BsGW
Belastingsamenwerking
Gemeenten en Waterschappen
Limburg

Verantwoordingsdocument Gemeente Gennep

Wet waardering onroerende zaken (WOZ)

Belastingjaar 2023
Waardepeildatum 1-1-2022

Versie 16-02-2023

Inhoudsopgave

1. Het verantwoordingsdocument ... 3

2. Over BsGW ... 4

2.1 Deelnemers BsGW ... 4

2.2 Wat doen we ... 5

2.3 Waarom doen we dat ... 5

2.4 Hoeveel waarderen we jaarlijks ... 6

2.5 Wat vinden we belangrijk ... 6

2.6 Bereikbaarheid ... 6

3. Uitvoering WOZ werkzaamheden ... 8

3.1 Organisatie ... 8

3.2 Opleiding en educatie ... 9

3.3 Toezicht op de uitvoering ... 9

3.4 Oordeel over de uitvoering ... 10

4. Algemene informatie WOZ-waarde ... 11

4.1 Wat is de WOZ-waarde ... 11

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor ... 11

4.3 Het bepalen van de WOZ-waarde ... 12

4.4 Wat is de waardepeildatum ... 12

4.5 Wanneer wordt de WOZ-waarde bekend ... 13

5. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde ... 14

5.1 Objectkenmerken ... 14

5.2 Hoe komen we aan de objectkenmerken ... 15

5.3 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken ... 16

6. Hoe werkt het taxatiemodel ... 17

6.1 Het taxatieprogramma ... 17

6.2 Niet-woningen ... 17

6.3 Permanente marktanalyse woningen ... 17

6.4 Uitleg taxatiemodel woningen ... 18

6.5 Controle van het taxatiemodel ... 21

6.6 Resultaten ratiocontroles ... 24

Bijlage 1 Marktontwikkeling per marktsegment ... 25

Bijlage 2 Standaardwaarderingen grond ... 26

Bijlage 3 Bijgebouwenmodel ... 27

Bijlage 4 Buurten en kernen in het marktsegment ... 28

1. Het verantwoordingsdocument

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van alle woningen en andere onroerende zaken in Nederland.

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij als BsGW ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven.
In dit document leest u hoe we de WOZ-waardes voor belastingjaar 2023 (waardepeildatum 1-1-2022) voor onze deelnemende gemeenten hebben bepaald.

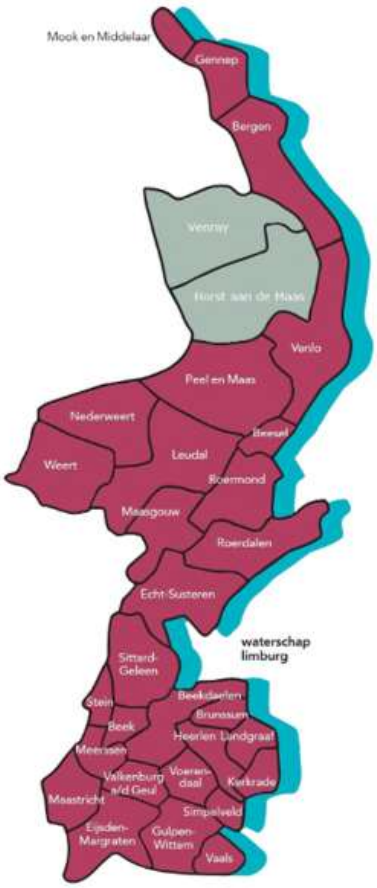
De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u meer weten over de WOZ-waarde van uw woning of ander onroerend goed? Bekijk dan onze website www.bsgw.nl en log in met uw DigiD via onderstaande link https://bsgw.nl/nl/veel-gestelde-vragen/wijzigingen/mijn-bsgw
Hier ziet u al uw gegevens en kunt u het taxatieverslag raadplegen.

2. Over BsGW

2.1 Deelnemers BsGW

BsGW Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen is een zelfstandig samenwerkingsverband voor heffing en inning van gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen en voor uitvoering van de wet WOZ.
29 van de 31 Limburgse gemeenten en het Waterschap Limburg werken samen in BsGW.

- Gemeente Beek
- Gemeente Beekdaelen
- Gemeente Beesel
- Gemeente Bergen
- Gemeente Brunssum
- Gemeente Echt-Susteren
- Gemeente Eijsden-Margraten
- Gemeente Gennep
- Gemeente Gulpen-Wittem
- Gemeente Heerlen
- Gemeente Kerkrade
- Gemeente Landgraaf
- Gemeente Leudal
- Gemeente Maasgouw
- Gemeente Maastricht
- Gemeente Meerssen
- Gemeente Mook en Middelaar
- Gemeente Nederweert
- Gemeente Peel en Maas
- Gemeente Roerdalen
- Gemeente Roermond
- Gemeente Simpelveld
- Gemeente Sittard-Geleen
- Gemeente Stein
- Gemeente Vaals
- Gemeente Valkenburg aan de Geul
- Gemeente Venlo
- Gemeente Voerendaal
- Gemeente Weert
- Waterschap Limburg



BsGW heeft, zoals is geregeld in de gemeenschappelijke regeling, twee bestuursorganen: het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur.
Het belangrijkste orgaan van BsGW is het algemeen bestuur. Het algemeen bestuur bestaat uit 30 vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties.

