

## **Verantwoordingsdocument uitvoering Wet WOZ 2025**

### **Hoe wordt uw WOZ waarde bepaald?**

#### **Methodes en uitgangspunten**

- Woningen
- Niet- Woningen
- Bezwaar/beroep

# Inhoudsopgave

1	Wat is een verantwoordingsdocument? .....	3
2	De gemeente Emmen .....	4
2.1	Algemeen .....	4
2.2	WOZ .....	4
3	Het team Belastingen .....	5
3.1	Wie zorgen ervoor dat de WOZ waarde wordt bepaald? .....	5
3.2	Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben? .....	5
3.3	Toezicht Waarderingskamer .....	5
4	Algemene informatie over de WOZ-waarde .....	6
4.1	Wat is de WOZ-waarde? .....	6
4.2	Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor? .....	6
4.3	Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt? .....	6
4.4	Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? .....	6
4.5	Wat is de waardepeildatum? .....	7
4.6	Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend? .....	7
5	Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ- waarde? .....	8
5.1	Objectkenmerken .....	8
5.2	Primaire objectkenmerken .....	8
5.3	Secundaire objectkenmerken .....	8
5.4	Hoe worden de basisregistraties bijgehouden? .....	8
5.5	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen? .....	9
6	Hoe taxeren we woningen? .....	10
6.1	Hoe werkt een taxatiemodel? .....	10
6.2	Marktanalyse .....	10
6.3	Indexering marktgegevens .....	10
6.4	Hoe komt de modelwaarde tot stand? .....	10
6.5	Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning? .....	11
6.5.1	Primaire objectkenmerken .....	11
6.5.2	Secundaire objectkenmerken .....	11
6.6	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt? .....	12
6.6.1	Ratio's .....	12
6.6.2	Taxateurscontroles .....	12
6.6.3	Controle Waarderingskamer .....	13
7	Hoe taxeren we niet-woningen? .....	14
7.1	Huurwaarde-kapitalisatiemethode .....	14
7.2	Gecorrigeerde vervangingswaarde .....	15
7.3	Discounted cash flow-methode (DCF) .....	15
7.4	Vergelijkingsmethode agrarische objecten .....	15
7.5	De taxatiewijzers en TIOX .....	15
7.6	Specialistische taxaties .....	16
7.7	Controle Waarderingskamer .....	16
8	Bezwaar en beroep .....	17
8.1	Bezwaar .....	17
8.2	Beroep: Eerst naar de gemeente, daarna pas naar de rechtbank .....	17

## **1 Wat is een verantwoordingsdocument?**

Ieder jaar bepaalt het Team Belastingen de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente Emmen. Dit staat in de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces. In dit document leest u hoe het Team Belastingen de WOZ-waarden in gemeente Emmen heeft bepaald. Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we u mee in het proces van de Wet WOZ:

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

Met dit verantwoordingsdocument bieden wij inzicht in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) in de gemeente Emmen tot stand zijn gekomen, en de mate waarin voldaan wordt aan de normen van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

## 2 De gemeente Emmen

Emmen is een gemeente in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Drenthe en heeft een oppervlakte van ongeveer 346,26 km<sup>2</sup>, waarmee het de grootste gemeente van Drenthe is. De gemeente ligt deels in waterschap Vechtstromen en deels in Waterschap Hunze & Aa's

### 2.1 Algemeen

De hoofdplaats van de gemeente is het gelijknamige Emmen. Op 1 januari 2024 telde de gemeente 109.361 inwoners (Bron: CBS), waarmee Emmen eveneens naar inwoneraantal de grootste gemeente van Drenthe is. Het totaal aan WOZ objecten (woningen, bedrijven en onbebouwde grond) is ongeveer 59.000.

