

Rapport

VERANTWOOR- DINGSDOCUMENT WOZ NGARDEAST- FRYSLÂN 2025

COLOFON

Opdrachtgever

Rapport gegevens

Rapport
Opsteller

Verantwoordingsdocument WOZ Noardeast-Fryslân

Vastgesteld

Door
Datum
Paraaf

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1
9100 AA Dokkum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

INHOUDSOPGAVE

1	WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT?.....	3
2	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLAN	3
2.1	Wie zijn wij?	3
2.2	Wat doen wij?	4
2.3	Wat vinden wij belangrijk?.....	4
2.4	Waarom doen we dat?	4
2.5	Hoeveel waarderen we jaarlijks?	4
3	UITVOERING WOZ WERKZAAMHEDEN	5
3.1	Organisatie	5
3.2	Toezicht op de uitvoering	5
3.3	Oordeel over de uitvoering	6
4	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ WAARDE	7
4.1	Wat is de WOZ-waarde?.....	7
4.2	Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?.....	7
4.3	Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	7
4.3.1	Stap 1 de marktanalyse	7
4.3.2	Stap 2 het taxatiemodel inrichten	8
4.3.3	Stap 3 de modelwaarde controleren	8
4.4	Wat is de waardepeildatum?	8
4.5	Wanneer is de waardepeildatum niet gelijk aan de toestandsdatum?	8
4.6	Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?.....	9
5	WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?	10
5.1	Wat zijn objectkenmerken?.....	10
5.1.1	Wat zijn de primaire objectkenmerken?	10
5.1.2	Wat zijn de secundaire objectkenmerken?	10

5.2	Waar komen de gegevens van een WOZ-object vandaan?	11
5.3	Hoe komen we aan de informatie van de secundaire objectkenmerken?	12
5.4	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	12
5.4.2	Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	12
5.5	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	13
5.5.1	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	13
6	HOE TAXEREN WE WONINGEN?	13
6.1	Met welk taxatiemodel werken we?	13
6.2	Hoe werkt de permanente marktanalyse in OrtaX?	14
6.3	Hoe controleren de taxateurs de modelwaarde?	15
6.3.1	Wat ziet u van deze controle?	15
6.4	Hoe werkt het taxatiemodel precies?	16
6.4.1	Onderdeel woning	16
6.4.2	Onderdeel grond	16
6.4.3	Welke aanpassingen doet OrtaX?	17
6.4.4	Secundaire kenmerken	18
6.4.5	Bijgebouwen	18
6.5	Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	18
6.6	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	18
6.6.1	Ratio	18
6.6.2	Afwijkende ratio's en transactieruis	19
6.6.3	Controle Waarderingskamer	19
6.7	Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel in uw gemeente goed werkt?	20
6.7.1	Spreiding	20
6.7.2	Ratiocontroles	20
6.7.3	Resultaten ratiocontroles van de 3 gemeenten	21
7	HOE TAXEREN WE NIET-WONINGEN?	23
7.1	Wat verstaan we onder niet-woningen en waarom waarderen we deze anders?	23
7.2	Drie hoofd-methodes van taxeren	23
7.3	Modelmatig taxeren en samenwerking	24
7.4	Proces en controle	24
7.5	Wat ziet u hiervan?	24

1 WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT?

De gemeente Noardeast-Fryslân bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente Noardeast-Fryslân. Dit is een zorgvuldig proces. In dit document leggen we uit hoe we dat doen.

U leest hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2025 hebben vastgesteld. De waardepeildatum is 1 januari 2024.

De gemeente Noardeast-Fryslân bepaalt ook de WOZ-waarden voor de gemeenten Dantumadiel en Schiermonnikoog. Hiervoor zijn afspraken gemaakt. De taak om de WOZ-waarden vast te stellen ligt daarom bij Noardeast-Fryslân.

In dit document leggen we uit:

- Hoe het bepalen van de WOZ-waarde werkt
- Welke gegevens belangrijk zijn voor de WOZ-waarde
- Wat modelmatig taxeren betekent
- Hoe we controleren of het model goed werkt

Dit document is bedoeld voor mensen die meer willen weten over de uitvoering van de Wet WOZ. Denk aan belanghebbenden, dienstverleners, rechters, de Waarderingskamer en andere geïnteresseerden.

Wilt u weten wat de WOZ-waarde van uw eigen woning of bedrijfspand is? Bekijk dan uw taxatieverslag op MijnOverheid. U logt in met DigiD of eHerkenning.

Op <https://wozwaardeloket.nl/> kunt u ook WOZ-waarden van een beperkt aantal andere woningen bekijken.

2 ALGEMENE INFORMATIE OVER DE GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLAN

2.1 Wie zijn wij?

Sinds 1 januari 2019 zijn de gemeenten Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. samengevoegd tot de nieuwe gemeente Noardeast-Fryslân. Het centrale gemeentehuis staat in Dokkum.

Noardeast-Fryslân is een veelzijdige plattelandsgemeente. We zijn trots op onze cultuur, de Fryske taal, onze inwoners, de rust en het natuurrijke landschap.

De gemeente heeft ongeveer 45.875 inwoners (bron: CBS, 1 januari 2025) en een oppervlakte van 400 km². In onze gemeente liggen bijzondere natuurgebieden zoals: het Werelderfgoed Waddenzee, het Nationaal Park Lauwersmeer, het Nationaal Landschap de Noardlike Fryske Wâlden.

We liggen in de stedendriehoek Leeuwarden–Drachten–Groningen. Dokkum is onze grootste en enige stad, met ongeveer 12.500 inwoners. Het grootste dorp is Kollum met 5.500 inwoners, gevolgd door Kollumerzwaag en Hallum, beide met 2.500 inwoners. Daarnaast telt de gemeente 48 kleine dorpen en een groot aantal buurtschappen.

Landbouw is belangrijk in onze gemeente. Meer dan 50% van het grondgebruik is landbouwgrond. Naast de landbouw speelt ook het MKB (midden- en kleinbedrijf) een grote rol in onze economie. We hebben bijna 16.000 arbeidsplaatsen en 4.000 bedrijven.

2.2 Wat doen wij?

De belangrijkste taken zijn:

- Gegevens verzamelen en bijhouden over gebouwen en grond (onroerende zaken).
- Elk jaar de WOZ-waarde vaststellen voor alle onroerende zaken.
- Bezwaar behandelen als iemand het niet eens is met de WOZ-waarde.

De WOZ-beschikking staat op het aanslagbiljet dat u van de gemeente ontvangt.

Wilt u weten welke belastingen de gemeente oplegt en wat de tarieven zijn? Die informatie staat in de belastingverordeningen.

U kunt deze vinden op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR733401/1>.

2.3 Wat vinden wij belangrijk?

Wij zorgen voor het heffen en innen van belastingen. Dat willen we goed doen. Goed werken betekent voor ons: een aanslagbiljet sturen dat klopt. Op het biljet moet de juiste informatie staan, met de juiste belastingen. Het biljet moet ook naar de juiste persoon gaan.

