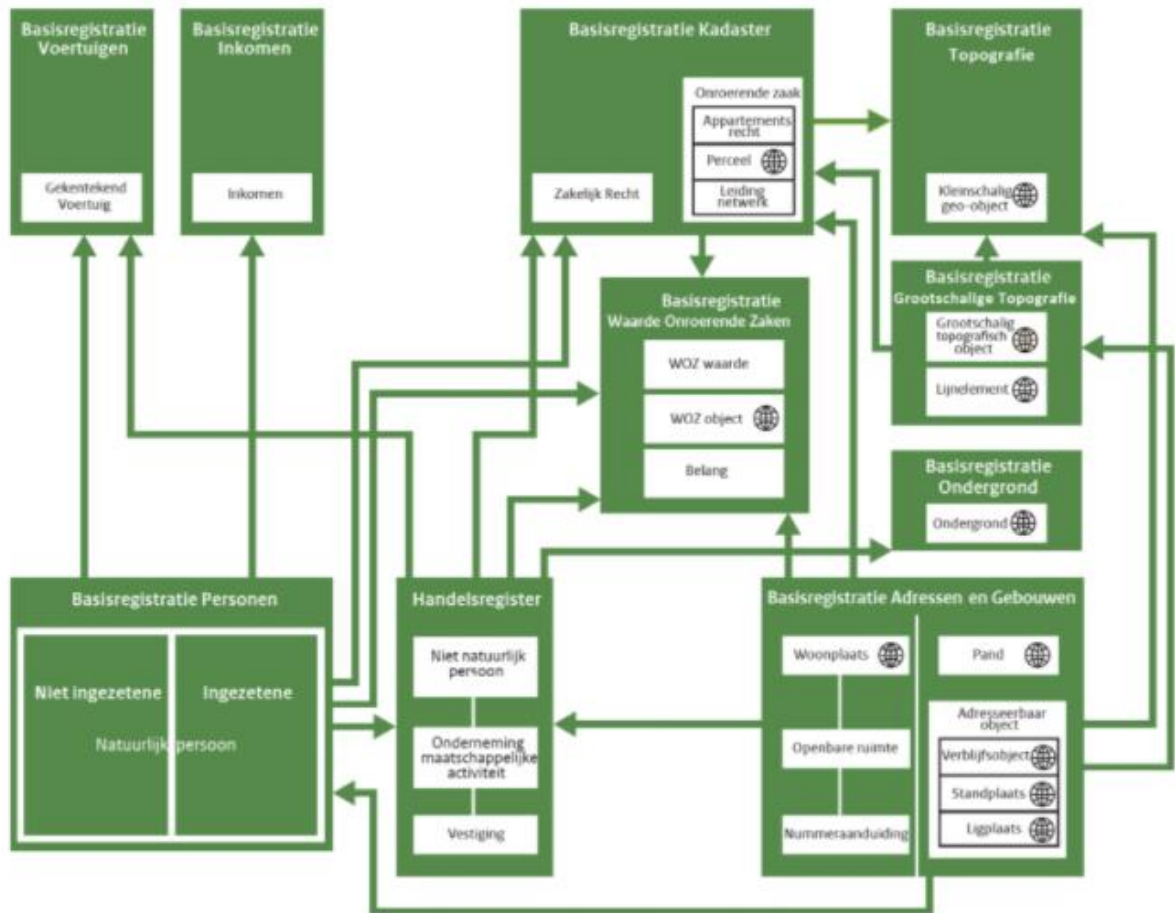
- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) zijn er.

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 wij:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaar 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 dat 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, 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.



Overzicht samenhang basisregistraties

### 5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd. Ook kan de taxateur deze inzetten om meer achtergrondinformatie op te vragen. Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's, obliekfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

## 5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

### 5.2.1 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 binnen het team medewerkers 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 registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als 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 actueel en juist is.

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 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.

### 5.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

#### 5.2.2.1 Advertenties op Funda

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

#### 5.2.2.2 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.

#### 5.2.2.3 Mutatiesignalering

Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de drie DOWR-gemeenten. Die foto's vergelijken we met de foto van het jaar er voor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

#### 5.2.2.4 Gebruiksoppervlakte

In 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. Alle woningen van de deelnemende gemeenten zijn gecontroleerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS, bouwtekeningen en opname ter plaatse.