In de Gemeente Emmen zijn deze woonplaatsen aanwezig

<b>Plaats</b>	<b>Aantal inwoners 2023:</b>
Emmen	58.130
Klazienaveen	12.020
Emmer-Compascuum	7.760
Erica	4.750
Nieuw-Amsterdam	4.730
Schoonebeek	4.440
Nieuw-Weerdinge	3.390
Zwartemeer	3.060
Veenoord	2.150
Nieuw-Dordrecht	2.100
Barger-Compascuum	1.765
Weiteveen	1.665
Nieuw-Schoonebeek	1.315
Roswinkel	825

### 2.2 WOZ

De uitvoering van de Wet WOZ ligt in handen van de gemeenten. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor een goede uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de wet WOZ wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer, een zelfstandig bestuursorgaan met een publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid. De Minister van Financiën is politiek verantwoordelijk.

WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde is de marktconforme waarde van uw pand of stuk grond. Bijvoorbeeld van uw woning, bedrijfspand of bouwgrond. De gemeente stelt de WOZ-waarde elk jaar opnieuw vast. De WOZ-waarde geldt voor 1 jaar. De waarde van uw pand of grond kan in dat jaar veranderen. Bijvoorbeeld door bouw, verbouwing of slopen. Dat verwerkt de gemeente in de volgende WOZ-waarde.

De gemeente, de waterschappen en de rijksoverheid gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van onder andere uw belastingen. In de gemeente Emmen wordt de WOZ waarde gebruikt om uw aanslagen onroerende zaakbelasting (OZB) en rioolrecht te bepalen. Ondanks de stijging van de woningwaarden de afgelopen jaren, is het gemiddelde aanslagbedrag in Emmen vrijwel niet gewijzigd.

Op het totale grondgebied van de Gemeente Emmen staan meer dan 57.000 panden die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Deze panden met hun bijgebouwen en grond noemen we WOZ-objecten. WOZ-objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, onbebouwde gronden et cetera. De verhouding hiertussen is ongeveer 90% woningen en garages en 10% overige objecten.

Meer algemene informatie vindt u via deze link: [Waarderingskamer](#)

En, meer specifiek over Emmen: [Waarderingskamer](#)

### 3 Het team Belastingen

Binnen het team Belastingen vindt gegevensbeheer plaats op het gebied van de wet WOZ (Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken), de wet BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie). De volledige kadastrale oppervlakte van de gemeente is hierbij “gedekt”. Woningen, bedrijfspanden en hun bijgebouwen worden, samen met de ondergrond, WOZ-objecten genoemd. Per object zijn de fysieke objectkenmerken (oppervlakte, soort object, benoeming delen en kwaliteit van het object), de kadastrale kenmerken, de plaats van een object op de topografische kaart en de subjectgegevens (het eigendom en gebruik) geregistreerd.

Om deze gegevens actueel te houden wordt een groot aantal bronnen gebruikt zoals:

- de Basisregistratie Kadaster (BRK)
- BAG-gegevens
- omgevingsvergunningen
- luchtfotovergelijkingen
- veldbezoeken door zowel landmeters als taxateurs.

Ook wordt per object de (belastingplichtige) eigenaar en gebruiker op basis van, met name, de Basisregistratie Personen (BRP) en NHR (Basisregistratie handelsregister, Kamer van koophandel) actueel gehouden. Het team verzamelt ook marktgegevens. De verkoopcijfers (uit de BRK) en huurcijfers zijn hiervan de belangrijkste. Onder andere op basis van de analyse van deze gegevens wordt jaarlijks de WOZ-waarde bepaald door taxateurs.

Binnen het team worden de waarden bepaald, maar ook de aanslagen verzonden, voor invordering gezorgd en verzoeken om kwijtscheldingen behandeld

#### 3.1 Wie zorgen ervoor dat de WOZ waarde wordt bepaald?

De collega's betrokken bij de waardebeoordeling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, juridische medewerkers en functioneel beheerders. Al deze medewerkers zijn opgeleid in de uitvoering van de Wet WOZ. In totaal zijn zo'n 18 personen betrokken bij de uitvoering van de Wet WOZ. Daarnaast wordt specialisme ingehuurd voor bijzondere objecten zoals Wildlands en het Scheper Ziekenhuis. De medewerkers van het Team Belastingen van de gemeente Emmen hebben gemiddeld meer dan 15 jaar ervaring. Na de basis WOZ-cursus volgen de medewerkers aanvullende opleidingen als WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet- woningen en gegevensbeheer.

