

---

# De WOZ-waarde: Hoe komt deze tot stand??

Verantwoordingsdocument 2025



SVHW  
Rijksstraatweg 3b  
Postbus 7059  
3286 ZH Klaaswaal  
[www.svhw.nl](http://www.svhw.nl)  
(0186) 57 72 00

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1. Wat is een verantwoordingsdocument? .....	4
2. Algemene informatie over SVHW.....	4
2.1 Voor wie regelt SVHW de belastingen.....	4
2.2 Activiteiten SVHW.....	4
2.3 WOZ-objecten.....	5
2.4 Werkgebied.....	5
2.4.1 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we? .....	6
3. Team WOZ-werkzaamheden.....	6
3.1 Team samenstelling WOZ-waarde bepaling .....	6
3.2 Kennis op niveau houden .....	6
3.3 Waarderingskamer .....	7
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde .....	8
4.1 WOZ-waarde.....	8
4.2 Gebruik van de WOZ-waarde .....	8
4.2.1 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?.....	8
4.3 Het proces van het bepalen van een WOZ-waarde.....	8
4.3.1 Stap 1: de marktanalyse .....	8
4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten .....	9
4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren.....	9
4.4 Waardepeildatum .....	9
4.5 WOZ-waarde bekend maken.....	10
5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde.....	10
5.1 Wat zijn objectkenmerken?.....	10
5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?.....	10
5.1.2 Wat zijn secundaire kenmerken?.....	11
5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?.....	12
5.2.1 Basisregistraties .....	12
5.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden? .....	12
5.3 Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?.....	13
6. De taxaties van woningen .....	13
6.1 Taxatiemodel .....	13
6.2 Permanente marktanalyse in OrtaX.....	13
6.3 Controle modelwaarde door de taxateurs .....	13

---

6.3.1	Welke aanpassingen doet OrtaX? .....	13
6.3.2	Bijgebouwen .....	14
6.4	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt? .....	15
6.4.1	Ratio .....	15
6.4.2	Afwijkende ratio's en transactieruis .....	15
6.4.3	Controle Waarderingskamer .....	16
6.5	Verdere controles taxatiemodel .....	16
6.5.1	Spreiding .....	16
6.5.2	Ratiocontroles .....	16
6.5.3	Resultaten ratiocontroles in uw gemeente .....	17

---

## 1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle huizen en gebouwen. In dit document leggen we uit hoe we dat doen. U leest hier hoe wij de WOZ-waarden voor 2025 hebben bepaald. We gebruiken daarvoor de waardepeildatum van 1 januari 2024.

In het verantwoordingsdocument leggen we uit:

- Hoe we de WOZ-waarde bepalen
- Welke gegevens de WOZ-waarde beïnvloeden
- Hoe modelmatig taxeren werkt
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt

Wilt u het taxatieverslag van uw woning of pand bekijken? Ga dan naar onze website [www.svhw.nl](http://www.svhw.nl) en log in met uw DigiD.

## 2. Algemene informatie over SVHW

### 2.1 Voor wie regelt SVHW de belastingen

We zijn een samenwerkingsverband van meerdere gemeenten en een waterschap. Onze deelnemers zijn:

- Gemeente Alblasserdam
- Gemeente Albrandswaard
- Gemeente Altena
- Gemeente Barendrecht
- Gemeente Drimmelen
- Gemeente Geertruidenberg
- Gemeente Goeree-Overflakkee
- Gemeente Hardinxveld-Giessendam
- Gemeente Hoeksche Waard
- Gemeente Krimpenerwaard
- Gemeente Lansingerland
- Gemeente Nieuwkoop
- Gemeente Ridderkerk
- Gemeente Voorne aan Zee
- Waterschap Hollandse Delta

### 2.2 Activiteiten SVHW

SVHW voert namens de gemeenten verschillende taken uit. We heffen en innen de waterschapsbelastingen zoals

- zuiveringsheffing;
- verontreinigingsheffing;
- watersysteemheffingen;

- en wegenheffing.

Ook verzorgen we de gemeentelijke belastingen zoals

- onroerendezaakbelasting,
- forensenbelasting,
- rioolheffing,
- hondenbelasting
- en afvalstoffenheffing.

Daarnaast behandelen we bezwaar- en beroepschriften en geven we inwoners en bedrijven informatie via telefoon, brief en onze website. Voor gemeenten voeren we ook taken uit rondom de Wet WOZ (Waardering Onroerende Zaken) en voor sommige gemeenten de Wet BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen).