#### 5.2.2.5 Foto's ter plaatse

Ieder jaar wordt er een fotoronde gemaakt door een speciaal hiervoor ingehuurd bedrijf. Tijdens deze ronde worden naast foto's van woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt. Ook heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de objectkenmerken van de adressen waarvoor nog informatie ontbrak.

#### 5.2.2.6 Voormelding Woningbouwverenigingen

Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van soms wel een paar duizend panden, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

#### 5.2.2.7 Voormeldingen gebruiksoppervlakte

Zoals al eerder vermeld wordt in 2022 gebruik gemaakt van de gebruiksoppervlakte bij WOZ-taxaties. Woningen waarbij na de omzetting de gebruiksoppervlakte heeft geleid tot een grotere stijging dan verwacht zijn hierover aangeschreven.

#### 5.2.2.8 Inlichtingenformulieren

Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.

#### 5.2.2.9 Opname ter plaatse

Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren.

### 5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

Wij volgen de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht verder dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces. Deze worden door de Waarderingskamer en de accountant goedgekeurd.

### 5.2.4 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 Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

## 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 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. 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 gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

### 6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

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 taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Hiervoor worden de

verkoopadvertenties gebruikt. Daarna worden de verschillen tussen de verkoopcijfers en de vastgestelde waarde beoordeeld. Dit doen we voor alle verkopen in het jaar.

Om te weten of we goed waarden wordt de ratio A gebruikt. Dit is de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreizen. Deze ratio moet binnen een bandbreedte liggen. De basis is bij een goede waardering dat de ratioberekening op de waardepeildatum ligt op 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen een de bandbreedte, dan moet de afwijking worden gekwantificeerd.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. In het Sectormodel WOZ zijn de bruikbaarheidscodes opgenomen die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden:

- 00 Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde;
- 62 Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten;
- 64 Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie;
- 65 Verkoopcijfer heeft betrekking op grond;
- 99 Nog niet gescreend.

In de basis zijn verkopen altijd bruikbaar. Er zijn echter ook omstandigheden waarbij een verkoopcijfer niet marktconform is. In dat geval wordt de afwijking gekwantificeerd en krijgt het verkoopcijfer naast de code 00 voor bruikbaarheid ook een reden afwijking. Enkele voorbeelden hiervan zijn executieverkopen, familietransacties, verkopen aan zittende huurders.

Na beoordeling worden de verkoopcijfers gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

## 6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

- 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. Deze waarde wordt gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling, doelmatigheid.
- De grond wordt gewaardeerd op basis van een grondstaffel, de prijs wordt eventueel gecorrigeerd met een liggingsfactor in verband met de ligging en de vorm van het perceel. De grondstaffels worden per waardegebied en type bepaald na analyse van de gerealiseerde marktgegevens.
- De bijgebouwen worden op basis van een staffel of prijs per eenheid gewaardeerd. Deze staffels kunnen voor heel de gemeente gelden of per waardegebied en type verschillen. De waarden volgen uit de analyse van de marktgegevens.

### 6.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m<sup>2</sup> van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarden. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante woonoppervlak die er nog bijkomt minder per m<sup>2</sup> zal betalen.

### 6.3.2 Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt 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 is. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse.

### 6.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

## 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 als de gegevens van een woning kloppen.

### 6.4.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registeren. 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 wijze. We gebruiken een vijfpuntenschaal (1 tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

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.

#### 6.4.2.1 Locatie

De gemeenten zijn verdeeld in verschillende waardegebieden. 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 het centrum of 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.

#### 6.4.2.2 Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. 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.

De ligging kent een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt de grondwaarde per stap met een percentage gecorrigeerd.

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDV factoren. KOUDV staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen. Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard is. Bij een correctie op één van de KOUDV factoren wordt de waarde van het hoofdbouw aangepast.

