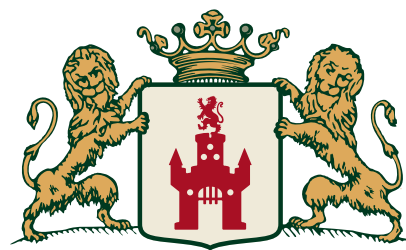


De WOZ-waarde:

Hoe komt deze
tot stand?



Gemeente **Oudewater**



Inhoudsopgave



1. Wat is een verantwoordingsdocument?	3
2. Algemene informatie over gemeente Oudewater	4
• 2.1 Wie zijn we?	4
• 2.2 Wat doen we?	4
• 2.3 Waarom doen we dat?	4
• 2.4 Wat vinden we belangrijk?	4
• 2.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?	4
3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	5
• 3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	5
• 3.2 Wat doet de 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 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	6
• 4.4 Wat is de waardepeildatum?	7
• 4.5 Wat is een toestandspeildatum?	7
• 4.6 Wat is het aanslagbiljet?	7
5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
• 5.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
• 5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?	8
• 5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	8
• 5.4 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	9
• 5.5 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	9
• 5.6 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	9
• 5.7 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	9
• 5.8 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	10
• 5.9 Hoe zorgen we ervoor dat we onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
6. Hoe taxeren we?	11
• 6.1 Met welk taxatiemodel werken we?	11
• 6.2 Hoe worden niet-woningen getaxeerd?	11
• 6.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in VRISwaarderen?	11
• 6.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	11
• 6.5 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	12
• 6.6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	13
7. Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel goed werkt?	14
• 7.1 Spreiding	14
• 7.2 Ratiocontroles	14
Heeft u nog vragen?	15
Bijlagen	16

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor de gemeente Oudewater bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken.

Dit staat zo in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en die voeren wij uit. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven in dit verantwoordingsdocument. In dit document kunt u lezen hoe we de WOZ-waarden in gemeente Oudewater hebben bepaald.

De uitleg die we geven is algemeen. Dit betekent dat we niet alle mogelijke situaties bespreken.

Verder is de uitleg een vereenvoudiging van de wettelijke voorschriften. De wet- en regelgeving gaat voor op dit document als er verschil is in bewoording.

Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in bij het belastingloket met uw DigiD op belastingloket.oudewater.nl en bekijk het taxatieverslag.

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

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



2. Algemene informatie over gemeente Oudewater

2.1 Wie zijn we?

Oudewater is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Utrecht. De gemeente bestaat uit de kernen Oudewater, Snelrewaard, Hekendorp en Papekop. De gemeente Oudewater heeft 10.200 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS).

2.2 Wat doen we?

We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtige) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. De Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken) regelt de waardebepaling van alle onroerende zaken in Nederland. Zo moeten we elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen voor alle WOZ-objecten. De vastgestelde WOZ-waarde is meestal onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag.

2.3 Waarom doen we dat?

Belastingen leveren geld op voor onze gemeente. Dat geld heeft onze gemeente nodig om een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Speeltuinen en trapveldjes worden onderhouden. Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. Er zijn kosten voor het personeel, maar ook de kosten voor de zogenaamde 'no cure no pay' bureaus. De kosten hiervan zijn de laatste jaren fors toegenomen. Deze bureaus maken voor u bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, kost dit ons geld, hoe klein de aanpassing ook is.

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via de [website](#). Wanneer u dit direct bij ons doet, hoeven we geen extra kosten te maken en kunt u erop vertrouwen dat we minstens zo zorgvuldig te werk gaan als een derde partij. Als u rechtstreeks bij ons bezwaar maakt, is dit voordeliger voor de gemeente en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

2.4 Wat vinden we belangrijk?

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt. Waar de juiste belastingen en informatie op staat. En die aan de goede belastingplichtige gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij.