De gemeenten beslissen zelf welke belastingen ze heffen, bepalen de tarieven en stellen de verordeningen vast.

Belastingen brengen geld op voor onze gemeenten en het waterschap. Dit geld gebruiken ze om uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Het waterschap houdt ons drinkwater schoon.

Belasting heffen kost ook geld. We proberen deze kosten zo laag mogelijk te houden. Dat is voordelig voor onze gemeenten en waterschap en voor u als belastingbetaler.

Ieder jaar versturen we ongeveer 735.000 aanslagbiljetten voor alle deelnemers van SVHW. We halen per jaar ruim 278 miljoen euro belastinggeld op voor de gemeenten.

## 2.3 WOZ-objecten

Voor de veertien gemeenten die bij ons zijn aangesloten bepalen we de WOZ waarde. Deze veertien gemeenten hebben samen ongeveer 320.000 woningen en niet-woningen. Dit zijn ruim 275.000 woningen en bijna 45.000 niet-woningen.

Woningen zijn objecten waar mensen kunnen wonen. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen.

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

## 2.4 Werkgebied

Het hele gebied van Waterschap Hollandse Delta is ongeveer 1.018 vierkante kilometer groot. Wij bepalen de WOZ-waardes voor gemeenten met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1.720 vierkante kilometer. In de veertien gemeenten wonen in bijna 640.000 inwoners en zijn ruim 84.000 ondernemingen gevestigd.

### 2.4.1 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?

In 2024 was de totale WOZ-waarde van alle woningen ruim 106 miljard euro (€ 106.571.479.000). De totale WOZ-waarde van niet-woningen was in 2024 ruim 15 miljard euro (€ 15.077.117.000).

Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden hebben wij in 2024 ongeveer 157 miljoen euro aan onroerendezaakbelastingen opgelegd. Elke gemeente heeft een eigen belastingtarief. De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt.

Tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024 is de marktwaarde van woningen in de gemeenten gemiddeld met 2,2% gestegen. De marktwaarde van niet-woningen is in de gemeenten in diezelfde periode ongeveer 3,3 % gestegen. Die stijging of daling noemen wij 'de marktontwikkeling'.

## 3. Team WOZ-werkzaamheden

### 3.1 Team samenstelling WOZ-waarde bepaling

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. Gegevensbeheerders, taxateurs en medewerkers bezwaar en beroep spelen hierbij de belangrijkste rollen. Wij verwachten dat alle medewerkers binnen de organisatie een WOZ-medewerker certificaat hebben. Medewerkers zonder dit certificaat worden begeleid en opgeleid om het te behalen. Wij zorgen ervoor dat de medewerkers de opleiding kunnen volgen die daarvoor nodig is.

Wij verwachten van taxateurs dat zij ingeschreven staan in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een certificering. Als een taxateur nog geen certificering heeft, begeleiden en scholen wij hen om deze te behalen.

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

Rollen / werkzaamheden	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	Medewerkers met WOZ-diploma	Ingeschreven in NRVT
Gegevensbeheer	14	meer dan 10 jaar	13	n.v.t.
Taxateurs	11	meer dan 10 jaar	11	3
Medewerker bezwaar en beroep	11	meer dan 10 jaar	11	n.v.t.

### 3.2 Kennis op niveau houden

Onze taxateurs, die zijn ingeschreven bij het NRVT, volgen jaarlijks verplichte trainingen en cursussen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven zij zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied.

We zorgen ervoor dat de kennis van onze gegevensbeheerders en juristen op niveau blijft door hen voortdurend cursussen en opleidingen aan te bieden. Wanneer onze toezichthouder, de Waarderingskamer, (nieuwe) vakbekwaamheidseisen stelt, voldoen wij hier zo snel mogelijk aan. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

---

### 3.3 Waarderingskamer

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

---

## 4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

### 4.1 WOZ-waarde

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die een koper naar verwachting zal betalen. Anders gezegd: wat zou uw woning opbrengen als u deze zou verkopen? SVHW bepaalt elk jaar opnieuw de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

De officiële definitie van de marktwaarde luidt als volgt:

*'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'*

### 4.2 Gebruik van de WOZ-waarde

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u aan de gemeente en het waterschap moet betalen. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat wij de WOZ-waarde ook gebruiken voor de BIZ (Bedrijven Investeringszone), reclamebelasting of rioolheffing.