2.2 Wat doen we

Gemeenten en waterschappen verwerken ieder hun eigen lokale belastingen. De processen voor het heffen en innen van lokale belastingen zijn echter nagenoeg identiek. Voor onze deelnemers voeren wij de volgende taken uit:

- We heffen belastingen
- We innen belastingen
- We beheren de basisadministratie Waardering onroerende zaken (WOZ)
- We stellen de WOZ-waardes vast
- We adviseren onze deelnemers over ontwikkelingen op het terrein van lokale belastingen
- We zijn er voor burgers en bedrijven

Jaarlijks versturen we ongeveer 942.000 aanslagbiljetten*. We voegen de gemeentelijke belastingen en de waterschapsbelastingen zoveel mogelijk samen op één aanslagbiljet. Het totaal bedrag op het aanslagbiljet is dus de optelsom van die lokale belastingen.

2.3 Waarom doen we dat

Elk jaar betaalt u gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen. BsGW heft en int deze belastingen namens haar deelnemers en stelt daarnaast de hoogte van de WOZ-waardes vast van alle woningen en bedrijven in deze gemeenten. Dit doen we onder andere voor:

Veilige dijken
Waterschap Limburg zorgt in de provincie Limburg voor veilige dijken, droge voeten, schoon water en voldoende water.

Straatverlichting plaatsen en onderhouden
Uw gemeente zorgt voor het plaatsen en onderhouden van de straatverlichting op de openbare weg en andere openbare ruimtes, zoals parken en pleinen. Voldoende straatverlichting verhoogt de sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

Speeltuinen en trapveldjes onderhouden
Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Goede speelvoorzieningen en trapveldjes zijn daarom van belang om het buitenspelen te bevorderen. Uw gemeente onderhoudt deze speeltuinen en trapveldjes.

Droge voeten
Waterschap Limburg zorgt ervoor dat er voldoende oppervlaktewater in sloten, plassen en kanalen in het gebied beschikbaar is en dat overtollig water snel wordt afgevoerd. Zo houden we de voeten droog. Lees hier meer over op de website van het waterschap www.waterschaplimburg.nl

Huishoudelijk afval ophalen
Uw gemeente zorgt ervoor dat uw huishoudelijk afval wordt opgehaald als u dit aan de straat hebt gezet. Op deze manier zorgt de gemeente voor een schone stad en een gezonde leefomgeving.

*Bron: Jaarverslag BsGW 2021

Aanleg en onderhoud van riolering
Uw gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van het openbare hoofdrioolstelsel. Ook berekent de gemeente regelmatig of het riool het afval- en regenwater nog goed kan verwerken.

Overige uitgaven ten behoeve van gemeenschappelijk belang
Uiteraard worden de opbrengsten voor vele andere doeleinden gebruikt, denk hierbij aan uitgaven ten behoeve van sportcomplexen, zwembaden, gemeenschapsgebouwen etc. Dit zal per gemeente verschillen.

2.4 Hoeveel waarderen we jaarlijks

Voor de 29 gemeenten die aangesloten zijn bij onze organisatie bepalen we jaarlijks de WOZ-waarde. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde op de waardepeildatum) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we WOZ-objecten.

Samen zijn dat jaarlijks ongeveer 570.000 waarderingen per jaar.
Dit zijn voor het merendeel woningen, ongeveer 500.000. Een woning is een object waarin men kan en mag wonen.
Het overige deel van ongeveer 70.000 waarderingen betreft niet-woningen. Niet-woningen zijn alle overige objecten zoals: bedrijven, winkels, sportcomplexen, horeca, scholen en bouwterreinen.

2.5 Wat vinden we belangrijk

De taken die we uitvoeren willen we goed doen. Dit betekent dat we een correcte aanslag met de juiste informatie, naar de juiste klant sturen.
Om een correcte aanslag te kunnen versturen moet de juiste WOZ-waarde vastgesteld worden.

Naast bovenstaande is klantgerichtheid belangrijk. Hierbij hebben we de volgende speerpunten:

- We werken zoveel mogelijk digitaal maar bieden klanten die niet digitaal kunnen of willen reageren een alternatief.
- We zijn transparant en informeren klanten (pro-)actief over de afhandeling en status van hun reactie.
- We geven klanten tijdig een juist en persoonlijk antwoord.
- We garanderen de privacy en werken volgens de wettelijke regelgeving.
- We monitoren de klanttevredenheid en gebruiken de resultaten hiervan om onze klanttevredenheid waar nodig te verbeteren.

2.6 Bereikbaarheid

U kunt ons op de volgende manieren bereiken:

Digitaal
Op onze website www.bsgw.nl staat veel informatie over onze belastingen en het betalen hiervan. Deze informatie is beschikbaar op het algemene gedeelte van de website. Op Mijn BsGW bieden we u digitaal informatie aan over uw persoonlijke situatie en de aanslagbiljetten. Via MijnOverheid bieden we u de mogelijkheid om digitaal berichten van ons te ontvangen. MijnOverheid fungeert hierbij als de veilige toegangspoort naar Mijn BsGW.