Gemeente Oudewater blijft zich voortdurend ontwikkelen om een inwonongerichte, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte gemeente te zijn op het gebied van de gemeentelijke belastingen. Meer informatie over de belastingen kunt u vinden op de website van de gemeente Oudewater www.oudewater.nl/Belasting.

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

Wij bepalen jaarlijks de WOZ-waarde. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we WOZ-objecten.

Voor de gemeente Oudewater bepalen we voor ca 5.150 objecten de WOZ-waarde. Dit zijn merendeel woningen. In ongeveer 4.700 objecten kan/mag gewoond worden. Het overige deel, ongeveer 450 zijn niet-woningen. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen.



3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij team Belastingen, dat deel uitmaakt van de afdeling Gegevensbeheer.

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

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. Het team bestaat uit taxateurs, gegevensbeheerders, juridisch medewerker en een functioneel applicatiebeheerder. Andere medewerkers zorgen ervoor dat de aanslagen worden verzonden.

De medewerkers die bij ons werken volgen regelmatig trainingen en cursussen. Zo blijven ze zich ontwikkelen en houden ze hun vak kennis op peil. Als de toezichthouder (Waarderingskamer) nieuwe vakbekwaamheidseisen stelt, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en in de praktijk moet kunnen toepassen.

Gegevensbeheerders beschikken over de certificaten WOZ-medewerker en WOZ-gegevensbeheerder. Taxateurs beschikken over een diploma WOZ-taxateur. Van nieuwe medewerkers wordt verwacht dat ze deze diploma's binnen een jaar halen.

3.2 Wat doet de Waarderingskamer?

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



4. Algemene informatie over de WOZ-waarde



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

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

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

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

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

- Om de hoogte te bepalen van sommige belastingen van de gemeente. Denk aan de onroerende zaakbelastingen (OZB);
- De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door het waterschap voor de watersysteemheffing (gebouwd);
- De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van het eigenwoningforfait te bepalen. Dit is een bedrag dat de belastingdienst opstelt bij het inkomen als je een koophuis hebt. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt om de hoogte van de erfbelasting te bepalen;
- Ook voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde gebruikt. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn;
- Onder andere notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook.

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

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



De permanente marktanalyse



Het taxatiemodel inrichten



De modelwaarde berekenen



De modelwaarde controleren



De waarde vaststellen



4.3.1 Stap 1: De permanente marktanalyse

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

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

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn met een percentage gecorrigeerd naar de waardepeildatum. Voor de indexering van de verkoopcijfers naar waardepeildatum is gebruik gemaakt van de woningindexcalculator van vastgoed pro. Deze berekening is gebaseerd op CBS gegevens. In de bijlage is een overzicht van de indexpercentages meegestuurd.

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

Bij de niet-woningen doen we een soortgelijke analyse. Hierbij verzamelen we ook huurgegevens.

Voor agrarische en incurante objecten worden op landelijk niveau marktgegevens verzameld in Taxatiewijzers. Deze gebruiken we bij het bepalen van de waarde.



4.3.2 Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

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

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



4.3.3 Stap 3: De modelwaarde berekenen

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

Het object wordt getaxeerd en het taxatieprogramma berekent een waarde voor elk object.

De woningen zijn ingedeeld in referentiegroepen. Voor elke groep is een prijs per eenheid in het taxatiemodel ingevuld. De waarde is opgebouwd uit een waarde voor het hoofdgebouw, een waarde voor een bijgebouw (bijvoorbeeld schuur/garage/aanbouw) en een grondwaarde. Deze drie samen vormen de modelwaarde.



4.3.4 Stap 4: De modelwaarde controleren

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

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



4.3.5 Stap 5: De waarde vaststellen

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

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Dat komt omdat de onroerendezaakbelasting een zogenaamde 'tijdstipbelasting' is.

We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn.

Elk jaar rond de maand augustus beginnen we met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop.

4.5 Wat is een toestandspeildatum?

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

4.6 Wat is het aanslagbiljet?

Onder andere inwoners en ondernemers krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vindt u er terug. 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?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van een WOZ-waarde.