Goed werken betekent ook dat we de WOZ-waarde goed vaststellen. De waarde mag niet te hoog en niet te laag zijn.

2.4 Waarom doen we dat?

U betaalt elk jaar gemeentelijke belastingen. De gemeente Noardeast-Fryslân regelt deze belastingen voor zichzelf, voor de gemeente Dantumadiel en voor de gemeente Schiermonnikoog. Ook bepaalt de gemeente elk jaar de WOZ-waarde van alle huizen en bedrijven in deze drie gemeenten.

De belastingen zorgen voor geld voor de gemeenten. Dat geld is nodig om de gemeenten fijn en veilig te houden. Van dit geld worden bijvoorbeeld:

- het riool schoongemaakt en onderhouden
- het afval opgehaald
- de straatverlichting betaald
- sportcomplexen onderhouden

Ook kunnen de gemeenten met dit geld subsidies geven, bijvoorbeeld aan bibliotheken.

2.5 Hoeveel waarderen we jaarlijks?

Voor de gemeenten Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Schiermonnikoog bepalen we elk jaar opnieuw de WOZ-waarde. In de Wet WOZ staat dat gemeenten ieder jaar de WOZ-waarde moeten vaststellen. Dit is de marktwaarde van een object op de waardepeildatum. De objecten waarvoor we deze waarde bepalen, noemen we WOZ-objecten.

In totaal gaat het om ongeveer 35.000 waarderingen per jaar. Hiervan is 87% een woning, dat zijn ongeveer 30.400 objecten. Een woning is een gebouw waarin mensen mogen en kunnen wonen. De overige 4.600 waarderingen zijn voor niet-woningen. Dit zijn andere soorten gebouwen, zoals bedrijven, winkels, sportcomplexen, horecagelegenheden, scholen en bouwterreinen.

Hieronder zie je het aantal woningen en niet-woningen per gemeente:

	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Noardeast-Fryslân	21.091	3.492	24.583
Dantumadiel	8.113	997	9.110
Schiermonnikoog	1.199	169	1.368
Totaal	30.403	4.658	35.061

Aantallen per waardepeildatum 01-01-2024

3 UITVOERING WOZ WERKZAAMHEDEN

3.1 Organisatie

De uitvoering van de Wet WOZ gebeurt binnen de eenheid Bron- en Ynformaasjebehear. Deze eenheid hoort bij het cluster Digitalisearring, Ynformaasjebehear en Fasilitêr.

De aanslag en de afhandeling van bezwaar en beroep worden gedaan door medewerkers van de afdeling Belastingen. Deze afdeling valt onder de eenheid Administraasje en Belestingen van het cluster Yntern Advys en Stipe.

Bij het (opnieuw) bepalen van de WOZ-waarde en het behandelen van bezwaren en beroepen werken we samen met de taxateurs.

De Wet WOZ wordt uitgevoerd door:

- Medewerkers gegevensbeheer
- Medewerkers belastingen
- Taxateurs van ons taxatiebureau Thorbecke.

3.2 Toezicht op de uitvoering

De Waarderingskamer is een onafhankelijke organisatie. Zij controleert streng of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. Dit geldt ook voor het toezicht op de Basisregistratie WOZ.

De belangrijkste taken van de Waarderingskamer zijn:

- Controleren of gemeenten de Wet WOZ goed uitvoeren
- Adviseren van de staatssecretaris van Financiën
- Bemiddelen bij conflicten tussen gemeenten en organisaties zoals de Belastingdienst en waterschappen
- Een overlegplatform bieden voor alle betrokken partijen.

De taken en bevoegdheden van de Waarderingskamer staan in artikel 4 van de Wet WOZ. Daarnaast is de Waarderingskamer een kenniscentrum voor alles wat met WOZ te maken heeft.

Taken van de Waarderingskamer

Toezichthouder

De Waarderingskamer houdt toezicht op:

- Het bepalen van de waarde van woningen en andere gebouwen (taxatie)
- Het officieel bekendmaken van de WOZ-waarde
- Het bijhouden van de Basisregistratie WOZ

Adviseur van de staatssecretaris van Financiën

De Waarderingskamer geeft advies over:

- Wet- en regelgeving rond de Wet WOZ
- Ontwikkelingen op het gebied van WOZ

Overlegplatform

De Waarderingskamer zorgt voor samenwerking tussen partijen. Zo kunnen zij samen het systeem van waarden verbeteren. Ook wordt gekeken naar hoe het werk slimmer en beter kan worden gedaan.

Elke maand organiseert de Waarderingskamer webinars over actuele onderwerpen binnen de Wet WOZ. Deze webinars horen bij het programma vakbekwaamheid. Daarmee wil de Waarderingskamer zorgen dat iedereen die met WOZ werkt, goed opgeleid en deskundig blijft.

3.3 Oordeel over de uitvoering

De Waarderingskamer controleert elk jaar of gemeenten de Wet WOZ goed uitvoeren. Na deze controle geeft de Waarderingskamer een beoordeling aan alle gemeenten in Nederland. Voor onze drie gemeenten heeft de Waarderingskamer de uitvoering van de Wet WOZ beoordeeld met 4 sterren. Dit betekent dat de uitvoering als 'Goed' wordt gezien.

De beoordeling per gemeente is te bekijken via de onderstaande links:

Noardeast-Fryslân: [Waarderingskamer](#)

Dantumadiel: [Waarderingskamer](#)

Schiermonnikoog: [Waarderingskamer](#)

4 ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ WAARDE

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde van een woning of ander gebouw. De marktwaarde is de prijs die een koper waarschijnlijk zou betalen. Anders gezegd: als u uw woning verkoopt op de vrije markt, wat zou deze dan opleveren?

De gemeente Noardeast-Fryslân bepaalt elk jaar opnieuw de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten. Deze waarde is één jaar geldig.

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

Vóór 1994 werd de OZB-waarde gebruikt om de hoogte van de belasting te bepalen. Die waarde lag altijd lager dan de marktwaarde.

Dat is nu anders. Tegenwoordig is de WOZ-waarde gelijk aan de marktwaarde op de waardepeildatum. Omdat de markt steeds verandert, kan de waarde op de peildatum anders zijn dan de waarde op een ander moment.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De gemeente gebruikt de WOZ-waarde om te bepalen hoeveel onroerendezaakbelasting (OZB) u moet betalen.

Maar de WOZ-waarde wordt ook voor andere dingen gebruikt:

- De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde om te bepalen hoeveel belasting u moet betalen, bijvoorbeeld voor de inkomstenbelasting;
- De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte van de waterschapslasten te berekenen. In onze regio gaat het vooral om Wetterskip Fryslân en voor een klein deel om Noorderzijlvest.