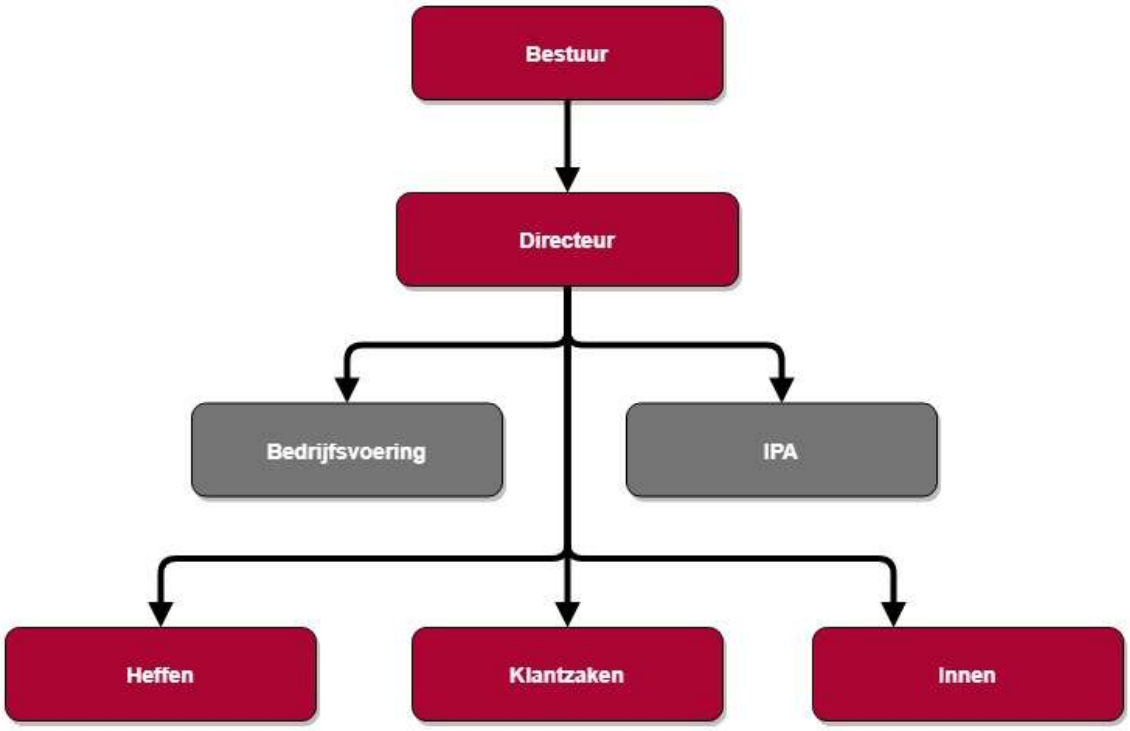
Telefonisch
Telefonisch zijn we bereikbaar op werkdagen van 09:00 tot 17:00. Ons telefoonnummer is 088-8420420. U kunt ons eenvoudig en tegen lokaal tarief bereiken.
In vakantieperiodes of specifieke dagen kunnen de openingstijden afwijken.

Post
Een bezwaar- of verzoekschrift mag u ook per post opsturen. Ons postadres is Postbus 1271, 6040 KG te Roermond. Ook mag u op deze manier een vraag of opmerking opsturen.

Bezoek op kantoor
U kunt met uw vraag op afspraak terecht op ons kantoor in Roermond. Door het maken van een afspraak zorgen we er voor dat u niet (lang) hoeft te wachten en direct door de juiste medewerker te woord wordt gestaan.

3. Uitvoering WOZ werkzaamheden

3.1 Organisatie



Bij BsGW werken ongeveer 175 medewerkers*.
De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij team Vastgoed, dat deel uitmaakt van de afdeling Heffen. Daarnaast vindt juridische ondersteuning plaats door het team van juridische zaken.

De uitvoering van de Wet WOZ vindt concreet plaats door:

- Medewerkers gegevensbeheer
- Taxateurs
- Juridisch medewerkers bezwaar en beroep

We verwachten van de medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de WOZ, dat zij allemaal een WOZ-diploma hebben. De medewerkers die dit diploma niet hebben worden begeleid en opgeleid om het diploma te halen. We zorgen ervoor dat de medewerkers de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

Van taxateurs wordt daarnaast verwacht dat zij staan ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Als een taxateur nog geen certificering heeft, zorgen we er voor dat de taxateurs de opleiding kunnen volgen die daar voor nodig is.

*Bron: Jaarverslag BsGW 2021

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

Team	*Aantal medewerkers*	Gemiddeld aantal jaren ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Inschrijving in NRVT-register
Vastgoed - gegevensbeheer	22	> 10 jaar	22	n.v.t.
Vastgoed - taxateurs	25	> 10 jaar	24	16
Juridische zaken - bezwaar en beroep	8	> 10 jaar	6	n.v.t.

3.2 Opleiding en educatie

De taxateurs die bij ons werken en zijn ingeschreven bij het NRVT moeten verplicht ieder jaar trainingen doen en cursussen volgen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. Ook de taxateurs die (nog) niet zijn ingeschreven bij het NRVT volgen jaarlijks dezelfde permanente educatie.
BsGW heeft haar eigen BsGW academie. Via deze academie zorgen we er voor dat de kennis van onze medewerkers op niveau blijft. De academie biedt tal van cursussen, opleidingen en informatie over vakinhoudelijke zaken. Naast de vakinhoudelijke zaken, is er ook veel aandacht voor cruciale aspecten als privacy en informatieveiligheid.
Als er (nieuwe) vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

3.3 Toezicht op de uitvoering

De Waarderingskamer controleert als onafhankelijke organisatie streng of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. Dit is inclusief het toezicht op de uitvoering van de Basisregistratie waarde onroerende zaken.