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

De belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde om de hoogte van belastingen te bepalen.

Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt om de maximale huurprijs van een huurwoning te berekenen.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook om fraude te voorkomen.

### 4.3 Het proces van het bepalen van een WOZ-waarde

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat grofweg uit drie stappen: een marktanalyse, het taxatiemodel inrichten en de modelwaarde controleren.

#### 4.3.1 Stap 1: de marktanalyse

Elke maand verzamelen wij de verkoopprijzen van alle woningen die we van het Kadaster ontvangen. We onderzoeken deze verkopen uitgebreid om te bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het vaststellen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen.

We controleren of de kenmerken van de verkochte woningen in onze registratie kloppen.

Dit onderzoek doen we op verschillende manieren: we bekijken verkoopadvertenties, controleren bouwdoSSIERS van de gemeente en vragen informatie aan de koper van een woning.

Omdat we dit onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen, noemen we dit proces de permanente marktanalyse. Jaarlijks besteden we ongeveer 5.400 uur aan dit proces.



---

### 4.3.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Na de marktanalyse gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Met dit computermodel kunnen we in één keer de WOZ-waarde voor alle 275.000 woningen bepalen. We voegen veel informatie over de verkochte woningen toe aan het model, zodat we voor elke woning een eigen WOZ-waarde kunnen berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent, noemen we de modelwaarde.

### 4.3.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft berekend. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. We besteden per jaar ongeveer 6.000 uur aan deze controle. Zodra deze controle klaar is hebben alle 275.000 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

## 4.4 Waardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een 'waardepeildatum'. Dat is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We kiezen één specifieke datum en kijken hoeveel uw woning zou hebben opgebracht als u uw woning op die dag had verkocht.

De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, namelijk één jaar voor het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

Het lijkt misschien vreemd dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, maar het is eigenlijk heel logisch. Om de WOZ-waarde te bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse) en dat kost tijd. 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.

Wij bepalen de waarde op basis van de fysieke toestand van het object op de waardepeildatum 1 januari 2024. Als er tussen de waardepeildatum en het begin van het belastingjaar (1 januari 2025) veranderingen aan het object plaatsvinden, houden wij daar rekening mee bij de waardering. Dit betekent dat we de wijzigingen aan uw object meenemen in de waardering. Wij waarderen uw object daarom naar de toestand op 1 januari 2025 maar de waarde is gebaseerd op het waardepeil van 1 januari 2024.

Volgens de Wet WOZ moeten wij ook onroerende zaken die nog in aanbouw zijn waarderen. Daarom bepalen we de waarde van objecten in aanbouw op basis van de fysieke toestand op 1 januari 2025, wat betekent dat ze in onvoltooide staat. De waarde is gebaseerd op het waardepeil op 1 januari 2024. Daarnaast waarderen we bij objecten in aanbouw de grond volledig en de opstallen naar rato van het gereedheidspercentage op 1 januari 2025.

	Appartement	Eengezinswoning
Ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
Ruwe begane grondvloer gereed		20%
Ruwe vloer appartement gereed	25%	
Alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%
Dak (complex) waterdicht	60%	60%

Bron: [Woningen in aanbouw – Waarderingskamer](#)

## 4.5 WOZ-waarde bekend maken

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied ontvangen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap, en de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde op het aanslagbiljet noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u daar bezwaar tegen maken via onze website [SVHW | Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling](#). Log hiervoor in met uw DigiD.

## 5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde

### 5.1 Wat zijn objectkenmerken?

In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Een object is een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ: primaire en secundaire objectkenmerken.

#### 5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn de kenmerken die vastliggen in, of ontleend worden aan, een basisregistratie van binnen of buiten de gemeente en hebben een absoluut karakter. Onder primaire objectkenmerken verstaan wij:

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

We halen de primaire objectkenmerken van een object voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waarin gegevens over een object of een persoon staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van hun taken.

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)  
Vanaf 1 juli 2018 is de BAG één basisregistratie, bestaande uit de adressenregistratie en de gebouwenregistratie. De BAG bevat gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart.  
  