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

We maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken. Zoals eerder gezegd, worden de objectkenmerken in elke stap van het proces bekeken en waar nodig aangepast.

5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

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

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning.

5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de kwaliteit van het object;
- de onderhoudstoestand van het object;
- de uitstraling van het object;
- de doelmatigheid van het object;
- de voorzieningen in het object;
- de ligging van het object.

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Onderstaand worden de onderdelen van de KOUDVL kort toegelicht.

Wat verstaan we onder kwaliteit

In hoofdzaak alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, voordat je binnen bent geweest en de staat daarvan. Anders gezegd: de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan scheurvorming, hoogwaardige bouwmaterialen en duurzaamheid.

Wat verstaan we onder onderhoud

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, nadat je binnen bent geweest en de staat daarvan. Ook wel de algehele staat van de woning genoemd. Wat hierin wordt meegewogen is de observatie: hoe een gebruiker er mee om gaat. Denk daarbij aan achterstallig schilderwerk en rotte kozijnen.

Wat verstaan we onder uitstraling?

Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten, of wat aan een object vast zit en welke indruk dat op u maakt. Denk daarbij aan een woning die is ontworpen door een bekende architect. Dit is wel snel subjectief. Vandaar dat er een inschatting wordt gemaakt van wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder doelmatigheid?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit wat het gebruiksnut en of doel moeilijk maakt. Denk daarbij aan bijvoorbeeld ruimten die een beperkte stahoogte hebben. Ook hier moet een inschatting worden gemaakt wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder voorzieningen?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit en het comfort verhoogt. Denk bijvoorbeeld aan een badkamer, keuken en sanitair.

Wat verstaan we onder ligging?

Daarbij valt te denken aan o.a.

- Overlast van horeca, bedrijven etc.;
- Bereikbaarheid van het object (bijvoorbeeld gelegen in een steegje);
- Geluidsoverlast;
- Verkeersoverlast/parkeeroverlast;
- Uitzicht (zowel positief als negatief).

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

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Hierin staan gegevens over een object of een persoon die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde:

- **BAG** (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- **BRK** (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- **BRP** (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) gebruiken we om te kijken wie de bewoner van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

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 juist zijn.

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. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.

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

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning juist zijn gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma IWOZ.

We vragen bij de eigenaar informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning op te sturen als aanvullende informatie. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd. Dit noemen we een inpanidige opname.

5.6 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

We 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 de juiste gegevens zijn. Dit passen we aan in de WOZ-administratie. Ook geven we door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat die weer klopt.

Zo moet de bronhouder van de BAG aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.7 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we bij alle stappen van het WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, taxeren en modelwaarde controleren). Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven we de belangrijkste.

Advertenties op internet

Advertenties op het internet geven ons een inkijkje in de huidige staat van een woning. Daarom controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een bepaald softwareprogramma: IWOZ. De advertentieteksten worden doorgenomen en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Denk daarbij aan aanwezigheid garage, berging en dergelijken. Ook leveren de foto's een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd.

Inpandige opname

Onze taxateurs gaan elk jaar op pad voor inpandige opnames. Dat wil zeggen dat ze binnen gaan kijken in een pand. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Dit moet ter plaatse worden onderzocht.

Mutatiesignalering

Wij laten elk jaar luchtfoto's maken van de hele gemeente. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een berging geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

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

5.8 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

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

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt beschikt. Dit doen we door gerichte gegevenscontroles, inpandige opnames, het bekijken van lucht- en straatbeeldfoto's en het analyseren van advertenties. En soms ook als een belanghebbende daar zelf om vraagt.

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

De Waarderingskamer ziet erop toe 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.

Daarnaast controleren we elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Onder andere door verkoopadvertenties door te nemen. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.