De taken van de Waarderingskamer bestaan uit:

- Toezicht houden op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten
- De staatssecretaris van Financiën adviseren
- Verzorgen van arbitrage bij geschillen tussen gemeentebesturen en afnemers van WOZ-gegevens (Belastingdienst en waterschappen)
- Het bieden van een overlegplatform voor betrokken partijen

De taken en bevoegdheden van de Waarderingskamer zijn ontleend aan artikel 4 van de Wet WOZ. Daarnaast treedt de Waarderingskamer op als expertisecentrum over de WOZ.

Toezichthouder
Hieronder vallen:

- Waardebepaling van woningen en niet-woningen (taxatie)
- Formele bekendmaking van de WOZ-waarde (waarde vaststelling bij beschikking)
- Uitvoering van de Basisregistratie WOZ
- Adviseur staatssecretaris van Financiën

Staatssecretaris van Financiën adviseren

- Adviseren met betrekking tot:
- Wet en regelgeving op terrein van de Wet WOZ, alsmede het beleid
- Ontwikkelingen op het gebied van de WOZ

Overlegplatform

De Waarderingskamer biedt partijen een omgeving om intensief samen te werken teneinde het systeem van het waarderen van onroerende zaken permanent te verbeteren. Ook de doelmatigheid van de uitvoering komt daarbij aan de orde.
De Waarderingskamer organiseert maandelijks webinars over diverse actuele onderwerpen op het terrein van de Wet WOZ. Deze webinars maken onderdeel uit van het programma vakbekwaamheid, waarmee de Waarderingskamer probeert een impuls te geven aan de vakbekwaamheid van iedereen die werkzaam is binnen het WOZ-domein.

3.4 Oordeel over de uitvoering

De Waarderingkamer geeft na de controle, jaarlijks een beoordeling over de uitvoering van de Wet WOZ aan alle gemeenten in Nederland.
De Waarderingskamer beoordeelt onze uitvoering van de Wet WOZ met 4 sterren als ‘Goed’.

Beoordeling BsGW	Landelijk beeld
	

4. Algemene informatie WOZ-waarde

4.1 Wat is de WOZ-waarde

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen op de betreffende waardepeildatum 1 januari. Het bepalen van de waarde doen we door middel van de vergelijkingsmethode. Hierbij kijken we bij het bepalen van de waarde naar verkochte woningen rond de waardepeildatum. Aan de hand van deze verkopen wordt de waarde bepaald, rekening houdende met de verschillen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden wordt dezelfde vergelijkingsmethode toegepast. Naast de verkoopgegevens, worden in deze categorieën ook huurgegevens geanalyseerd en gebruikt bij de waardebepaling.
Voor meer bijzondere objecten, zoals ziekenhuizen, sportcomplexen of benzinestations worden andere taxatiemethodieken gebruikt, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cash-flow methode.

Taxeren betekent letterlijk ‘schatten’. In tegenstelling tot wat de WOZ-waarde suggereert, is die waarde geen objectief vast te stellen bedrag. Het is immers een taxatie op basis van objectieve objectkenmerken. De waarde ligt altijd binnen een bepaalde bandbreedte. Binnen die bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich een goede taxatie van de marktwaarde van de onroerende zaak kunnen zijn. Dit wordt de WOZ-paradox genoemd.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ en komen op het volgende neer:
Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)
- de verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

We gaan er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor

We gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat we de WOZ-waarde ook gebruiken voor andere belastingen gebruiken, bijvoorbeeld de forensenbelasting of rioolheffing. Dit is afhankelijk van de verordening van uw gemeente.
Meer informatie over de verschillende belastingsoorten en heffingen vindt u op www.bsgw.nl, of de website van uw gemeente.

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van diverse belastingen te bepalen, zoals de inkomstenbelasting, erfbelasting of schenkbelasting. Voor het woningwaarderingsstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingsstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.
Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

4.3 Het bepalen van de WOZ-waarde

Het bepalen van de WOZ-waardes bestaat grofweg uit de volgende drie processen:

- Permanente marktanalyse
- Taxatiemodellen inrichten
- Modelwaardes controleren

Permanente marktanalyse
We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. We bepalen of we een verkoopprijs op de vrije markt tot stand is gekomen en we deze dus 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 en we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we permanente marktanalyse.

Bij de niet-woningen doen we een soortgelijke analyse. Hierbij verzamelen we ook huurgegevens. Voor agrarische en incourante objecten worden op landelijk niveau marktgegevens verzameld in Taxatiewijzers. Deze gebruiken we bij het bepalen van de waarde.

Taxatiemodellen inrichten
Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 570.000 objecten de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijk object een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

Modelwaardes controleren
Tot slot controleert een taxateur de modelwaardes die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Redenen hiervoor kunnen zijn: specifieke liggingsaspecten, unieke bouw, etc. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 570.000 objecten een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.4 Wat is de waardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van een object is, bijvoorbeeld uw woning. We bekijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2023 is de waardepeildatum 1 januari 2022.

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 objecten (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waardes voor het jaar erop.

Conform wetgeving, moeten we wel uitgaan van de bouwkundige staat op 1 januari van het Belastingjaar. Is een object in aan- of verbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw is op 1 januari 2023, dit noemt men de toestandsdatum. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2022. Is een (onder)deel van een object juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2023.
Ook wanneer er bijvoorbeeld sprake is van wijzigingen in de objectafbakening of wijzigingen in het bestemmingsplan, dan wijzigt de toestandsdatum naar 1-1-2023.



4.5 Wanneer wordt de WOZ-waarde bekend

Alle klanten binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap. Op dat aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar.