De basisregistratie gebouwen bevat gegevens over:
  - panden (gebouwen);
  - verblijfsobjecten (vooral woningen);
  - standplaatsen;
  - ligplaatsen.  
De basisregistratie adressen bevat gegevens over:
  - woonplaatsen;
  - openbare ruimten (zoals weg en water);
  - nummeraanduidingen (o.a. huisnummer, eventueel huisletter en -toevoeging, en postcode).
- 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 dat de gebruiker 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. Dit betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan juist zijn.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel wat betekent dat ze aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, wordt dit gemeld bij de andere registratie. Daar kunnen de gegevens aangepast worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

### 5.1.2 Wat zijn secundaire kenmerken?

Secundaire objectkenmerken geven een oordeel over het WOZ-object of de omgeving. Ze worden bepaald door vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de onderhoudsstaat van het object;
- de kwaliteit van het object;
- de voorzieningen van het object;
- de ligging van het object.

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning juist zijn, gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan, bijvoorbeeld op Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren en foto's van de woning. Verder maken we gebruik van Streetsmart, waarin zijn (lucht)foto's en obliëkfoto's te raadplegen zijn, en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. Natuurlijk is er ook de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

We hebben een werkinstructie die uitlegt hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Zo werken we altijd op dezelfde manier.

## 5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Alle kenmerken van elk WOZ-object staan in de WOZ-administratie. We gebruiken deze objectkenmerken voor het hele WOZ-proces, zoals marktanalyse, het inrichten van het taxatiemodel, en het controleren van de modelwaarde. In de volgende paragrafen leggen we uit we deze gegevens bijhouden.

### 5.2.1 Basisregistraties

Ons team van vaste gegevensbeheerders controleert of de gegevens in onze WOZ-administratie overeenkomen met de basisregistraties. Vinden we een verschil? Dan zoeken we uit wat het juiste gegeven is. We passen dit gegeven aan in de WOZ-administratie en we melden het de verantwoordelijke van de basisregistratie. Dit heet een terugmelding. De bronhouder, die verantwoordelijk is voor de basisadministratie, kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat alles weer klopt.

Bronhouders van andere basisregistraties moeten ook terugmeldingen aan ons doen. Gemeenten, die bijvoorbeeld bronhouders zijn van de BAG, moeten ons informeren als er een omgevingsvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat de juiste kenmerken van de woning in onze WOZ-administratie staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

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

Naast de basisregistraties gebruiken we ook andere bronnen voor onze informatie:

- **Advertenties op Funda**  
We controleren foto's en kenmerken van alle woningen op Funda. Dit noemen we de vraagprijsanalyse.
- **Informatie van de koper**  
Bij de verkoop van een (niet) woning controleren we de kenmerken. Is er geen advertentie of informatie beschikbaar? Dan vragen we de koper om gegevens via een inlichtingenformulier.
- **Mutatiesignalering**  
Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van ons volledige werkgebied. We vergelijken deze met de foto van het jaar ervoor om te zien of er kenmerken zijn veranderd.
- **Gebruiksoppervlakte**  
Sinds 2022 gebruiken we de gebruiksoppervlakte als basis voor de WOZ-taxaties. We hebben alle woningen van de deelnemende gemeenten gecontroleerd met verschillende bronnen zoals bouwtekeningen, 3D modellen en opnames ter plaatse.
- **Veldcontroles**  
Ieder jaar bezoeken onze medewerkers de gemeenten. Ze controleren een deel van de woningen op kenmerken die vanaf de buitenkant zichtbaar zijn.
- **Vooroverleg Woningbouwverenigingen**  
Omdat een woningbouwvereniging aanslagen krijgen van soms duizenden panden, overleggen we vooraf over de gebruikte kenmerken. Dit doen we in de vorm van een vooroverleg. We beoordelen en verwerken hun reacties.

- Opname ter plaatse  
Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren.

### 5.3 Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?

We volgen de regels die de toezichthouder, de Waarderingskamer, van ons eist. De Waarderingskamer verwacht dat wij controleren of onze gegevens volledig zijn. Ook moeten we ervoor zorgen dat onze gegevens overeenkomen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie geeft ons verschillende mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces. Deze worden goedgekeurd door de Waarderingskamer en de accountant.

## 6. De taxaties van woningen

Eerder heeft u gelezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde van woningen te bepalen. Dit noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel werkt.

### 6.1 Taxatiemodel

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Wij gebruiken het programma OrtaX, gemaakt door Ortec Finance. OrtaX berekent voor iedere woning een modelwaarde. Daarbij houdt OrtaX rekening met verschillen tussen de woningen, zoals het bouwjaar, de locatie, de gebruiksoppervlakte en de hoeveelheid grond bij de woning.