### 6.4.2.3 Schematische weergave invloed KOUDV en ligging

	K	O	U	D	V	L
	Hoofdgebouw					Grond
vrijstaand	8%	10%	7%	5%	1%	10%
Rij- en hoek woningen	8%	10%	7%	5%	1%	10%
2^1 kap/rij woningen	8%	10%	7%	5%	1%	10%
	Hoofdgebouw					Grond
etage woningen	7%	7%	7%	5%	1%	10%

K = Kwaliteit  
 O = Onderhoud  
 U = Uitstraling  
 D = Doelmatigheid  
 V = Voorzieningen  
 L = Ligging

### 6.4.2.4 Correctie KOUDV en ligging aan de hand van voorbeelden

Voorbeeld correctie KOUDV:

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit, onderhoud en uitstraling, dan wordt het hoofdgebouw gecorrigeerd met 25% (8% + 10% + 7%).

Voorbeeld correctie ligging:

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 10%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 20% gecorrigeerd (10% per stap).

## 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.

### 6.5.1 Ratio's

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. Die formule ziet er zo uit:

#### Formule:

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

#### Voorbeeld:

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

Deze ratio's moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de

transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen deze bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht. 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.

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 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.

## 6.5.2 Controle Waarderingskamer

De ratio's zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden 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 op [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl).



## Bijlage 1 Grondstaffels

Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0	20	50	100	150	200	250	300	350	400	500	550	600	700	750	1000	1250	1500	2000	5000	10000
2030		Z	7																				
2030	W100	A	950					450			237,5				14,25								
2030	W100	AW	950					450			237,5				14,25								
2030	W100	B	950				450			237,75			14,25										
2030	W100	C	950		450	237,75	14,25																
2030	W100	D	950		450	237,75	14,25																
2030	W100	I	950		450	237,75	14,25																
2030	W100	K	950					450			237,75				14,25								
2030	W101	A	450					225			112,5				6,75								
2030	W101	AW	450					225			112,5				6,75								
2030	W101	B	450				225			112,5			6,75										
2030	W101	C	450				225		112,5														
2030	W101	D	450				225		112,5														
2030	W101	H	450				225		112,5														
2030	W101	I	450				225		112,5														
2030	W102	A	450					225			112,5				6,75								
2030	W102	AW	450					225			112,5				6,75								
2030	W102	B	450				225			112,5			6,75										
2030	W102	C	450				225		112,5														
2030	W102	D	450				225		112,5														
2030	W103	A	450								225			112,5				6,75					
2030	W103	AW	450								225			112,5				6,75					





2030	W114	G	50							25				12,5	2				
2030	W114	H	450			225	112,5	6,75											
2030	W115	A	450							225			112,5		6,75				2,43
2030	W115	AW	450							225			112,5		6,75				2,43
2030	W115	B	450					225	112,5				7,2						
2030	W115	C	450			225	112,5	6,75											
2030	W115	D	450			225	112,5	6,75											
2030	W115	G	50							25				12,5	2				
2030	W115	I	450			225	112,5	6,75											
2030	W116	A	350							175			87,5		6,75				1,78
2030	W116	AW	350							175			87,5		6,75				2,43
2030	W116	B	297					148,5	74,25				4,46						
2030	W116	C	270			135	67,5	4,05											
2030	W116	D	270			135	67,5	4,05											
2030	W116	G	50							25				12,5	2				
2030	W116	H	270			135	67,5	4,05											
2030	W117	A	450							225			112,5		6,75				
2030	W117	AW	450							225			112,5		6,75				
2030	W117	B	450					225	112,5				6,75						
2030	W117	C	450			225	112,5	6,75											
2030	W117	D	450			225	112,5	6,75											
2030	W117	H	450			224	112,5	6,75											
2030	W118	A	450							225			112,5		6,75				
2030	W118	AW	450							225			112,5		6,75				
2030	W118	B	450					225	112,5				6,75						
2030	W118	C	450			225	112,5	6,75											
2030	W118	D	450			225	112,5	6,75											
2030	W119	A	450							225			112,5		6,75				2,43
2030	W119	AW	450							225			112,5		6,75				2,43
2030	W119	B	450					225	112,5				6,75						
2030	W119	C	450			225	112,5	6,75											
2030	W119	D	450			225	112,5	6,75											
2030	W119	H	450			225	112,5	6,75											
2030	W120	A	650			325		162,5					15						