Luchtfoto



Straatbeeldfoto



Oblieke foto

6. Hoe taxeren we?

Het bepalen van de WOZ-waarde noemen we ‘taxeren’. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren met een taxatiemodel gaat.

Verschillende soorten objecten, worden op een verschillende wijze getaxeed. Er wordt bij het taxeren onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de woningen. Dit betreft veruit de grootste groep objecten.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet VRISwaarderen en wordt gemaakt door Xllnc, specialist op het gebied van software en dienstverlening voor de uitvoering van de Wet WOZ. Het programma rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt VRISwaarderen rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de secundaire objectkenmerken, de gebruiksoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe worden niet-woningen getaxeed?

De objecten worden voor de massale herwaardering in categorieën verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. De niet-woningen bestaan grofweg uit:

- Agrarische objecten
- Courante niet-woningen (bedrijven, horeca, kantoren en winkels)
- Incourante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen, nutsvoorzieningen, sportcomplexen etc.)
- Ongebouwde objecten en objecten in aanbouw
- Garageboxen

Bij courante niet-woningen, ongebouwde objecten, objecten in aanbouw en garageboxen waarderen we de marktwaarde over het algemeen op basis van de vergelijkingsmethode. Hierbij maken we gebruik van huur- en verkoopgegevens. Op basis hiervan bepalen we het marktniveau, waarmee op basis van een vergelijking de waarde van andere objecten wordt bepaald.

Voor de agrarische objecten en incurante niet-woningen hanteren we de landelijke taxatiewijzers, als controle en aanvulling op gebruikte marktgegevens van gelijksoortige objecten in de provincie Utrecht. In de taxatiewijzers zijn kengetallen opgenomen die we gebruiken bij de waardebeoordeling.

Bij agrarische objecten waarderen we de marktwaarde op basis van de vergelijkingsmethode.

Incourante objecten waarderen we over het algemeen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

6.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in VRISwaarderen?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse in VRISwaarderen. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het object dat verkocht is. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders.

Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de ‘trend’ genoemd. Makkelijker gezegd: het laat zien of de WOZ-waarde is gestegen of gedaald vergeleken met vorig jaar

6.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

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

6.4.1 Wat ziet u van deze controle?

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

6.5 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

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

6.5.1 Onderdeel woning

VRISwaarderen rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet het programma dat?

Uit de geanalyseerde marktgegevens halen de taxateurs een eenheidsprijs, de zogenaamde PPE (prijs per eenheid), voor het onderdeel woning. Met die geanalyseerde verkoopcijfers worden de referentiegroepen onderbouwd. Dit betekent dat bij elke referentiegroep ten minste drie vergelijkbare woningen worden gebruikt om de waarde te onderbouwen. Deze woningen zijn niet per se gelijk aan de getaxeerde woningen, maar hebben wel dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, bouwstijl en locatie.

6.5.2 Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m² voor de grond. Dit doen ze per kern en/of waardegebied. Per kern, omdat niet elke kern evenveel voorzieningen heeft.

Niet elke kern is even geliefd om te wonen. In een kern gebruiken we waardegebieden om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en parkjes. In de bijlage is de grondstaffel van de gemeente toegevoegd.

6.5.3 Welke aanpassingen doet VRISwaarderen?

- **Afnemende meerwaarde:** Binnen VRISwaarderen richten we modellen in om te kunnen werken met staffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per

vierkante meter af. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1.000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter. Dit wordt gebruikt voor de gebruiksoppervlakte, bijgebouwen en de kaveloppervlakte.

- **Waardegebieden:** Vriswaarderen maakt gebruik van waardegebieden. Een waardegebied is een gebied in de gemeente, bijvoorbeeld een dorpskern of een wijk/buurt.

Op deze manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (denk aan een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of treinstation). Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden. In de bijlage is zijn de waardegebieden toegevoegd.

Dezelfde soort woningen in hetzelfde waardegebied krijgen in de basis dezelfde grondprijs en grondstaffel. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde.