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

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

1. Het doen van een marktanalyse (op basis van verkopen en huurinlichtingen)
2. het inrichten van het taxatiemodel inrichten
3. de modelwaarde controleren

Onderstaand worden de stappen toegelicht:

4.3.1 Stap 1 de marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied.

Deze verkopen onderzoeken we zorgvuldig.

Om meer informatie te krijgen dan alleen uit verkoopadvertenties, sturen we ook vragenlijsten naar woningeigenaren. Zo krijgen we extra gegevens over de verkochte woning.

We kijken of een verkoopprijs geschikt is om de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt te bepalen. Ook controleren we of de kenmerken van de verkochte woning in ons systeem kloppen.

Dat doen we op verschillende manieren:

- We bekijken verkoopadvertenties
- We controleren bouwdoSSIERS van de gemeente
- We vragen informatie aan de koper van een woning
- Bij niet-woningen vragen we gegevens aan de verhuurder

Dit hele onderzoek en het verwerken van de informatie noemen we **permanente marktanalyse**.

4.3.2 Stap 2 het taxatiemodel inrichten

Als de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel te maken. Dit is een computermodel waarmee we in één keer de WOZ-waarde van alle woningen kunnen berekenen.

Om te zorgen dat de gegevens van alle objecten kloppen, werken onze collega's van gegevensbeheer dagelijks aan het objectenbestand. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk 5. Zowel de medewerkers van gegevensbeheer als de taxateurs voegen veel informatie toe aan het model. Denk aan kenmerken van verkochte woningen, zoals grootte, ligging en type. Zo kunnen we voor elke woning een eigen WOZ-waarde berekenen.

De waarde die het taxatiemodel berekent, noemen we de **modelwaarde**.

4.3.3 Stap 3 de modelwaarde controleren

De taxateur controleert de modelwaarden die het taxatiemodel heeft berekend. Daarbij kijkt hij of er redenen zijn om van deze waarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Als deze controle is afgerond, heeft elke woning een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

Meer uitleg hierover vindt u in hoofdstuk 5 en 6.

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we de **waardepeildatum**. Dat is de datum waarop we kijken wat uw woning waard zou zijn geweest als u die op die dag had verkocht. We kiezen als het ware één vaste dag en bepalen de marktwaarde op dat moment.

De waardepeildatum ligt altijd in het verleden: één jaar vóór het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum dus **1 januari 2024**.

Dat de waardepeildatum een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar het is eigenlijk logisch. We moeten namelijk onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse), en dat kost tijd. We kunnen niet vooruitkijken naar toekomstige verkoopprijzen, want die zijn nog niet bekend. Daarom kijken we terug naar het verleden.

We starten meestal al in augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het volgende jaar. Daarom gebruiken we de waardepeildatum van 1 januari 2024 voor belastingjaar 2025.

4.5 Wanneer is de waardepeildatum niet gelijk aan de toestandsdatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde kijken we naar de bouwkundige staat van een woning op **1 januari van het belastingjaar**. Dat noemen we de **toestandsdatum**. De toestandsdatum is in principe gelijk aan de waardepeildatum. Een uitzondering hierop wordt gemaakt wanneer er sprake is van verbouw, nieuwbouw of sloop. Dan ligt de situatiedatum één jaar na de waardepeildatum.

- Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw is op 1 januari 2025. Alleen het deel dat al af is, krijgt een WOZ-waarde op basis van de waardepeildatum 1 januari 2024.
- Is een (deel van een) woning gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte deel niet mee in de WOZ-waarde voor belastingjaar 2025.

Deze regels zijn vastgelegd in de landelijke Wet WOZ.

Voorbeeld: U bouwt een nieuwe woning

- De bouw start op **1 februari 2024**
- De woning is klaar op **1 november 2024**
- Op de **waardepeildatum van 1 januari 2024** bestond de woning nog niet
- Op de **toestandsdatum van 1 januari 2025** is de woning wél klaar

We kijken dan naar de situatie op 1 januari 2025 (toestandsdatum). Daarna bepaalt de taxateur wat de woning waard zou zijn geweest op 1 januari 2024 (waardepeildatum).

4.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers in ons belastinggebied ontvangen van ons een aanslagbiljet. Op dit biljet staan de gemeentelijke belastingen die u moet betalen. Ook staat hierop de WOZ-waarde van uw woning of pand voor dat belastingjaar.

De WOZ-waarde op het aanslagbiljet noemen we de **WOZ-beschikking**. De meeste aanslagbiljetten versturen we eind februari.

Informeel bezwaar tegen de WOZ-waarde

Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u eenvoudig een **informeel bezwaar** indienen. Dit moet u doen **binnen 4 weken** nadat u het aanslagbiljet heeft ontvangen:

Gemeente Noardeast-Fryslân:

[Informeel bezwaar WOZ-waarde woning | Gemeente Noardeast-Fryslân](#)

Gemeente Dantumadiel:

<https://www.dantumadiel.frl/informeel-bezwaar>

Gemeente Schiermonnikoog:

[Informatie gemeentelijke belastingen | Gemeente Schiermonnikoog](#)

Bezwaar WOZ beschikking en belastingaanslagen

Bent u het niet eens met de WOZ-beschikking of met één of meer aanslagen op het aanslagbiljet? Dan kunt u een **bezwaarschrift** indienen.

Let op: dit moet u doen **binnen zes weken** na de datum die op het aanslagbiljet staat (de dagtekening):

Gemeente Noardeast-Fryslân:

[Bezwaar maken tegen uw WOZ beschikking en belastingaanslag | Gemeente Noardeast-Fryslân \(noardeast-fryslan.nl\)](#);

Gemeente Dantumadiel:

[Bezwaar maken tegen uw WOZ beschikking en belastingaanslag | Gemeente Dantumadiel](#)

Gemeente Schiermonnikoog:

[WOZ-waarde | Gemeente Schiermonnikoog](#)

5 WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft eerder gelezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt: via een marktanalyse, het opstellen van een taxatiemodel en het controleren van de modelwaarde. In de volgende onderdelen gaan we hier dieper op in.

Binnen de WOZ spreken we over **objecten**. Een object is een woning of een niet-woning (zoals een winkel, bedrijfspand of school) waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen.

De **kenmerken van een object** vormen de basis voor het berekenen van de WOZ-waarde. We maken hierbij onderscheid tussen twee soorten kenmerken:

- Primaire objectkenmerken;
- Secundaire objectkenmerken.

5.1.1 Wat zijn de primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn **meetbare gegevens** van een woning of ander gebouw. Deze kenmerken vormen de basis voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Voorbeelden van primaire kenmerken zijn:

- De **grootte** van het object (zoals inhoud, oppervlakte en perceelgrootte)
- Het **bouwjaar** van het hoofdgebouw (bij woningen is dat de woning zelf)
- Het **adres** en de **buurt** waarin het object ligt
- De **woonplaats**
- De **kadastrale gegevens** (zoals perceelnummer en eigendomsinformatie)
- Het **type object**, bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning
- Het aantal **bijgebouwen**, zoals een garage, tuinhuis of schuur, inclusief hun bouwjaar en grootte.