2030	W120	AW	650			325		162,5					15						
2030	W120	B	650			325		162,5					15						
2030	W120	C	600		300		150		15										
2030	W120	D	600		300		150		15										
2030	W120	I	600		300		150		15										
2030	W121	A	300									150			75		5,9		
2030	W121	AW	300									150			75		5,9		
2030	W121	B	300				150	75	5,9										
2030	W121	C	300			150	75		5,9										
2030	W121	D	300			150	75		5,9										
2030	W121	G	50									25			12,5		5,9		
2030	W123	A	450								225			112,5			6,75		2,43
2030	W123	AW	450								225			112,5			6,75		2,43
2030	W123	B	450					225		112,5				6,75					
2030	W123	C	450			225	112,5		6,75										
2030	W123	D	450			225	112,5		6,75										
2030	W130	A	350									175			87,5		5,9		5,9
2030	W130	AW	350									175			87,5		5,9		5,9
2030	W130	B	350						175		87,5				5,9				
2030	W130	C	350			175	87,5		5,9										
2030	W130	D	350			175	87,5		5,9										
2030	W150	A	255									127,5			63,75		3,83		
2030	W150	AW	255									127,5			63,75		3,83		
2030	W150	B	277						138,5		69,25				4,16				
2030	W150	C	275			137,5	68,75		4,13										
2030	W150	D	275			137,5	68,75		4,13										
2030	W150	H	275			137,5	68,75		4,13										
2030	W152	A	324									162			81		4,86		
2030	W152	AW	324									162			81		4,86		
2030	W152	B	320						160		80				4,8				
2030	W152	C	315			157,5	78,75		4,73										
2030	W152	D	315			157,5	78,75		4,73										
2030	W152	H	315			157,5	78,75		4,73										
2030	W156	A	324									162			81		4,86		

2030	W156	AW	324							162				81		4,86			
2030	W156	B	320					160		80				4,8					
2030	W156	C	315			157,5	78,75	4,73											
2030	W156	D	315			157,5	78,75	4,73											
2030	W156	H	315			157,5	78,75	4,73											
2030	W157	A	324								162				81		4,86		
2030	W157	AW	324								162				81		4,86		
2030	W157	B	320					160		80				4,8					
2030	W157	C	315			157,5	78,75	4,73											
2030	W157	D	315			157,5	78,75	4,73											
2030	W159	A	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W159	AW	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W159	B	171					85,5					42,75					2,57	
2030	W159	C	162			81	40,5	2,43											
2030	W159	D	162			81	40,5	2,43											
2030	W169	A	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W169	AW	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W169	B	171					85,5					42,75					2,57	
2030	W169	C	162			81	40,5	2,43											
2030	W169	D	162			81	40,5	2,43											
2030	W170	A	260								130				65		5,9		
2030	W170	AW	260								130				65		5,9		
2030	W170	B	200					100					45					5,9	
2030	W170	C	180			90												9	5,9
2030	W170	D	180			90												9	5,9
2030	W171	A	255								127,5				63,75		3,83		
2030	W171	AW	255								127,5				63,75		3,83		
2030	W171	B	277					138,5		69,25				4,16					
2030	W171	C	275			137,5	68,75	4,13											
2030	W171	D	275			137,5	68,75	4,13											
2030	W171	H	275			137,5	68,75	4,13											
2030	W172	A	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W172	AW	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W172	B	171					85,5					42,75					2,57	

2030	W172	C	162			81	40,5	2,43											
2030	W172	D	162			81	40,5	2,43											
2030	W172	H	162			81	40,5	2,43											
2030	W176	A	255								127,5			63,75		3,83			
2030	W176	AW	255								127,5			63,75		3,83			
2030	W176	B	277					138,5		69,25				4,16					
2030	W176	C	275			137,5	68,75	4,13											
2030	W176	D	275			137,5	68,75	4,13											
2030	W180	A	276								138			69		4,14			
2030	W180	AW	276								138			69		4,14			
2030	W180	B	298					149		74,5				4,47					
2030	W180	C	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W180	D	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W180	H	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W181	A	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W181	AW	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W181	B	171					85,5					42,75					2,57	
2030	W181	C	162			81	40,5	2,43											
2030	W181	D	162			81	40,5	2,43											
2030	W183	X	120												40			3,5	
2030	W184	G	50								25			12,5	2				
2030	W185	G	50								25			12,5	2				
2030	W186	G	50								25			12,5	2				
2030	W200	A	276								138			69		4,14			
2030	W200	AW	276								138			69		4,14			
2030	W200	B	298					149		74,5				4,47					
2030	W200	C	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W200	D	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W200	H	297			148,5	74,25	4,46											
2030	W200	Z	120	18	12														
2030	W201	A	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W201	AW	205					102,5					51,25					3,08	
2030	W201	B	171					85,5					42,75					2,57	
2030	W201	J	205					102,5					51,25					3,08	