#### 3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?

De teamleider belastingen ondertekende de “Intentieverklaring vakbekwaamheid”. De organisaties die dit tekenen erkennen het belang van vakbekwame medewerkers. En beloven dat ze hier actief mee aan de slag gaan.

Onze taxateurs zijn ruim ervaren en opgeleid. Dit varieert van WOZ-taxateur certificering tot diplomering Register Taxateur. De registertaxateur die bij ons werkt is ingeschreven bij het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). en moet verplicht ieder jaar trainingen en cursussen volgen. Maar ook de andere taxateurs volgen regelmatig (bij-)scholing. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in het vakgebied van taxeren.

We zorgen er ook voor dat de kennis van alle overige medewerkers op niveau blijft. Medewerkers volgen cursussen en vakopleidingen. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door de Waarderingskamer worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen om een vak beroep uit te voeren.

#### 3.3 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert de gemeente (het team Belastingen) de wet WOZ goed uitvoert.

Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl).

De Waarderingskamer heeft in haar oordeel aangegeven dat de gemeente Emmen voldoet aan de hoogste norm en heeft daarmee sinds 2024 de maximale 5 sterren beoordeling

## 4 Algemene informatie over de WOZ-waarde

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepalen wij de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen.

### 4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op 1 januari van het jaar voor de beschikking. Dit is de waardepeildatum. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting onder optimale omstandigheden betaald zal worden door een eventuele koper.

Voor 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) en
- de verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

Met andere woorden: als u uw woning of niet-woning in de huidige staat zou kunnen verkopen, wat zou deze dan opbrengen op 1 januari van dat jaar.

### 4.2 Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt voor:

- Onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Rioolheffing
- Reclamebelasting Emmen en Klazienaveen

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

Zoals eerder genoemd wordt de WOZ-waarde ook gebruikt door de belastingdienst en de verschillende waterschappen om de hoogte van hun belastingen te bepalen. Voor het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingssysteem wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn. In onze regio wordt deze maximale huur over het algemeen niet gehanteerd, en daarmee wordt de WOZ waarde in feite niet gebruikt door de woningbouwcorporaties.

Het Centraal bureau voor de statistiek (CBS), het Openbaar Ministerie (OM) maar ook banken, verzekeraars en notarissen kunnen de WOZ waarde gebruiken. Al deze gebruikers van de WOZ waarde worden afnemers genoemd.

### 4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepaling bestaat uit meerdere stappen: de marktanalyse, het opbouwen van het taxatiemodel, het modelmatig taxeren en het controleren van deze modelwaarden.

- **Stap 1: de marktanalyse van woningen:** Maandelijks verzamelen we de verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster. Deze verkopen onderzoeken we uitgebreid. Zo controleren we de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning bij verkoop en beoordelen we de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Op basis hiervan bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.
- **Stap 2: het taxatiemodel 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 groepen woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen, dit zijn verkochte woningen die goed vergelijkbaar zijn met deze groep. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke soort panden) getaxeerd. Als er onderlinge verschillen bekend zijn, wordt daar rekening mee gehouden.
- **Stap 3: modelmatig taxeren en de modelwaarde controleren:** De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde. Dit model houdt rekening met verschillen in oppervlakte, bouwjaren, ligging, kwaliteit, onderhoudstoestand, bijgebouwen en dergelijke. Als laatste controleert een taxateur alle modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De nieuwe WOZ waarden worden regelmatig gecontroleerd door de Waarderingskamer. Zij moeten ons jaarlijks toestemming geven om de getaxeerde waarden te beschikken. Als de waarde beschikt is, kan de WOZ waarde gebruikt worden door alle afnemers.