6.5.4 Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Wij gebruiken 5 classificaties om de secundaire objectkenmerken te registeren. Drie sterren betekent gemiddeld, 1 ster betekent slecht en 5 sterren betekent uitstekend.

Hoe het model corrigeert, staat in het model hieronder.

Reden correctie*	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Onderhoud	-16%	-8%	0%	8%	16%
Uitstraling	-16%	-8%	0%	8%	16%
Doelmatigheid	-16%	-8%	0%	8%	16%
Voorzieningen	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%

* Voorbeeld van correctie secundaire kenmerken



6.5.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we een marktanalyse hebben gedaan.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert op grootte en ook op secundaire kenmerken. In de bijlage is het bijgebouwenmodel toegevoegd.

6.5.6 Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Denk bijvoorbeeld aan vrij uitzicht, bodemverontreiniging, specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'. Correctie voor ligging passen we toe op de grond en de woningonderdelen, niet op de bijgebouwen.

6.6 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: de ratio's. Dit geeft inzicht in de aansluiting van het model op de marktwaarde.

6.6.1 Ratio

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

<p>Formule:</p> $\frac{\text{verkoopprijs}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$	<p>Voorbeeld:</p> $\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-} = 1$
--	---

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

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

6.6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

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

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

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7 procent. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopprijzen tussen 0,98 en 1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

6.6.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen goed is als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is 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 de gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties.

7. Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel goed werkt?

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

7.1 Spreiding

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



7.2 Ratiocontroles

Coefficient of Dispersion (COD)

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

Price Related Differential (PRD)

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

Price Related Bias

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

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van dit
verantwoordingsdocument?
Die beantwoorden we graag.
Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website.
Bent u het niet eens met uw WOZ-waarde?
Dan kunt u hiertegen bezwaar maken via de website.

WWW.OUDEWATER.NL/BELASTING

✉ teambelastingen@oudewater.nl

☎ 14 0348

U kunt ons telefonisch bereiken van 8.30 en 12.00 uur en tussen 13.00 en 17.00 uur.



Bijlage 1

Waardegebieden

Gemeente Oudewater

- 1 Papekop
- 2 Tappersheul
- 3 Klein Hekendorp
- 4 Brede Dijk
- 5 de Noort Zijde
- 6 Hoenkoop
- 7 Oudewater Binnenstad
- 8 Snelrewaard
- 9 Hekendorp
- 10 Buitengebied
- 11 Noort Zijde 2

Bijgebouwenmodel

WDO	OmschrijvingWOZDeelObject	Staffel	TaxatieMethodie	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
1200	aanbouw woonruimte (m2)	Nee	Oppervlakte			90% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1230	serre (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1310	dakkapel (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1320	dakopbouw (m2)	Nee	Oppervlakte			20% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	1	25	500	500	100
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
1350	zolder (m2)	Nee	Oppervlakte			30% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	1	25	500	500	100
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
1410	Voorraadkelder (m2)	Nee	Oppervlakte			40% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1420	souterain/woonkelder (m2)	Nee	Oppervlakte			30% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1490	kelder (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1550	garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1550	garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1550	garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1550	garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1590	carport (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1710	dierenverblijf	Nee	Oppervlakte			25		
1740	Berging /schuur niet verfijnen dak constr.	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1740	Berging /schuur niet verfijnen dak constr.	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1740	Berging /schuur niet verfijnen dak constr.	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1750	Garage niet verfijnen	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1750	Garage niet verfijnen	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1750	Garage niet verfijnen	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1750	Garage niet verfijnen	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1830	hobbykas (m2)	Nee	Oppervlakte			10		
1840	tuinhuis/blokhut (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
1850	sauna	Nee	Oppervlakte			300		
1860	overkapping/luifel bij woning (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	1	25	500	500	100
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
212S	extra grond (laag) (m2)	Nee	Oppervlakte			5		
2140	Parkeerplaats (stuks)	Nee	Aantal			10000		
2150	parkeerterrein	Nee	Oppervlakte			100		
3010	winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3010	winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80