5.1.2 Wat zijn de secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken geven een **beoordeling** van een woning of van de omgeving. Deze kenmerken hebben invloed op de WOZ-waarde.

We gebruiken hiervoor de **KOUDV-factoren**. KOUDV staat voor:

- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

Net als bij de ligging geven we voor elke factor een **score van 1 tot en met 5**. De betekenis van deze scores is:

- **1:** Zeer slecht, ver onder gemiddeld
- **2:** Slecht, onder gemiddeld
- **3:** Voldoende, gemiddeld (standaard)
- **4:** Goed, bovengemiddeld
- **5:** Zeer goed, ver bovengemiddeld

Uitleg van de KOUDV-factoren

Bij het bepalen van de WOZ-waarde kijken we ook naar secundaire kenmerken. Deze kenmerken geven een oordeel over de woning of de omgeving. We noemen dit de **KOUDV-factoren**. KOUDV staat voor:

- **Kwaliteit** Dit gaat over de kwaliteit van de gebruikte materialen, vergeleken met soortgelijke woningen. Als de materialen duidelijk beter of slechter zijn dan gemiddeld, telt dat mee.
- **Onderhoud** Dit is de algemene indruk van de woning. We kijken bijvoorbeeld naar het dak, de gevels, kozijnen en de afwerking aan de binnenkant.
- **Uitstraling** De uitstraling van een woning zegt iets over hoe het object eruitziet in vergelijking met andere woningen. Denk aan bijzondere bouwstijl of inrichting.
- **Doelmatigheid** Dit betekent hoe goed een onderdeel van de woning past bij het gebruik. Deze factor wordt vooral gebruikt bij niet-woningen, maar soms ook bij woningen. Bijvoorbeeld als een woning deels als bedrijf wordt gebruikt of niet meer goed als woning kan functioneren.
- **Voorzieningen** Dit zijn zaken in de woning die extra waarde geven bij verkoop. Denk aan een luxe keuken, moderne badkamer of nette afwerking van de binnenkant.

Onze taxateurs gebruiken een duidelijke werkinstructie, zodat de beoordeling van deze kenmerken overal op dezelfde manier gebeurt.

Meer uitleg over de invloed van deze factoren op de WOZ-waarde vindt u in hoofdstuk 6.

5.2 Waar komen de gegevens van een WOZ-object vandaan?

De **primaire kenmerken** van een woning of ander gebouw halen we vooral uit de **basisregistraties**. Dat zijn registraties met gegevens die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. We gebruiken vooral deze basisregistraties:

- **BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)** Hierin staan adressen, huisnummers, bouwjaren, gebruiksoppervlakten en het gebruiksdoel van een woning.
- **BRK (Basisregistratie Kadaster)** Deze registratie laat zien hoe groot een perceel is en wie de eigenaar is.
- **BRP (Basisregistratie Personen)** Hierin staat wie de gebruiker van een woning is. Dat is belangrijk om te bepalen wie belasting moet betalen.
- **BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie)** Deze registratie geeft informatie over de indeling van de omgeving Dit kunnen overkappingen, bruggen, sporen en wegen zijn.

Ook de **WOZ (Waardering Onroerende Zaken)** is een basisregistratie. Andere overheidsorganisaties moeten de WOZ-waarde gebruiken in hun werk. Daarom is het belangrijk dat de gegevens in onze administratie juist zijn.

Alle basisregistraties vormen samen een **stelsel**. Dat betekent dat ze met elkaar verbonden zijn. Als er iets verandert in één registratie, krijgen de andere registraties daar een melding van. Zo zorgen we ervoor dat overal dezelfde, juiste gegevens staan.

Voorbeeld: een woning wordt gesloopt en opnieuw gebouwd

Stel: een woning wordt gesloopt en er komt een nieuwe woning voor in de plaats.

De gemeente registreert dit in de **BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)**. Daarin staan het nieuwe **bouwjaar** en de nieuwe **gebruiksoppervlakte** van de woning.

Wij krijgen van de BAG een melding dat:

- de oude woning is gesloopt
- er een nieuwe woning is gebouwd

- de nieuwe woning een andere oppervlakte en een ander bouwjaar heeft

In onze **WOZ-administratie** passen we deze gegevens aan. Zo zorgen we ervoor dat alles weer klopt voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.3 Hoe komen we aan de informatie van de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire kenmerken van een woning kloppen, gebruiken we verschillende bronnen:

- We bekijken **advertenties van woningen** die te koop staan, bijvoorbeeld op websites zoals Funda en i-WOZ.
- We sturen een **inlichtingenformulier** naar de koper van een woning of naar de eigenaar van een niet-woning, zoals een bedrijfspand.
- We verzamelen informatie via **luchtfoto's, oblieken** (schuin genomen foto's van gebouwen) en **Cyclomedia-beelden**. Deze beelden kopen we elk jaar in.

Met deze informatie kunnen we de secundaire kenmerken goed beoordelen. Ook zorgen we dat de WOZ-waarde zo nauwkeurig mogelijk is.

5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle kenmerken in onze **WOZ-administratie**. Deze gegevens gebruiken we in het hele WOZ-proces: bij de marktanalyse, het opstellen van het taxatiemodel en het controleren van de modelwaarde.

We hebben een vast team van **gegevensbeheerders**. Zij controleren of de gegevens in onze administratie hetzelfde zijn als in de **basisregistraties**. Is er een verschil? Dan zoeken we uit wat het juiste gegeven is. Dat juiste gegeven zetten we in onze administratie. Daarna melden we dit aan de organisatie die verantwoordelijk is voor de basisregistratie. Zo'n melding noemen we een **terugmelding**.

De organisatie die verantwoordelijk is voor een basisregistratie noemen we de **bronhouder**. Door onze terugmelding kan de bronhouder de gegevens aanpassen, zodat alles weer klopt.

Ook bronhouders van andere registraties moeten terugmeldingen aan ons doen. Bijvoorbeeld de gemeente (bronhouder van de BAG) moet ons laten weten wanneer er een **bouwvergunning** is verleend voor het bouwen of verbouwen van een woning. Zo kunnen wij de juiste kenmerken van die woning in onze WOZ-administratie zetten.

Op deze manier zorgen we ervoor dat we altijd werken met juiste gegevens bij het bepalen van de WOZ-waarde.