#### **4.5 Wat is de waardepeildatum?**

Woningwaardes veranderen, dat zien we aan de prijzen van verkochte woningen. Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. Dit is wettelijk bepaald. We berekenen wat uw woning, in de staat van 1 januari van het belastingjaar, waard was geweest als u deze op 1 januari van het jaar ervoor 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 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juni met het bepalen van de WOZ waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2024.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeldatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2025. Van het deel wat af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2024. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder) deel niet meer mee in de waarde van belastingjaar 2025.

#### **4.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?**

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting en rioolheffing. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari van het belastingjaar.

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

### 5.1 Objectkenmerken

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, taxeren, modelwaarde controleren). We zullen in dit hoofdstuk hier wat dieper op in gaan. We spreken graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor de WOZ-waarde bepaald moet worden. De kenmerken van een object zijn de basis voor een WOZ-waarde. Objectkenmerken (zoals oppervlakte, soort object, benoeming delen en kwaliteit van het object). We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

### 5.2 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

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

*Fictief voorbeeld: Emmensestraat 1 in Emmen, de wijk Bargeses, tussenwoning, bouwjaar 1978, gebruiksoppervlakte woning 112 m<sup>2</sup>, 1 dakkapel, een berging van steen met plat dak uit 1978 met een opp. van 10 m<sup>2</sup>, perceel grond 180 m<sup>2</sup>.*

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit 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 haar taken. De volgende basisregistraties gebruiken wij:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen. Nieuwe woningen worden vanaf de bouwtekening ingemeten.
- BRK (Basisregistratie Kadaster): om te kijken welke grondpercelen bij een object horen, hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie) voor de plaatsbepaling
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) om te kijken wie de gebruiker van een woning is.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.

### 5.3 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of de omgeving. De secundaire objectkenmerken zijn:

- Kwaliteit van het object
- Onderhoudsstaat
- Uitstraling van het object
- Doelmatigheid van het object
- Voorzieningenniveau
- Ligging van het object

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning en de bijgebouwen kloppen gebruiken we verschillende bronnen om de secundaire kenmerken te bepalen:

- Informatie uit advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda.
- Informatie opgevraagd via diverse inlichtingenformulieren
- Straatfoto's, (lucht)foto's, obliekfoto's (deze foto's worden ieder jaar gemaakt, daardoor houden we een actueel beeld.)
- Plaatselijke kennis van de taxateurs en veldbezoeken

Het uitvoeren van veldbezoeken is hierdoor minder vaak nodig, maar dit blijft in bepaalde gevallen wel noodzakelijk. Ook de verschillen in secundaire kenmerken zijn verwerkt in het taxatiemodel en hebben dus een invloed op de waarde.

### 5.4 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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. Voor de WOZ, BAG en BGT is in Emmen het team Belastingen verantwoordelijk. Deze registraties worden in nauwe samenwerking bijgehouden



om een hoge kwaliteit te houden. Andere voorbeelden van basisregistraties zijn HR- het nationaal Handels Register BRI Basisregistratie inkomsten en BRT Basisregistratie Topografie.  
Meer lezen? Zie: [Logius | Stelselcatalogus](#)

Van elk WOZ-objekt staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde bepalen en controleren).

We hebben binnen het team medewerkers die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als er iets niet klopt. Dat is een terugmelding. 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 actueel en juist is, en alle registraties gelijk zijn.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Team Belastingen van de Gemeente Emmen is zowel bronhouder van de WOZ, de BGT en de BAG. Dat maakt het bijvoorbeeld eenvoudig door te geven als er een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Door deze samenwerking gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

## 5.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

Wij vallen onder het toezicht van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer verwacht dat we controleren en vastleggen of de gegevens in de administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht verder dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingssapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces.