Bijgebouwenmodel (vervolg)

WDO	OmschrijvingWOZDeelObject	Staffel	TaxatieMethodie	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
3010	winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3010	winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3290	sanitairruimte	Nee	Oppervlakte				350	
3310	loods (m2)	Nee	Oppervlakte				150	
3320	nissenhut/romneyloods (m2)	Nee	Oppervlakte				75	
3330	opslag/magazijn (m2)	Nee	Oppervlakte				250	
3420	werkplaats (m2)	Nee	Oppervlakte				350	
4010	aanbindstal (friese/hollandse) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4030	ligboxenstal (incl.melkkamer) laag type (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4060	Melkstal (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4130	jongveestal (melkvee) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4140	varkensstal fok (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4150	varkensstal vlees (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4160	paardenstal (boxen) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4180	buitenbak/buitenmanege (m2)	Nee	Oppervlakte				10	
4190	tredmolen (mits vaste inrichting) (m2)	Nee	Oppervlakte				25	
4410	traditioneel bedrijfsgebouw vast woning (m2)	Nee	Oppervlakte				200	
4430	schuur (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4530	Veldschuur (onverhard) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4550	werktuigenberging/wagenloods (open) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4560	werktuigenberging/wagenloods (gesloten) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4590	hooi-/stroschuur (kapbergtype) (m2)	Nee	Oppervlakte				100	
4870	sorteerloods/-ruimte	Nee	Oppervlakte				100	
6510	zwembad algemeen (m2)	Nee	Oppervlakte				500	
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50

Grondstafffels

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
1	Vrijstaande woningen	0	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	0	300	400	800	400,00	50
1	Vrijstaande woningen	0	400	500	800	228,56	28,57
1	Vrijstaande woningen	0	500	600	800	114,24	14,28
1	Vrijstaande woningen	0	600	3000	800	45,68	5,71
1	Vrijstaande woningen	0	3000	99999	800	5,68	0,71
2	2^1-Kapwoningen	0	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	0	200	300	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	0	300	400	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	0	400	500	800	80,00	10
2	2^1-Kapwoningen	0	500	3000	800	32,00	4
2	2^1-Kapwoningen	0	3000	99999	800	5,68	0,71
4	Hoek- en rijwoningen	0	1	150	800	800,00	100
4	Hoek- en rijwoningen	0	150	200	800	320,00	40
4	Hoek- en rijwoningen	0	200	250	800	160,00	20
4	Hoek- en rijwoningen	0	250	350	800	80,00	10
4	Hoek- en rijwoningen	0	350	3000	800	34,24	4,28
4	Hoek- en rijwoningen	0	3000	99999	800	5,68	0,71
9	Recreatiewoningen	0	1	400	139	139,00	100
9	Recreatiewoningen	0	400	1000	139	25,49	18,34
9	Recreatiewoningen	0	1000	4500	139	19,49	14,02
9	Recreatiewoningen	0	4500	7500	139	11,25	8,09
9	Recreatiewoningen	0	7500	99999	139	5,30	3,81
14	Overige woningen	0	1	300	800	800,00	100
14	Overige woningen	0	300	400	800	400,00	50
14	Overige woningen	0	400	500	800	228,56	28,57
14	Overige woningen	0	500	600	800	114,24	14,28
14	Overige woningen	0	600	3000	800	45,68	5,71
14	Overige woningen	0	3000	99999	800	5,68	0,71