5.4.1 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Naast de basisregistraties gebruiken we ook andere bronnen om de gegevens van woningen en gebouwen te controleren en bij te werken:

- **Advertenties op Funda** We bekijken foto's en kenmerken van woningen die op Funda staan. Zo controleren we of de gegevens in onze administratie kloppen. Dit noemen we een **vraagprijsanalyse**.
- **Informatie van de koper** Als er geen advertentie beschikbaar is, vragen we gegevens op bij de koper van de woning. Dit doen we met een **inlichtingenformulier**. Daarin staan vragen zoals:
 - Wat was de staat van onderhoud bij aankoop?
 - Is het pand verhuurd?
 - Sinds wanneer is het verhuurd?
- **Mutatiesignalering via luchtfoto's** Elk jaar laat de gemeente **luchtfoto's** maken van het hele gebied. Die vergelijken we met foto's van het jaar ervoor. Zo zien we veranderingen,

zoals een nieuw tuinhuis, een geplaatste dakkapel of een gesloopte overkapping. Deze veranderingen worden doorgegeven aan de WOZ-administratie, zodat de gegevens worden aangepast en de waardering klopt.

- **Vooroverleg met woningbouwverenigingen** Woningbouwverenigingen krijgen soms een aanslag voor duizenden panden. Daarom stemmen we vooraf met hen af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in een **vooroverleg**. Reacties en opmerkingen worden beoordeeld en verwerkt.

5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We volgen de regels die zijn opgesteld door de **Waarderingskamer**, de toezichthouder op de WOZ. Zij controleren of wij ons werk goed doen.

De Waarderingskamer verwacht van ons:

- Dat we controleren of alle gegevens in onze administratie **volledig** zijn
- Dat we er alles aan doen om onze gegevens **gelijk te laten zijn** aan die in de andere basisregistraties

Door onze gegevens **volledig en actueel** te houden:

- Verbeteren we de kwaliteit van de basisregistraties
- Voorkomen we dat er een **onjuiste WOZ-waarde** wordt vastgesteld

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 kenmerken van woningen. Uit dat onderzoek moeten we conclusies trekken en maatregelen nemen. Die vullen we in op speciale vragenlijsten die we van de Waarderingskamer krijgen.

Op basis van deze conclusies bekijken we of er extra werkzaamheden nodig zijn om de gegevens van woningen te verbeteren.

Daarnaast moeten we elk jaar 20% van alle woningen en gebouwen controleren. Zo zorgen we ervoor dat in vijf jaar tijd alle objectkenmerken zijn nagekeken.

Vinden we een fout in de kenmerken van een woning? En staan er meer gelijke woningen in dezelfde straat of buurt? Dan controleren we ook die woningen meteen. Zo houden we onze gegevens betrouwbaar en actueel.

6 HOE TAXEREN WE WONINGEN?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde van woningen te bepalen. Het bepalen van deze waarde noemen we taxeren.

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren met een taxatiemodel werkt. Alle werkzaamheden die hierbij horen worden uitgevoerd door ons taxatiebureau Thorbecke.

Als er in de tekst “wij” of “ons” staat, bedoelen we de taxateurs van Thorbecke.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Voor het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we het taxatiemodel OrtaX. Dit model is ontwikkeld door Ortec Finance.

OrtaX berekent voor elke woning een modelwaarde. Daarbij houdt het model rekening met de verschillen tussen woningen. Voorbeelden van zulke verschillen zijn:

- Het bouwjaar van de woning;
- De locatie van de woning;
- De gebruiksoppervlakte (hoe groot de woning is);
- De hoeveelheid grond die bij de woning hoort.

6.2 Hoe werkt de permanente marktanalyse in OrtaX?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse is. Hier leggen we uit hoe deze analyse wordt uitgevoerd in het taxatiemodel OrtaX.

De taxateur begint met het controleren van de kenmerken van verkochte woningen. Daarna bekijkt hij of er bijzondere omstandigheden waren bij de verkoop. Bijvoorbeeld:

- Was het een familietransactie?
- Is de woning verkocht in verhuurde staat?

Als dat zo is, dan keurt de taxateur het verkoopcijfer af. Dat cijfer wordt dan niet gebruikt in de berekening.

OrtaX vergelijkt alle goedgekeurde verkoopprijzen met de modelwaarde van het jaar ervoor. Het model berekent het verschil tussen die twee en kijkt hoeveel tijd daartussen zit. Zo ontstaat een beeld van de marktontwikkeling, ook wel de trend genoemd.

Simpel gezegd: de trend is de gemiddelde verwachte stijging of daling van de WOZ-waarde ten opzichte van het vorige jaar.

De trend vormt de basis van de inrichting van ons taxatiemodel. Echter, het wil niet zeggen dat uw WOZ-waarde ook met deze trend stijgt aangezien de trend slechts een gemiddelde is. Uw WOZ-waarde kan meer of minder stijgen dan de trend afhankelijk van gerealiseerde verkoopcijfers bij u in de wijk of straat'

In de grafiek hieronder ziet u de gemiddelde marktontwikkeling in uw gemeente: : [StatLine - Gemiddelde WOZ-waarde van woningen; eigendom, regio](#)

Gemiddelde WOZ-waarde van woningen; eigendom, regio



Gewijzigd op: 19 juni 2025

Eigendom ▼

Totaal

Onderwerp ▼

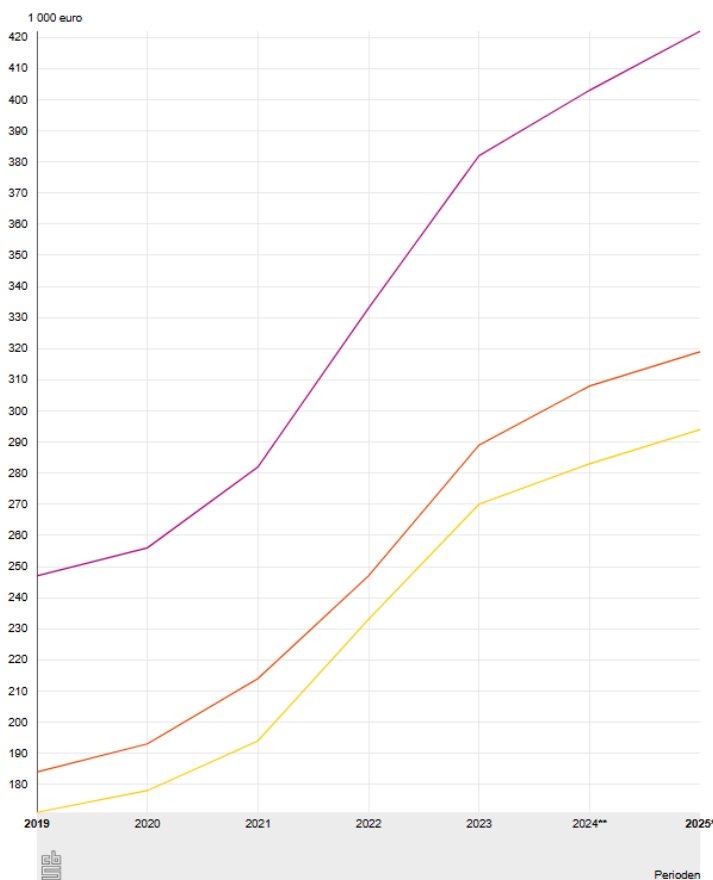
Gemiddelde WOZ-waarde van woningen

Regio's ▼

- Dantumadiel
- Noardeast-Fryslân
- Schiermonnikoog

Horizontale as ▼

Jaren



6.3 Hoe controleren de taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert alle WOZ-waarden die het model OrtaX heeft berekend. Dat doet hij door de modelwaarde te vergelijken met verkoopprijzen van vergelijkbare woningen.