## Bijlage 3 Waardegebieden

De volgende waardegebieden worden gehanteerd:

Waardegebied	Omschrijving
W100	Centrum Deventer (buurt 0 t/m 5)
W101	Zandweerd Zuid (buurt 10 t/m 13)
W102	Zandweerd Noord (buurt 14, 15 en 42)
W103	Deel van voorstad en Ziekenhuisbuurt (buurt 21 en 42)
W104	Voorstad (buurt 20 t/m 26)
W105	Borgele en Platvoet (buurt 30 en 31)
W106	Keizerslanden (buurt 40, 41, 43 en 44)
W107	Rivierenwijk (buurt 50 en 51)
W108	Industriegebied (buurt 60, 62, 63 en 87)
W109	Snipperling, Vijfhoek en Graveland (buurt 64, 73, 76 en 77)
W110	Het Oostrik (buurt 70)
W111	Groot en Klein Douwel en Blauwenoord (buurt 71 en 72)
W112	Colmschate, Colmschaterenk, Het Bramelt, Het Roessink, Swormink en Essenerveld ( buurt 80 t/m 86)
W113	Overig Colmschate Noord, Bannink en Oxerhof (buurt 79, 88 en 89)
W114	Diepenveen (buurt 90 t/m 92)
W115	Schalkhaar (buurt 93, 94 en 97)
W116	Okkenbroek en Lettele
W117	De Hoven (buurt 9)
W118	Knutteldorp (buurt 61)
W119	Bathmen
W120	Raambuurt (buurt 5)
W121	Buitengebied Bathmen, Okkenbroek en Lettele

W123	Schalkhaar rand (Vijfhoek)
W130	NSW buitengebied Deventer
W150	Broekland, Mariënheem, Nieuw Heeten en Luttenberg
W152	Raalte Centrum, Enk en Blekkershoek
W156	Alle wijken Raalte Zuid en West
W157	Raalte Noord (de Berkte en het Raan)
W158	Raalte Noord (Sallandse Poort)
W159	Bedrijven Sallandse Poort
W169	Industriegebied Raalte
W170	Buitengebied Raalte
W171	Heeten
W172	Industriegebied Heeten
W173	Recreatiegebied Zonnenbergerdijk
W175	Recreatiegebied Nieuw Heeten
W176	Lierderholthuis en Laag Zuthem
W180	Heino
W181	Industriegebied Heino
W182	Recreatiegebied Heino
W183	Specifieke woonobjecten buitengebied Heino
W184	Recreatiewoningenwoningen Stoevinghe Heino
W185	Recreatie Olst
W186	Recreatiewoningen gemeente Raalte
W200	Olst
W201	de Meenthe
W202	Oud industrieterrein Olst
W203	Boskamp
W204	Den Nul
W205	Buitengebied Olst Wijhe

W206	Fortmond
W207	Wesepe
W208	Wijhe West
W209	Wijhe Oost
W210	De Enk
W211	Elshof
W212	Bedrijventerrein Wesepe



## Bijlage 4 Typeaanduiding

Typeaanduiding	Omschrijving
A	Vrijstaande woningen
AW	Woonboerderijen
B	Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen
C	Rij- en tussenwoningen
D	Hoek- en eindwoningen
E	Etagewoningen
F	Woonwagens
G	Recreatiewoningen
H	Bejaardenwoningen
I	Studentenwoningen
J	Bedrijfswoningen
JA	Agrarische bedrijfswoningen
K	Praktijkwoningen
X	Bijzondere woningtypen
Y	Woning in aanbouw
Z	Garageboxen