Correcties secundaire kenmerken

KOUDVL bij stapelbouw

Correctie kwaliteit:		correctie	omschrijving
	1	-8%	ver onder gemiddeld
	2	-4%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	4%	boven gemiddeld
	5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie onderhoud:		correctie	omschrijving
	1	-8%	ver onder gemiddeld
	2	-4%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	4%	boven gemiddeld
	5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie uitstraling:		correctie	omschrijving
	1	-8%	ver onder gemiddeld
	2	-4%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	4%	boven gemiddeld
	5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie doelmatigheid:		correctie	omschrijving
	1	-8%	ver onder gemiddeld
	2	-4%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	4%	boven gemiddeld
	5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie voorzieningen:		correctie	omschrijving
	1	-8%	ver onder gemiddeld
	2	-4%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	4%	boven gemiddeld
	5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie ligging over hoofdbouwwaarde:		correctie	omschrijving
	1	-10%	ver onder gemiddeld
	2	-5%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	5%	boven gemiddeld
	5	10%	ver boven gemiddeld

KOUDVL bij grondgebonden woningen

Correctie kwaliteit:		correctie	omschrijving
	1	-16%	ver onder gemiddeld
	2	-8%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	8%	boven gemiddeld
	5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie onderhoud:		correctie	omschrijving
	1	-16%	ver onder gemiddeld
	2	-8%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	8%	boven gemiddeld
	5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie uitstraling:		correctie	omschrijving
	1	-16%	ver onder gemiddeld
	2	-8%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	8%	boven gemiddeld
	5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie doelmatigheid:		correctie	omschrijving
	1	-16%	ver onder gemiddeld
	2	-8%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	8%	boven gemiddeld
	5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie voorzieningen:		correctie	omschrijving
	1	-16%	ver onder gemiddeld
	2	-8%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	8%	boven gemiddeld
	5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie ligging over grondwaarde:		correctie	omschrijving
	1	-20%	ver onder gemiddeld
	2	-10%	onder gemiddeld
	3	0%	gemiddeld
	4	10%	boven gemiddeld
	5	20%	ver boven gemiddeld

Indexeringspercentages

Woning Index Calculator | VastgoedPRO

Voor de indexering van de verkoopcijfers naar waardepeildatum is gebruik gemaakt van de woningindexcalculator van vastgoed pro. Deze berekening is gebaseerd op CBS gegevens.

periode van	periode t/m	kwartaal	jaar		Utrecht
1/01/20	31/03/20	1e kw.	2020	1e kw. 2020	97,1
1/04/20	30/06/20	2e kw.	2020	2e kw. 2020	98,7
1/07/20	30/09/20	3e kw.	2020	3e kw. 2020	101,1
1/10/20	31/12/20	4e kw.	2020	4e kw. 2020	103,1
1/01/21	31/03/21	1e kw.	2021	1e kw. 2021	107,0
1/04/21	30/06/21	2e kw.	2021	2e kw. 2021	111,7
1/07/21	30/09/21	3e kw.	2021	3e kw. 2021	119,8
1/10/21	31/12/21	4e kw.	2021	4e kw. 2021	124,0
1/01/22	31/03/22	1e kw.	2022	1e kw. 2022	129,2
1/04/22	30/06/22	2e kw.	2022	2e kw. 2022	133,7
1/07/22	30/09/22	3e kw.	2022	3e kw. 2022	133,2
1/10/22	31/12/22	4e kw.	2022	4e kw. 2022	127,8
1/01/23	31/03/23	1e kw.	2023	1e kw. 2023	124,7
1/04/23	30/06/23	2e kw.	2023	2e kw. 2023	121,9
1/07/23	30/09/23	3e kw.	2023	3e kw. 2023	124,3
1/10/23	31/12/23	4e kw.	2023	4e kw. 2023	127,3
1/01/24	31/03/24	1e kw.	2024	1e kw. 2024	131,9
1/04/24	30/06/24	2e kw.	2024	2e kw. 2024	136,6
1/07/24	30/09/24	3e kw.	2024	3e kw. 2024	142,1
1/10/24	31/12/24	4e kw.	2024	4e kw. 2024	145,2
1/01/25	31/03/25	1e kw.	2025	1e kw. 2025	
1/04/25	30/06/25	2e kw.	2025	2e kw. 2025	
1/07/25	30/09/25	3e kw.	2025	3e kw. 2025	
1/10/25	31/12/25	4e kw.	2025	4e kw. 2025	
1/01/26	31/03/26	1e kw.	2026	1e kw. 2026	
1/04/26	30/06/26	2e kw.	2026	2e kw. 2026	
1/07/26	30/09/26	3e kw.	2026	3e kw. 2026	
1/10/26	31/12/26	4e kw.	2026	4e kw. 2026	

bron: Prijsindex Bestaande Koopwoningen (kwartaalcijfers) van het CBS i.s.m. het kadaster.