De taxateur kiest woningen die zoveel mogelijk lijken op uw woning. Denk aan woningen met hetzelfde type, grootte, bouwjaar en ligging.

Van deze vergelijkbare woningen worden er drie opgenomen in het taxatieverslag van uw woning. Zo kunt u zien op basis van welke verkopen de WOZ-waarde van uw woning is vastgesteld.

6.3.1 Wat ziet u van deze controle?

Soms horen we de opmerking: "Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde."

Dat betekent niet automatisch dat uw WOZ-waarde te hoog is.

De verkoopprijzen op het taxatieverslag zijn gebruikt door de taxateur om te controleren of de WOZ-waarde die OrtaX heeft berekend aannemelijk is. De taxateur kijkt of de verkoopprijs van een vergelijkbare woning de berekende waarde kan onderbouwen.

Als dat zo is, dan is de WOZ-waarde geloofwaardig. De verkoopcijfers die daarvoor zijn gebruikt, staan op het taxatieverslag van uw woning.

6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Het taxatiemodel OrtaX berekent een WOZ-waarde voor elk onderdeel van een woning. Dat betekent dat niet alleen de woning zelf een waarde krijgt, maar ook:

- de grond waarop de woning staat
- de bijgebouwen, zoals een garage, schuur of tuinhuis

Hieronder leggen we uit hoe OrtaX per onderdeel de waarde bepaalt:

6.4.1 Onderdeel woning

OrtaX berekent een WOZ-waarde voor elke woning. Maar hoe doet OrtaX dat precies?

Eerst bepaalt OrtaX de waarde van een 'gemiddelde woning' binnen een marktsegment. Een marktsegment is een groep woningen van hetzelfde type in dezelfde buurt of omgeving.

Daarna vergelijkt OrtaX andere woningen met deze gemiddelde woning. Zijn er verschillen? Dan berekent OrtaX correcties. Denk bijvoorbeeld aan:

- Een andere gebruiksoppervlakte
- Een andere ligging of buurt
- Een woning die ouder of jonger is dan gemiddeld

Deze correcties worden weergegeven in een waarde-specificatie. Dat is een tabel waarin u kunt zien op welke onderdelen OrtaX aanpassingen heeft gedaan.

Bij de taxatie van uw woning zijn de kenmerken vergeleken met die van de gemiddelde woning. Zijn er verschillen? Dan past OrtaX de modelwaarde aan.

Voor Adres X zijn op de standaardprijs van het woningdeel de volgende correcties toegepast:

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m2 voor marktsegment:		€ 560,94
Na correctie voor-gebruikersoppervlakte:	1,2% over € 560,94 = € 6,78	€ 567,71
Na correctie voor buurtcode:	2,6% over € 567,71 = € 14,60	€ 582,31
Na correctie voor bouwjaar:	-21,7% over € 582,31 = - €	€ 455,71
Modelwaarde per m2 (na afronding):	0,1% over € 455,71 = € 0,29	€ 456,00
Waarde per m2 na groepscorrectie:	7,9% over € 456,00 = € 36,00	€ 492,00
Waarde per m2 na specifieke correctie:	6,9% over € 492,00 = € 34,00	€ 526,00

6.4.2 Onderdeel grond

OrtaX bepaalt de waarde van de grond bijna op dezelfde manier als bij de woning. Alleen doet OrtaX andere aanpassingen op de waarde. Hieronder staat het met een voorbeeld uitgelegd:

Omschrijving	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m2 voor marktsegment:		€ 267,81
Na correctie voor oppervlakte:	-7,2% over € 267,81 = - € 19,26	€ 248,55
Na correctie voor buurtcode:	2,6% over € 248,55 = € 6,39	€ 254,94
Waarde per m2 (na afronding):	0,0% over € 254,94 = € 0,06	€ 255,00

6.4.3 Welke aanpassingen doet OrtaX?

Afnemend grensnut

Het taxatiemodel OrtaX houdt rekening met het afnemend grensnut. Dat betekent dat de waarde per vierkante meter afneemt naarmate een woning of perceel groter is.

Met andere woorden:

- Een kleine woning of perceel heeft vaak een hogere waarde per m²
- Een grotere woning of perceel heeft een lagere waarde per m²

Wilt u de waarde-specificatie van uw eigen woning bekijken? Raadpleeg uw taxatieverslag door in te loggen op MijnOverheid.

Buurtindeling/Locatie

Het taxatiemodel OrtaX houdt rekening met de buurt waarin een woning ligt. De verdeling van buurten die OrtaX gebruikt is dezelfde als die van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Dit noemen we de CBS-buurtindeling.

Woningen van hetzelfde type in dezelfde buurt krijgen in principe dezelfde waarde. Hebben ze ook precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde WOZ-waarde. Dit noemen we consistentie. Zijn er verschillen tussen de woningen? Dan krijgen ze ook een andere waarde.

De prijs per vierkante meter van de woning en van het perceel wordt op deze manier door OrtaX berekend.

Elke gemeente deelt haar grondgebied op in verschillende buurten. Omdat het CBS dezelfde indeling gebruikt, kunnen we de specifieke eigenschappen van een buurt goed meenemen in de WOZ-waarde.

Zo maken we bijvoorbeeld verschil tussen:

- Een woning in het centrum
- Een woning in het buitengebied

In een landelijke gemeente zoals Noardeast-Fryslân heeft niet iedereen even snel toegang tot voorzieningen zoals een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of busstation. Door per buurt een waarde te bepalen, houden we beter rekening met deze locatieverschillen.

Ligging

Soms zijn er invloeden op de waarde die alleen voor uw woning gelden. Ook die moeten we meenemen in de WOZ-waarde. Denk bijvoorbeeld aan:

- Bodemverontreiniging
- Verzakking, waardoor er scheuren in de woning ontstaan
- Specifieke overlast, zoals geluid of geur
- Bestemmingsplanmogelijkheden of beperkingen op uw locatie

Voor deze bijzondere invloeden gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'.