### 6.2 Permanente marktanalyse in OrtaX

In hoofdstuk 4 heeft u gelezen wat een permanente marktanalyse is (stap 1 in het WOZ-proces). Hier leggen we uit hoe die marktanalyse werkt.

We doen de marktanalyse in OrtaX. De taxateur controleert eerst of de kenmerken van de verkochte woning juist zijn. Daarna controleert het programma hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft berekend.

Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan past het model zich aan om dit verschil kleiner te maken. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Elk jaar verandert daardoor de modelwaarde. Deze veranderende modelwaarde is de marktontwikkeling, ook wel de trend genoemd. Simpel gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar.

### 6.3 Controle modelwaarde door de taxateurs

De taxateur controleert alle modelwaarden die OrtaX berekent. Dit doet de taxateur door de modelwaarde van OrtaX te vergelijken met verkoopprijzen van vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde van OrtaX niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Een deel van deze verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van OrtaX vergelijkt, komt op het taxatieverslag van uw woning te staan.

#### 6.3.1 Welke aanpassingen doet OrtaX?

**Afnemende meerwaarde**

OrtaX past de grootte van de oppervlakte van zowel een woning als een perceel grond aan. Dit doet OrtaX om rekening te houden met de afnemende meeropbrengst. Afnemende meeropbrengst betekent dat wanneer er veel vierkante meters zijn (voor de woning en/of grond), de prijs per vierkante meter lager wordt voor elke extra vierkante meter.

### Buurtindeling

OrtaX past de waarde aan als een woning in een andere buurt ligt. OrtaX gebruikt dezelfde buurtindeling als het CBS. Soortgelijke woningen in dezelfde wijk krijgen in principe dezelfde modelwaarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen geen identieke kenmerken? Dan krijgen ze een andere waarde.

### Secundaire kenmerken

Eerder heeft u gelezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daarop. We gebruiken een vijf-puntenschaal (1-5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'. Hieronder ziet u een tabel met de correctie per punt voor het onderdeel woning.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-15%	-10%	0	3%	5%
Onderhoud	-25%	-10%	0	3%	5%
Voorzieningen	-15%	-10%	0	5%	10%
Ligging	-33%	-9%	0	8%	23%

In bovenstaande tabel ziet u het secundaire objectkenmerk 'ligging' staan. Dit is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder en gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen graag het verschil uit.

### Locatie

Elke gemeente verdeelt het grondgebied in verschillende buurten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt deze verdeling, daarom heet het de CBS-buurtindeling. We gebruiken deze indeling ook in het taxatiemodel. Zo nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde.

We maken verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Een deel van het SVHW-gebied is redelijk landelijk. Niet iedereen heeft snel toegang tot voorzieningen zoals een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of treinstation. Door de modelwaarde per buurt te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in locaties.

### Ligging

Zijn er invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit meenemen in de WOZ-waarde. Denk bijvoorbeeld aan een vrije ligging aan het water, specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire kenmerk 'ligging'.

## 6.3.2 Bijgebouwen

We bepalen de waarde van bijgebouwen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht na een marktanalyse.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter of aantal. Deze vaste prijzen verschillen per type bijgebouw.

## 6.4 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. Dat doen we omdat OrtaX is gebaseerd op de principes uit de statistiek.

### 6.4.1 Ratio

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

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

De perfecte uitkomst van die som is 1. Dan zijn het verkoopprijs van een woning en de modelwaarde precies gelijk. 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.

Als het onderzoek is gebaseerd op alle verkopen tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024, zal de mediane ratio naar verwachting hoger dan 1,00 zijn door de stijgende markt en omdat er meer verkopen voor de waardepeildatum liggen dan erna, en door bijvoorbeeld woningverbetering na aankoop.

Als het onderzoek is gebaseerd op alle verkopen in het tweede en derde kwartaal van 2024, zal de mediane ratio eerder lager dan 1,00 zijn door de stijgende markt en omdat alle verkopen in het onderzoek na de waardepeildatum liggen.

### 6.4.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt vaak niet precies uit op 1. Dat betekent niet dat de modelwaarde van het taxatiemodel fout is. Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis. Transactieruis betekent dat er subjectieve invloeden zijn bij de verkoop van een woning.

Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

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

Door deze invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde. Door de transactieruis kun je eigenlijk niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is.