We versturen de meeste aanslagbiljetten in februari van het betreffende belastingjaar.
In uitzonderingsgevallen is er extra controle nodig bij het vaststellen van de WOZ-waarde. In dat geval ontvangt u de aanslag later in het jaar.
Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Neemt u altijd eerst contact met ons op via de aangegeven kanalen in paragraaf 2.6.

5. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde

5.1 Objectkenmerken

Om de waarde van een object goed te kunnen bepalen, hebben we gegevens van het betreffende object nodig. Deze gegevens verzamelen we actief en houden we continue zo goed mogelijk bij. We onderscheiden twee verschillende objectkenmerken, namelijk de primaire en de secundaire.

Primaire objectkenmerken

De primaire objectkenmerken zijn de objectief te bepalen, meetbare objectkenmerken.

Een aantal voorbeelden die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Woonplaats
- Adres
- Buurt / Wijk
- Kadastrale relaties
- Type object (bijvoorbeeld vrijstaande woning, appartement of bedrijfshal)
- Perceel oppervlakte
- Bouwjaar van het hoofdonderdeel (bij woningen de woning)
- Grootte van het hoofdonderdeel (woningen gemeten conform de NEN 2580)
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld garage, dakkapel, overkapping, parkeerplaats en tuinhuis)
- Bouwjaar van de bijgebouwen
- Grootte van de bijgebouwen

Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object. De secundaire objectkenmerken geven een indicatie over de algehele staat van een object. Hierbij worden zowel de binnen- en de buitenkant meegenomen.
Daarnaast geeft het aspect ligging een oordeel over de specifieke ligging van een object.

Secundaire kenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Kwaliteit
  De mate waarin het object of onderdeel al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- Onderhoud
  De mate waarin het (deel)object al dan niet afwijkt in de onderhoudstoestand ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- Uitstraling
  De mate waarin het object een bepaald aanzien heeft, waardoor een potentiële koper meer of minder voor een object zou willen betalen ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- Doelmatigheid
  De mate waarin het object te gebruiken is naar de heersende wensen in relatie tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.
- Voorzieningen
  De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloed door de aanwezige (luxe) voorzieningen en aanwezige installaties van het object. Dit dient te worden afgezet tegen datgene wat normaal wordt beschouwd bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.

- Ligging
  De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloed door omgevingsfactoren in de directe omgeving in vergelijking tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.

We hanteren voor deze factoren een score van 1 t/m 5, die de volgende betekenis hebben:
- 1: Zeer slecht, ver onder gemiddeld
- 2: Slecht, onder gemiddeld
- 3: Voldoende, gemiddeld
- 4: Goed, boven gemiddeld
- 5: Zeer goed, ver boven gemiddeld

We gebruiken voor de secundaire kenmerken een uitgebreide werkinstructie om een uniforme wijze van registratie te borgen.
De mogelijke invloed van de verschillende factoren op de waardering, wordt in hoofdstuk 6 verder uitgelegd.

5.2 Hoe komen we aan de objectkenmerken

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

Deze basisregistraties gebruiken we het meest:
- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlaktes 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) gebruiken we om te kijken wie de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.
Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

Naast bovenstaande informatiebronnen, maken we tevens gebruik van onderstaande bronnen:
- Vraagprijzenanalyse
  We bekijken te koop of te huur staande panden en controleren aan de hand van deze advertenties onze eigen administratie.
- Inlichtingenformulieren
  Bij verkoop of verhuur sturen we inlichtingenformulieren naar de koper met een aantal gerichte vragen. Op deze manier krijgen we meer inzicht in de (toekomstige) kenmerken van een object.
- Mutatiesignalering
  Jaarlijks verzoeken we gemeentes om luchtfoto’s aan te leveren. Die foto’s vergelijken we met de foto van het jaar er voor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we

bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

- Straatbeeld
  Ieder jaar worden er foto's van het straatbeeld gemaakt in alle gemeentes. Dit lijkt op Google Streetview.
- Voormeldingen
  Voordat er een aanslag wordt verstuurd, kan het zijn dat we contact opnemen om vooraf de objectkenmerken en de waardering samen te bekijken. Dit noemen we een voormelding.
- Vooroverleg
  Jaarlijks wordt er met veel grote partijen vooroverleg gevoerd, waarbij de kenmerken van de objecten worden gecontroleerd.
- Opname app
  Woningeigenaren kunnen een digitale opname app ontvangen waarin we vragen stellen over de woning. Daarnaast is het mogelijk om foto's van de woning toe te voegen, zodat we een goede indicatie van de woning krijgen.
- Opname ter plaatse
  Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van het object te controleren.

5.3 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in onze WOZ-administratie.
Onze gegevensbeheerders en taxateurs controleren bij ieder proces de objectkenmerken. Deze moeten juist en volledig zijn. Indien dit niet het geval is, passen we dit aan in de WOZ-administratie en geven we dit door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

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

De Waarderingskamer houdt toezicht op het bijhouden van de objectkenmerken.
Stelling hierbij is: 'de administratie moet gelijk zijn met wat op straat staat'. Dit vinden we erg belangrijk. Ieder jaar doen we onderzoek naar de objectkenmerken. Uit dat onderzoek trekken we conclusies en nemen we waar nodig maatregelen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. De toezichthouder heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van ieder object te controleren.

