



De waardepeildatum:

Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden om de gemeente de gelegenheid te geven de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. De gemeente gebruikt daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar voor de waardepeildatum en het jaar daarna. Natuurlijk houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Wanneer er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, zal de gemeente ook gebruik maken van eerdere marktgegevens.

De toestandspeildatum:

In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. De gemeente kijkt naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Wanneer er in het jaar na de waardepeildatum een verbouwing heeft plaatsgevonden (of de woning nieuw gebouwd is), wordt gekeken naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Waardeontwikkeling:

Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld.

De waardeontwikkeling van de getaxeerde woning kan afwijken van de gemiddelde landelijke of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend stijgingspercentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van de woning door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van de woning gewijzigd zijn;
- een marktgegeven van de woning zelf of van goed vergelijkbare woningen die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk en eventueel buurt;
- specifieke ontwikkelingen voor dit type woningen/marktsegment of voor woningen met bijvoorbeeld dit kwaliteits-/onderhoudsniveau.

Type woning:

In de WOZ-administratie is vastgelegd wat het woningtype is. Dit gegeven wordt gebruikt bij het onderling vergelijken van woningen.

Onderdelen:

Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning wordt de woning opgebouwd uit onderdelen zoals woning, uitbouw, garage etc. Door het onderscheiden van onderdelen is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar:

De bouwperiode van de woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de bouwperiode van belang. Een verschil van een enkel jaar in het bouwjaar zal niet direct leiden tot een waardeverschil.

Oppervlakte / Inhoud:

Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt vergeleken op basis van de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte van een woning. De manier waarop wordt gemeten is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte of de bruto inhoud van woningen is deze norm voor taxateurs vertaald in een praktische meetinstructie. Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van het object. Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Het is belangrijk dat de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier wordt gemeten.

Kadastrale percelen:

Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Modelmatige waardebeoordeling:

Gemeenten moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor worden speciale geautomatiseerde systemen (aangeduid als systemen voor modelmatige waardebeoordeling) gebruikt.

Niet alleen gemeenten gebruiken deze systemen, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van dergelijke systemen voor modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat de computer grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (met name verkoopprijzen) kan analyseren. De geanalyseerde gegevens kunnen weer gebruikt worden om taxatiewaarden te berekenen voor alle woningen waarvan de kenmerken ook in de computer bekend zijn.

Alle verkoopprijzen gebruikt:

Door het gebruik van de computer wordt bij de taxatie de getaxeerde woning in feite vergeleken met alle andere woningen in de gemeente. In het bijzonder wordt vergeleken met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.

Vergelijking op basis van objectkenmerken:

Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken moet de gemeente (de taxateur) beschikken over heldere informatie om te bepalen in welke mate twee woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zoveel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging, grootte van de kavel, etc.. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteitsniveau, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. De gemeente houdt deze objectkenmerken steeds actueel door bijvoorbeeld bij het constateren van een verbouwing direct de registratie bij te werken.

Taxatieverslag:

Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, zijn drie verkochte woningen geselecteerd waarvan de gegevens in dit taxatierapport ter illustratie zijn gegeven. Door de vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen wordt eïllustreerd, hoe de WOZ-waarde van de woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen.

Een dergelijke vergelijking zou ook getoond kunnen worden met andere verkochte woningen in de gemeente. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al "doorgerekend" heeft.

Controles:

De door de computer berekende WOZ-waarden worden uitgebreid gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Een deel van deze controles gebeurt door ter plaatse de woning te bekijken. Maar vaak heeft de taxateur alle benodigde gegevens, foto's etc. voor zijn controle op kantoor beschikbaar. De resultaten worden door de gemeente onderworpen aan een "eindcontrole" op basis van door de Waarderingskamer opgestelde controlelijsten (beoordelingsprotocollen). In deze "eindcontrole" wordt bijvoorbeeld gekeken of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als er een verschil wordt geconstateerd, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Het is goed mogelijk dat geconstateerd wordt dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

De Waarderingskamer controleert of de gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of gemeenten de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat de taxaties bekend worden gemaakt. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties:

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Immers ook de betaalde verkoopprijzen zijn uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.