De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dit noemen we de bandbreedte. De bandbreedte voor de ratio's verkoopprijzen is 0,97 en 1,04. Dit betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,97 en 1,04 goed aansluit op de marktwaarde. Dit kan per woningtype iets afwijken. Voor vrijstaande woningen is de bandbreedte van de ratio 0,95 en 1,05.

We bepalen de WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Zo maken we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk.

Om het model te controleren rekenen we 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.

### 6.4.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers goed is als die tussen 0,97 en 1,04 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de door ons bepaalde WOZ-waardes worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven.

Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op [Beoordelingen Gemeenten](#).

## 6.5 Verdere controles taxatiemodel

We controleren in elke gemeente op verschillende 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 bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven.

Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole (controleren of de modelwaardes van verkochte woningen uit het taxatiemodel aansluiten op de verkoopprijzen die woningen).

### 6.5.1 Spreiding

We controleren namelijk 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 lijkt dan goed, maar de individuele ratio's wijken teveel af van 1. Hierdoor lijkt de uitkomst van het taxatiemodel goed, maar dat is niet zo. Woningen met iets andere kenmerken die niet zijn verkocht, krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.

### 6.5.2 Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn de Coëfficiënt of Dispersion en de Price Related Bias.

#### 1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

We berekenen de spreidingscoëfficiënt (COD) om te zien hoe de ratio's verschillen. Voor elke categorie objecten kijken we naar de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Als de spreiding te hoog of te laag is, betekent dit dat de taxaties niet betrouwbaar zijn.

#### 2. Price Related Bias (PRB)



---

We gebruiken de PRB om verticale ongelijkheid te vinden. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen als de transactieprijs verdubbelt.

Met regressiemethodiek maken we deze relatie duidelijk. We gebruiken het rekenkundig gemiddelde om scheefheid in het model te ontdekken. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. We berekenen dit gemiddelde door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

### **6.5.3 Resultaten ratiocontroles in uw gemeente**

In het schema hieronder leest u wat de prestaties zijn van het taxatiemodel in uw gemeente.

- Gemeente Alblasserdam

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,80	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	353	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Albrandswaard

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,98	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	0,99	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelidatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,00	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	472	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Altena

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	1,00	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	6,10	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.632	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Barendrecht

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	0,99	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,30	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.135	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Drimmelen

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	1,00	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	1,00	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	4,80	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	849	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Geertruidenberg

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	1,00	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio		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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,10	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)		De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties		Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Goeree-Overflakkee

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,98	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	1,00	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	8,90	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.907	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.



- Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	1,00	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactiepreisen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	4,80	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	431	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Hoeksche Waard

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,10	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	2.587	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Krimpenerwaard

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,00	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	7,90	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.044	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Lansingerland

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,98	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	0,98	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,98	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,20	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.500	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Nieuwkoop

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	1,00	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	1,02	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	7,90	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	501	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Ridderkerk

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	0,99	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,99	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepelddatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,60	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	1.488	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.

- Gemeente Voorne aan Zee

Kengetal	Model	Toelichting
Ratio A	0,99	Som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprizen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen.
Ratio B	0,99	Som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,97 en 1,04 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A.
Mediaan ratio	0,98	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. Afhankelijk van het aantal gebruikte verkopen voor- of na de waardepeildatum is de mediane ratio 0,95 en 1,05.
Coëfficiënt of dispersion (COD)	5,70	Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's t.o.v. de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: -> 5 - 10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen -> 5 - 15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden -> 5 - 20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en "kleine" meergezinswoningen (2-4 woningen).
Price related bias (PRB)	0,01	De PRB wordt berekend door regressie toe te passen. De standaard beschrijft hoe dat exact werkt, maar standaard statistische applicaties en ook Excel bieden dit soort berekeningen als een standaardfunctie. Daarbij is de afhankelijke variabele de waarde van het vastgoed en de onafhankelijke variabele de afwijking van de individuele ratio ten opzichte van de mediane ratio. Zo wordt de afwijking van de ratio (positief of negatief) gerelateerd aan de hoogte van de waarde van het vastgoed. De norm voor de PRB ligt volgens de internationale standaard tussen -0,05 en +0,05. Een positieve PRB duidt op progressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een hoger waarde-segment relatief hoger zijn getaxeerd dan objecten in een lager waarde-segment. Andersom duidt een negatieve PRB op degressiviteit van taxaties. Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Bron. WOZ-journaal van de waarderingskamer.
Aantal transacties	2.511	Aantal transacties wat is meegenomen in de waardering.