6. Hoe werkt het taxatiemodel

Verschillende soorten objecten, worden op een verschillende wijze gewaardeerd. Er wordt bij het waarderen 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 Het taxatieprogramma

Zoals eerder aangegeven worden alle objecten middels een taxatiemodel gewaardeerd. Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Ortax en wordt gemaakt door Ortec Finance. Ortec Finance biedt niet alleen oplossingen voor overheden, maar waardeert ook voor vastgoedeigenaren, taxateurs en kredietverstrekkers wereldwijd.
Ortax rekent voor ieder object een modelwaarde uit. Daarbij houdt Ortax rekening met verschillen tussen de objecten. De verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar, de locatie, de grootte, staat van onderhoud en hoeveel grond er bij het object hoort.

6.2 Niet-woningen

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 incourante niet-woningen hanteren we de landelijke taxatiewijzers, als controle en aanvulling op gebruikte marktgegevens van gelijksoortige objecten in de provincie Limburg. In de taxatiewijzers zijn kengetallen opgenomen die we gebruiken bij de waardebepaling.
Bij agrarische objecten waarden we de marktwaarde op basis van de vergelijkingsmethode.
Incourante objecten waarderen we over het algemeen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

6.3 Permanente marktanalyse woningen

Omdat de woningen veruit de grootste groep objecten zijn, richten we ons vanaf hier op het proces van de woningen. In deze paragraaf leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt.
We doen de marktanalyse in Ortax. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte object. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de ‘trend’ genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar.

In bijlage 1 ziet u de marktontwikkelingen (trends) van de verschillende categorieën woningen van uw gemeente.

6.4 Uitleg taxatiemodel woningen

Ieder object is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Bij woningen zijn dat bijvoorbeeld het onderdeel woning, onderdeel grond, onderdeel garage of onderdeel dakkapel. Voor ieder los deelobject Ortax rekent een modelwaarde uit. 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 Ortax de modelwaarde voor een woning bepaalt.

Onderdeel woning

Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep woningen. Nadat Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Dit doet Ortax door alle verkoopcijfers en trends met elkaar te vergelijken en onderling in de goede waardeverhouding te zetten.

Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel staat op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet. Bijvoorbeeld als de grootte anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de 'gemiddelde woning'. Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning'. Zijn er verschillen tussen
de woning die Ortax taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan past Ortax de modelwaarde aan met een correctie.
Bij onderstaand voorbeeld zijn op de standaardprijs van het woningdeel de volgende correcties toegepast:

Waarde Opstal	Referentie	Object	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m² voor marktsegment:				€ 1.977,73
Na correctie voor oppervlakte:	115	125	-2,3% over € 1.977,73 = - € 46,08	€ 1.931,65
Na correctie voor buurtcode:	814	813	1,8% over € 1.931,65 = € 34,48	€ 1.966,13
Na correctie voor bouwjaar:	1999	2018	17,8% over € 1.966,13 = € 349,98	€ 2.316,11
Modelwaarde per m² (na afronding):			-0,0% over € 2.316,11 = - € 0,11	€ 2.316,00
Waarde per m² na groepscorrectie:			-10,0% over € 2.316,00 = € 232,00	€ 2.048,00

Naast de primaire aanpassingen, registreren we ook de secundaire kenmerken bij het onderdeel woning, namelijk:

- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

Zoals eerder aangegeven hanteren we voor deze factoren een score van 1 t/m 5, die de volgende betekenis hebben:

- 1: Zeer slecht, ver onder gemiddeld
- 2: Slecht, onder gemiddeld
- 3: Voldoende, gemiddeld
- 4: Goed, boven gemiddeld
- 5: Zeer goed, ver boven gemiddeld

Het taxatiemodel corrigeert op deze factoren. Hoe het model corrigeert, staat in de tabel hieronder.

Secundair kenmerk / Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20%	-7%	0%	7%	20%
Onderhoud	-20%	-7%	0%	7%	20%
Uitstraling	-20%	-7%	0%	7%	20%
Doelmatigheid	-20%	-7%	0%	7%	20%
Voorzieningen	-20%	-7%	0%	7%	20%

De factoren worden jaarlijks bepaald aan de hand van de marktanalyse. Door verschillende woningen met verschillende factoren te vergelijken, kunnen we de correcties bepalen.

Onderdeel grond

Ortax bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Alleen doet Ortax andere aanpassingen op de modelwaarde. In onderstaande tabel een voorbeeld.

Waarde Grond	Referentie	Object	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m² voor marktsegment:				€ 244,21
Na correctie voor oppervlakte:	200	289	-15,4% over € 244,21 = - € 37,60	€ 206,61
Na correctie voor buurtcode:	814	813	1,8% over € 206,61 = € 3,69	€ 210,30
Waarde per m² (na afronding):			-0,1% over € 210,30 = - € 0,30	€ 210,00

Voor een compleet overzicht van grondstaffels, zie bijlage 2.

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 aantal, of per vierkante meter. Soms is de waarde afgeleid van de vierkante meterprijs van de woning. De prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Voor een compleet overzicht van eenheidsprijzen zie bijlage 3.

Bij de bijgebouwen corrigeert het model op basis van de secundaire kenmerken kwaliteit en onderhoud. Hoe het model corrigeert per onderdeel, staat in de tabel hieronder.

Secundair kenmerk / Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-60%	-25%	0%	25%	40%
Onderhoud	-60%	-25%	0%	25%	40%

De factoren worden jaarlijks bepaald aan de hand van de marktanalyse. Door verschillende marktgegevens met verschillende factoren te vergelijken, kunnen we de correcties bepalen.