Indexeringspercentages CNW's

Kwartalen	Prijsindex, kantoren		Prijsindex, industriepanden		Trendlijn, winkels	
	Prijsindex, kantoren	Trendlijn, kantoren	Prijsindex, industriepanden	Trendlijn, industriepanden	Prijsindex, winkels	Trendlijn, winkels
1e kwartaal 2016	113,3	102,8	105,1	103,4	96,2	101,3
2e kwartaal 2016	103,7	104,1	103,8	105	97,6	101,2
3e kwartaal 2016	103,4	105,7	106,6	106,6	110,3	101,2
4e kwartaal 2016	109,9	107,8	109,9	108,2	105,3	101,3
1e kwartaal 2017	104,1	110,4	108,5	109,8	102,5	101,3
2e kwartaal 2017	112,5	113,7	113,3	111,5	102,8	101,5
3e kwartaal 2017	121	117,3	113,1	113,1	99	101,7
4e kwartaal 2017	124,1	120,8	115,7	114,7	102,4	101,9
1e kwartaal 2018	125,7	123,9	112,4	116,4	105,3	102,3
2e kwartaal 2018	122,5	126,5	119,6	118,3	100	102,7
3e kwartaal 2018	133,4	128,8	124,1	120,3	103,9	103,2
4e kwartaal 2018	132,4	130,6	120,2	122,3	103,9	103,8
1e kwartaal 2019	129,6	132	122	124,4	102,3	104,6
2e kwartaal 2019	131,5	133,3	130,9	126,7	98,8	105,4
3e kwartaal 2019	135,5	134,6	129,5	128,9	120,3	106,4
4e kwartaal 2019	136	136	129,9	131,3	103,7	107,4
1e kwartaal 2020	139,4	137,7	133,9	133,8	111,7	108,6
2e kwartaal 2020	136,7	139,6	138,9	136,5	101,9	109,9
3e kwartaal 2020	145,8	142	138,8	139,4	106,1	111,3
4e kwartaal 2020	139,2	145	138,3	142,8	116,9	112,8
1e kwartaal 2021	147,8	149	153,6	146,7	104,7	114,4
2e kwartaal 2021	155,3	153,5	149,3	150,9	114,7	116,1
3e kwartaal 2021	162	158	154,3	155,3	126,5	117,7
4e kwartaal 2021	166,3	162,1	159,2	159,7	115,7	119,3
1e kwartaal 2022	163,3	165,4	168,7	164	123,9	120,8
2e kwartaal 2022	161,9	168,2	171,1	167,7	127,9	122,3
3e kwartaal 2022	181,2	170,3	171,9	171	132,5	123,5
4e kwartaal 2022	175	171,2	170	173,8	125,2	124,7
1e kwartaal 2023	175,1	171	178,8	176,6	113,8	125,7
2e kwartaal 2023	156	170,4	180	179	120,2	126,7
3e kwartaal 2023	167	169,9	183,2	181,2	128,9	127,6
4e kwartaal 2023	170,3	169,6	185,3	183,2	136,5	128,4
1e kwartaal 2024	171,7	169,1	182,7	185,1	130	129,1
2e kwartaal 2024	174,6	168,4	183,4	187,2	127,5	129,8
3e kwartaal 2024	162,5	167,4	184,8	189,6	126,5	130,5
4e kwartaal 2024	165,8	166,3	196,1	192,3	129,3	131,1