6.4.4 Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken registreren. OrtaX corrigeert op secundaire kenmerken. Hieronder ziet u hoe OrtaX corrigeert op secundaire kenmerken:

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-25 %	-15 %	0	8 %	15%
Onderhoud	-20 %	-10 %	0	8 %	15%
Uitstraling	-10 %	-5 %	0	5 %	10%
Doelmatigheid	-10 %	-5 %	0	5 %	10%
Voorzieningen	-20 %	-10 %	0	5 %	10%
Ligging	-25 %	-12 %	0	15 %	30%

6.4.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen (zoals een garage, schuur of tuinhuis) bepalen we op een andere manier dan bij de woning of de grond.

Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel. Dit model is opgesteld nadat we een marktanalyse hebben gedaan.

Het taxatiemodel OrtaX rekent voor elk type bijgebouw een vaste waarde per vierkante meter. Die waarde is anders per type bijgebouw.

Bijvoorbeeld:

- Een stenen garage heeft een hogere waarde per m² dan een houten tuinhuis

Door deze vaste waardes toe te passen, zorgen we voor een eerlijke en consistente waardering van alle bijgebouwen.

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

U heeft eerder kunnen lezen hoe het taxatiemodel werkt. De uitkomst van dit model hangt volledig af van de juistheid van de gegevens over de woning.

Staan er foute gegevens in het systeem? Dan kan het taxatiemodel een onjuiste WOZ-waarde berekenen.

Hoe wij zorgen dat onze gegevens kloppen, heeft u eerder in dit document kunnen lezen.

- De uitleg over de primaire kenmerken vindt u in hoofdstuk 5
- De uitleg over de secundaire kenmerken staat in paragrafen 1 t/m 4 van dit hoofdstuk

Door met zorg naar deze kenmerken te kijken, zorgen we ervoor dat de WOZ-waarde eerlijk en betrouwbaar is.

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

We controleren of het taxatiemodel OrtaX de juiste WOZ-waarde berekent met behulp van statistische formules. Dat doen we omdat OrtaX is opgebouwd volgens de principes van de statistiek.

6.6.1 Ratio

Een van de manieren waarop we controleren of het taxatiemodel goed werkt, is door het berekenen van de **ratio** van verkochte woningen.

We delen dan het verkoopcijfer van een woning door de waarde die uit het taxatiemodel komt door het verkoopcijfer. Die formule ziet er zo uit:

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

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de waarde namelijk precies gelijk aan elkaar.

Een ratio van 1 betekent dat de WOZ-waarde gelijk is aan de marktwaarde.

- Is de ratio lager dan 1? Dan is de WOZ-waarde lager dan de marktwaarde
- Is de ratio hoger dan 1? Dan is de WOZ-waarde hoger dan de marktwaarde

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkochte woningen zo dicht mogelijk bij 1,0 ligt.

Daarnaast willen we dat de spreiding (de afwijking tussen de verschillende ratio's) zo klein mogelijk is. Dat betekent dat het model stabiel en betrouwbaar werkt.

6.6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs is meestal niet precies 1. Dat betekent niet dat de WOZ-waarde die het taxatiemodel heeft berekend fout is.

Bij elke woningverkoop is er namelijk sprake van transactieruis. Dat zijn invloeden die de verkoopprijs kunnen beïnvloeden. Denk bijvoorbeeld aan:

- De informatie die de koper of verkoper heeft (of juist niet);
- Hoe goed iemand kan onderhandelen;
- De emotie die meespeelt bij het kopen of verkopen van een woning.

Door deze invloeden kan de verkoopprijs afwijken van de marktwaarde. Soms is dat verschil wel 6%. De taxateur houdt rekening met de transactieruis om de WOZ-waarde nauwkeurig te kunnen vaststellen. De marktwaarde ligt tussen een minimale en maximale waarde. Dat noemen we de bandbreedte.

Voor de ratio's van verkoopcijfers gebruiken we een bandbreedte van 0,98 tot 1,03.

- Licht de ratio tussen 0,98 en 1,03? Dan sluit de modelwaarde goed aan op de marktwaarde.

Om de WOZ-waarde zo betrouwbaar mogelijk te maken, gebruiken we in het taxatiemodel zoveel mogelijk verkoopprijzen. Zo wordt het effect van transactieruis kleiner.

We berekenen ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers.

- Licht die gemiddelde ratio binnen de bandbreedte? Dan werkt het taxatiemodel goed en sluiten de WOZ-waardes goed aan op de marktwaarde.

6.6.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer is de organisatie die controleert of wij de WOZ-waardes goed bepalen.

De Waarderingskamer controleert dit voordat wij de WOZ-waardes mogen vaststellen. Pas als we goedkeuring hebben gekregen, mogen we u een nieuwe WOZ-waarde geven.

Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel in uw gemeente? Bekijk dan het oordeel over de kwaliteit van onze taxaties via de links hieronder:

Noardeast-Fryslân: [Waarderingskamer](#)

Dantumadiel: [Waarderingskamer](#)

Schiermonnikoog: [Waarderingskamer](#)

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

In elke gemeente controleren we op verschillende manieren of de modelwaarde die OrtaX berekent klopt. Deze controles zijn gebaseerd op internationale richtlijnen: de IAAO Standard on Ratio Studies. Dat is een verzameling van uitgangspunten die laat zien of een taxatiemodel betrouwbaar en van goede kwaliteit is.

Deze richtlijnen worden wereldwijd gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven.

De controles gaan verder dan alleen het bekijken van de ratio's (de verhouding tussen verkoopprijs en modelwaarde).

6.7.1 Spreiding

De taxateur controleert ook de spreiding van de ratio's. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar het gemiddelde, maar ook naar hoeveel de individuele ratio's afwijken van 1.

Voorbeeld: Stel, er zijn twee woningen:

- Eén heeft een ratio van 0,6
- De ander heeft een ratio van 1,4 Samen hebben ze een gemiddelde ratio van 1,0

Dat lijkt goed, maar de afwijking is groot. De ene woning is veel te laag gewaardeerd, de andere te hoog. Daardoor lijkt het taxatiemodel betrouwbaar, maar dat is niet het geval.

Waarom is dit belangrijk?

Woningen die niet zijn verkocht, maar wel lijken op deze voorbeelden, krijgen dan waarschijnlijk een verkeerde WOZ-waarde. Daarom controleren we niet alleen het gemiddelde, maar ook de spreiding van de ratio's. Hoe kleiner de spreiding, hoe betrouwbaarder het taxatiemodel.

6.7.2 Ratiocontroles

Een taxateur controleert altijd een paar belangrijke ratiocontroles om te zien of de taxaties betrouwbaar zijn. Dit zijn de *Coëfficiënt of Dispersion*, de *Price Related Differential* en de *Price Related Bias*.

Deze ratiocontroles zorgen ervoor dat de WOZ-waardes:

- eerlijk zijn voor alle soorten woningen
- goed aansluiten bij de markt
- gelijk verdeeld zijn over verschillende woningtypes en prijsklassen

1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt, ook wel Coëfficiënt of Dispersion (COD) genoemd, laat zien hoeveel de taxatiewaarden van woningen verschillen. Deze wordt per soort woning berekend.