Ligging en locatie

Iedere gemeente wordt verdeeld in verschillende buurten en wijken. Ortax doet een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of juist een in het buitengebied. Dezelfde soort woningen in dezelfde buurt krijgen in de basis dezelfde modelwaarde. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. De vierkante meterprijs van de woning en de vierkante meterprijs van de kavel wordt op bovenstaande manier door het taxatiemodel berekend.

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ‘ligging’. De scores voor de factor ligging zijn gelijk aan de andere secundaire kenmerken en hebben een score van 1 t/m 5.
Het model corrigeert de onderdelen woning, grond en alle onderdelen die direct met de woning zijn verbonden (zoals dakkapellen, kelders en aanbouw woonruimtes) als volgt op de classificatie ligging:

Secundair kenmerk / Classificatie	1	2	3	4	5
Ligging	-40%	-20%	0%	20%	40%

De factoren worden jaarlijks bepaald aan de hand van de marktanalyse. Door verschillende woningen met verschillende factoren te vergelijken, kunnen we de correcties bepalen.

Afnemende meerwaarde

Ortax doet aanpassingen op de grootte van de inhoud van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet Ortax om rekening te houden met de ‘afnemende meerwaarde’. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld zal betalen.

6.5 Controle van het taxatiemodel

Ortax is een statistisch waarderingsmodel, dat met behulp van soms complexe formules de modelwaardes uitrekent. Natuurlijk controleren wij het model op juistheid en betrouwbaarheid. Dit doen we op verschillende manieren.

Ratio

Een van de controles die we uitvoeren is de ratio controle van verkochte woningen. Hierbij delen we het verkoopcijfer van de woning, door de modelwaarde die het model berekent.
De formule ziet er als volgt uit:

Formule:		**Voorbeeld:**	
Modelwaarde		€ 247.000	
----------	= ratio	----------	= ratio 0,988
Verkoopcijfer		€ 250.000	

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1, dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1, dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.
Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

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 die van invloed zijn:

- Informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet)
- Onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 6,5% tot 8,7%*.

Door de transactieruis is een taxatiewaarde en dus ook een WOZ-waarde, een zo goed mogelijke schatting van de marktwaarde. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de bandbreedte. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers is voor belastingjaar 2023 tussen de 1,02 en 1,09. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 1,02 en 1,09 goed aansluit op de marktwaarde.

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

Controles Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichtsorgaan de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers. Voor belastingjaar 2023 is de gemiddelde ratio goed als die tussen 1,02 en 1,09 is.
De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waardes die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven.
Meer informatie kunt u terugvinden op de website van de Waarderingskamer www.waarderingskamer.nl

*Bron: 'The Single Family Home in the Investment Portfolio.' In: Journal of Real Estate Finance and Economics, 6 (3), p. 201-222, 1993 en Francke, M.K., 'Repeat Sales Index for Thin Markets: A Structural Time Series Approach.' In: Journal of Real Estate Finance and Economics, http://dx.doi.org/10.1007/s11146-009-9203-1, 2009a

Meer uitgebreide controles

We controleren in elke gemeente op allerlei manieren of de modelwaarde die Ortax 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 ratiocontroles zoals eerder beschreven.

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

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

- Coëfficiënt of Dispersion (COD)
  De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding is een signaal dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld.
- Price Related Differential (PRD)
  Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.
- Price Related Bias (PRB)
  De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.
  Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

Afwijkende waarde-opbouw in bezwaar en beroep

Het taxatieprogramma Ortax is een statistisch waarderingsprogramma op basis van regressie. De werking hiervan is hiervoor reeds uitgelegd. In bezwaar en beroep wordt er vaak gekozen voor een eenvoudigere vergelijkingsmethode. Op deze manier wordt de waardering op een begrijpelijkere manier getoond en uitgelegd. Het gevolg van het hanteren van twee methodes is dat de waarde-opbouw van elkaar kan verschillen. Zo kan bijvoorbeeld de vierkante meterprijs van de grond bij een methode afwijken van de andere methode.
Voor de uitkomst heeft dit geen gevolgen. De eindwaarde bij beide methodes is hetzelfde.

6.6 Resultaten ratiocontroles

Hieronder ziet u de resultaten van het taxatiemodel in uw gemeente voor belastingjaar 2023.

Kengetal	Model	Toelichting
Mediaan ratio	0,988	De ratio wordt berekend als de geschatte (model)waarde gedeeld door de transactieprijs. Bij de mediaan is 50% van de ratio's kleiner of gelijk en 50% van de ratio's groter of gelijk aan dit getal. De mediaan is ongeveer gelijk aan het gemiddelde, maar heeft in tegenstelling tot het gemiddelde geen last van uitschieters. Hoe dichter bij 1 en hoe dichter op het gemiddelde, hoe beter. Hoe lager de ratio, hoe lager de WOZ-waarde tov het marktniveau. Richtlijn voor de mediaan is waarde tussen 0,97 en 1,03.
Mediane absolute procentuele fout	4,5%	Bij 50% van de verkochte woningen wijkt de (model)waarde minder dan dit percentage af van de verkoopprijs. Hoe lager het percentage, hoe beter. Afhankelijk van het aantal verkopen is voor de meeste marktsegmenten een percentage kleiner dan 10% reëel.
Steefproef gemiddelde ratio	0,991	Dit is de gemeten gemiddelde ratio. Hoe dichter bij 1 en hoe dichter bij de mediaan, hoe beter. Wanneer de ondergrens kleiner of gelijk is aan 1 en de bovengrens groter of gelijk aan 1, is dat een goed teken.
Standaarddeviatie steekproef ratio	0,098	Voor circa 68% van alle taxaties wijkt de ratio maximaal deze factor af van het steekproefgemiddelde.
Coefficient of dispersion (COD)	0,067	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: ▪ 0,05 - 0,10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen ▪ 0,05 - 0,15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden ▪ 0,05 - 0,20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen)
Price related differential (PRD)	1,000	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.
Aantal transacties	230	Aantal transacties binnen de gemeente die zijn meegenomen bij het bepalen van de WOZ-waardes.

Bijlage 1 Marktontwikkeling per marktsegment

Hieronder ziet u de marktontwikkeling per marktsegment.

Vrijstaande woningen

Marktsegment	1-1-2021	1-4-2021	1-7-2021	1-10-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-6-2022
Gennep	100,0	105,2	110,5	115,8	121,2	132,2	135,9

2^1 kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2021	1-4-2021	1-7-2021	1-10-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-6-2022
Gennep	100,0	104,9	109,8	114,7	119,8	129,7	133,2

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

Marktsegment	1-1-2021	1-4-2021	1-7-2021	1-10-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-6-2022
Gennep	100,0	105,1	110,3	115,4	120,8	130,6	133,5

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2021	1-4-2021	1-7-2021	1-10-2021	1-1-2022	1-4-2022	1-6-2022
Gennep	100,0	105,0	110,0	115,0	120,3	129,9	133,4

**Disclaimer:*
De indexatiecijfers van het laatste half jaar zijn voorlopig en kunnen wijzigen op basis van verkoopcijfers die later worden gerealiseerd.

Bijlage 2 Standaardwaarderingen grond

Hieronder ziet u de grondstaffels per marktsegment.

Vrijstaande woningen

Marktsegment	Prijs per €	Ondergrens	Bovengrens
Gennep	€ 250,99	0	400
Gennep	€ 125,50	401	800
Gennep	€ 62,75	801	2.000
Gennep	€ 7,53	2.001	10.000.000

2^1 kap / geschakelde woningen

Marktsegment	Prijs per €	Ondergrens	Bovengrens
Gennep	€ 248,05	0	200
Gennep	€ 124,03	201	400
Gennep	€ 62,01	401	1.000
Gennep	€ 7,44	1.001	10.000.000

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

Marktsegment	Prijs per €	Ondergrens	Bovengrens
Gennep	€ 250,04	0	150
Gennep	€ 125,02	151	300
Gennep	€ 62,51	301	600
Gennep	€ 7,50	600	10.000.000

Bijlage 3 Bijgebouwenmodel

Type	Marktsegment	Eenheid	Waarderingstype	Eenheidsprijs	Grens*	Alpha*	Delta*
1	Woningdeel	m²					
2	Aanbouw	m²	1	80%			
4	Dakkapel	m²	1	100%			
5	Garage[1]	m²	3	€ 550	35 m²	0,840	
6	Berging[1]	m²	3	€ 420	10 m²	0,905	
7	Tuinhuis	m²	2	€ 100			
8	Carport/Overkapping	m²	2	€ 125			
9	Dierenverblijf	m²	2	€ 100			
10	Hobbyruimte	m²	1	80%			
11	Dakopbouw	m²	1	100%			
12	Kelder	m²	2	€ 115			
13	Parkeerplaats	Stuks	1	€ 3.500			
14	Dakterras/balkon	m²	2	€ 250			
15	Zolder	m²	1	30%			
16	Hobbykas	m²	2	€ 100			
18	Zwembad	m²	2	€ 350			
24	Serre	m²	1	65%			
25	Garage (inpandig)	m²	1	60%			
26	Souterrain	m²	1	60%			
27	Zomerhuis	m²	1	80%			
28	Schuren/stallen [1]	m²	3	€ 420	100 m²	0,810	
28	Schuren/stallen [2]	Bouwjaar	3	€ 420	2020		0,013

** Benodigd voor waarderingstype 3*

Waarderingstype omschrijving:

Nr	Omschrijving
1	Procentueel gerelateerd aan het woningdeel
2	Vaste waarde
3	Formule voor afnemend grensnut

Formules voor afnemend grensnut:

[1] Eenheidsprijs na groottecorrectie (m2) bij type 5, 6 en 28:

$$(\text{grens}+(\text{oppervlakte} - \text{grens})^{\text{alpha correctie}}/\text{oppervlakte})* \text{Eenheidsprijs}$$

[2] Eenheidsprijs na bouwjaarcorrectie (bouwjaar) bij type 28:

$$1+(\text{bouwjaar}-2020)*\text{deltacorrectie}*(\text{Eenheidsprijs na groottecorrectie})$$

Na een evt. grootte- en of bouwjaarcorrectie kan het voorkomen dat er nog een Kwaliteits- en of onderhoudscorrectie benodigd is. Zie hoofdstuk 6.4.

Bijlage 4 Buurten en kernen in het marktsegment

In onderstaand overzicht ziet u welke buurten en kernen in het marktsegment liggen.

Gemeente	Marktsegment	Buurt / Kern
Gennep	Gennep	Milsbeek
Gennep	Gennep	Ottersum
Gennep	Gennep	Gennep Noord
Gennep	Gennep	Gennep Zuid
Gennep	Gennep	Heijen
Gennep	Gennep	Buitengebied