We kijken hoe ver de waardes afwijken van de meest voorkomende waarde. Als de spreiding te groot of juist te klein is, kan dat betekenen dat de taxaties niet betrouwbaar zijn. De COD helpt dus om te controleren of woningen eerlijk en goed zijn getaxeerd.

2. Price Related Differential (PRD)

De Price Related Differential (PRD) is een manier om te controleren of woningen met een hoge en lage waarde eerlijk worden getaxeerd. We kijken of dure en goedkope woningen op een vergelijkbare manier aansluiten bij de marktwaarde.

3. Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is een manier om te controleren of er sprake is van ongelijke waarderingen bij verschillende prijsklassen. Met de PRB kijken we of de verhouding tussen de

getaxeerde waarde en de verkoopprijs verandert als de verkoopprijs verdubbelt. Dit doen we met een rekenmethode die regressie heet. Zo maken we de relatie tussen prijs en waardering zichtbaar.

Het rekenkundig gemiddelde helpt om te zien of het model scheef is. Dit gemiddelde is de optelsom van alle ratio's (verhouding tussen taxatiewaarde en verkoopprijs), gedeeld door het aantal ratio's. Zo krijgen we een beeld van hoe goed het model gemiddeld presteert.

6.7.3 Resultaten ratiocontroles van de 3 gemeenten

Gemeentenaam	Gemiddelde ratio
Noardeast-Fryslân	1,011
Dantumadiel	1,009
Schiermonnikoog	1,000

Noardeast-Fryslân

Kengetal	Model	Toelichting
Aantal transacties	682	Aantal transacties in meegenomen in de bepaling van de modelwaarde in uw gemeente.
Price related differential (PRB)	1,01	Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.

Dantumadiel

Kengetal	Model	Toelichting
Aantal transacties	167	Aantal transacties in meegenomen in de bepaling van de modelwaarde in uw gemeente.
Price related differential (PRB)	1,00	Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.

Schiermonnikoog

Kengetal	Model	Toelichting
Aantal transacties	26	Aantal transacties in meegenomen in de bepaling van de modelwaarde in uw gemeente.

Price related differential (PRB)	1,01 Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.
----------------------------------	---

7 HOE TAXEREN WE NIET-WONINGEN?

7.1 Wat verstaan we onder niet-woningen en waarom waarderen we deze anders?

Niet-woningen zijn gebouwen die niet of slechts deels worden gebruikt om in te wonen. Denk bijvoorbeeld aan winkels, kantoren, bedrijfspanden, scholen, ziekenhuizen, tankstations en recreatiegebieden

Bij het bepalen van de WOZ-waarde van woningen gebruiken we vaak verkoopprijzen van vergelijkbare huizen. Voor niet-woningen zijn er veel minder verkoopgegevens beschikbaar. Daarom gebruiken we bij niet-woningen andere informatie, zoals: huurprijzen, bouwkosten, grondprijzen en omzetcijfers.

Zo zorgen we ervoor dat ook de WOZ-waarde van niet-woningen eerlijk en betrouwbaar wordt vastgesteld.

7.2 Drie hoofd-methodes van taxeren

Voor het bepalen van de WOZ-waarde van **niet-woningen** (zoals winkels, scholen of tankstations) gebruiken we **drie verschillende methodes**. Welke methode we gebruiken hangt af van het soort gebouw.

1) Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Deze methode is geschikt voor courante niet-woningen — dat zijn gebouwen die makkelijk te verkopen of verhuren zijn, zoals:

- Winkels
- Kantoren
- Bedrijfsruimten

Hoe werkt het?

- We bepalen eerst de huurwaarde op de waardepeildatum, op basis van vergelijkbare huurcontracten
- Daarna berekenen we de kapitalisatiefactor: dit is het aantal keer de huurwaarde dat een koper bereid is te betalen
- Met deze factor rekenen we de huurwaarde om naar de marktwaarde

2) Gecorrigeerde vervangingswaarde

Deze methode gebruiken we voor incurante objecten — dat zijn gebouwen die moeilijk te verkopen of te verhuren zijn, zoals:

- Scholen
- Ziekenhuizen
- Energie- en waterinstallaties

Hoe werkt het?

- We berekenen de bouwkosten, inclusief inrichting en bijkomende kosten
- Daarna corrigeren we voor technische veroudering (zoals oude installaties) en functionele veroudering (zoals een gebouw dat niet meer goed past bij het gebruik)
- De grondwaarde wordt apart vastgesteld
- Dit leidt tot de gecorrigeerde vervangingswaarde

3) Discounted Cash Flow (DCF)

Deze methode gebruiken we voor **specifieke objecten** zoals:

- Campings
- Tankstations

Hoe werkt het?

- We kijken naar de verwachte toekomstige inkomsten (zoals omzet)
- Die inkomsten worden teruggerekend naar de huidige waarde
- Zo bepalen we de marktwaarde op basis van toekomstige opbrengsten

7.3 Modelmatig taxeren en samenwerking

Voor het bepalen van de WOZ-waarde van niet-woningen gebruiken we zoveel mogelijk automatische rekenmodellen. Dat noemen we modelmatig taxeren.

Als er te weinig lokale gegevens beschikbaar zijn, gebruiken we informatie uit andere regio's of uit heel Nederland. Zo zorgen we ervoor dat de waardebepaling toch betrouwbaar en eerlijk is.

De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) heeft hiervoor taxatiewijzers gemaakt. Dat zijn bestanden met:

- Richtlijnen voor het taxeren van niet-woningen
- Kengetallen zoals huurprijzen, omzetcijfers en bouwkosten per type pand

Deze taxatiewijzers worden gebruikt in het rekenmodel Tiox. Daardoor hoeft de taxateur niet alles handmatig uit te rekenen, maar kan hij werken met betrouwbare gegevens en vaste uitgangspunten.

7.4 Proces en controle

Het taxeren gebeurt in vier stappen:

- Verzamelen van marktinformatie, zoals verkoopprijzen, huurprijzen, bouwkosten, winstmarges;
- Kiezen van de juiste methode per type pand (courant, incourant of specifiek);
- Automatisch berekenen met landelijke kengetallen. Waar nodig vult de taxateur gegevens handmatig aan;
- Controleren: er worden steekproeven gedaan door het taxatiebureau en de gemeente. De Waarderingskamer houdt extern toezicht.

7.5 Wat ziet u hiervan?

In het taxatieverslag bij uw aanslag staat:

- Welke methode is gebruikt;
- Gegevens zoals huurwaarde, omzet en kapitalisatiefactor;
- Bij vervangingswaarde: bouwkosten en aftrekposten;
- Bij DCF: omzetgegevens en berekeningen.

Door deze methodes te combineren met landelijke cijfers en strenge controles, zorgen we voor een eerlijke, duidelijke en betrouwbare WOZ-waarde van niet-woningen in onze gemeenten.