De Waarderingskamer eist dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en eventueel maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het beoordelingsprotocol objectkenmerken. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. De Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

Ter informatie en controle van de WOZ gegevens worden er allerlei bronnen gebruikt, de belangrijkste voorbeelden zijn:

- **Advertenties van makelaars:** We controleren de kenmerken en gebruiken de foto's van alle woningen die onder andere op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.
- **Informatie van de koper:** Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.
- **Mutatiesignalering en fotomateriaal:** Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de hele gemeente. Deze foto's vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. 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. Naast de luchtfoto worden jaarlijks
  - Cyclorama's gemaakt. Deze foto's lijken op Google Street view foto's en worden vanaf de straat gemaakt.
  - Oblieke foto's gemaakt. Hiermee is iedere locatie vanuit "vogelvlucht" vanuit vier richtingen te bekijken.

Met deze drie hulpmiddelen kan efficiënt bepaald worden of er wijzigingen zijn aan de objecten.

- **Gebruiksoppervlakte:** Vanaf 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. In 2021 zijn van alle woningen de gebruiksoppervlaktes bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen, bouwtekeningen en opname ter plaatse.
- **Foto's ter plaatse:** Aan het einde van ieder jaar wordt er een fotoronde gemaakt door medewerkers van het team Belastingen. Tijdens deze ronde worden naast foto's van woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt.
- **Voormelding Woningbouwverenigingen:** Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van soms wel een paar duizend panden, stemmen we voortijdig af over onder andere de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.
- **Inlichtingenformulieren:** Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.
- **Opname ter plaatse:** Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren.

## 6 Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we taxeren. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

### 6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte verkochte gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons computerprogramma rekening met de verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond die bij de woning hoort.

### 6.2 Marktanalyse

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd gedurende het hele jaar, daarom gebruiken we ook de term permanente marktanalyse. De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen, de marktanalyse van de vraagprijzen en verkopen van woningen en de marktanalyse van vraagprijzen, huurprijzen en verkopen van niet-woningen.

- **Vraagprijzen:** Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van binnen de gemeente Emmen gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken (de eerder genoemde KOUDVL factoren). De fotopresentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.
- **Verkoopcijfers:** De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de wet WOZ worden de markt cijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is, zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan een afgebrande woning die daarna is verkocht of sommige familietransacties. Een dergelijke waarde vertegenwoordigt meestal niet de marktwaarde.

### 6.3 Indexering marktgegevens

De gemeente indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. De vraag daarbij is: wat was de verkoopwaarde op de waardepeildatum? Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddelde stijgings- of dalingspercentage per gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen een gemeente in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor deze gemeente. Omdat een gemeente niet uit allemaal dezelfde objecten bestaat wordt ook de stijging/daling per categorie onderzocht. Dit zijn de categorieën vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, de rij/hoekwoningen en etagewoningen. De stijging kan per categorie afwijken van het gemiddelde.

Omdat de percentages tot stand zijn gekomen op basis van alle goedgekeurde en geanalyseerde transacties, staat dit percentage voor de gemiddelde stijging/daling die de woningmarkt in diezelfde periode heeft doorgemaakt. Door de transactiecijfers in de waarde-opbouw te indexeren naar de waardepeildatum met het percentage uit de permanente marktanalyse, wordt een gedegen vergelijk gemaakt op de waardepeildatum met het te waarderen object. De indexpercentages verschillen per jaar en niet alleen per jaar maar ook per categorie. Deze werkwijze wordt consequent toegepast. In bijlage 1 treft u de indexpercentages.

### 6.4 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

De modelwaarde van een woning wordt opgebouwd uit de waarde van de woning met eventueel aangebouwde woonruimtes, de grondwaarde en de waarde van de bijgebouwen. Deze objectdelen bepalen de eindwaarde van een WOZ object.

- **Woning en aanbouw woonruimten:** De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde en eventueel gecorrigeerde prijs per m2 van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning (of de grootte van een perceel grond). Dat doet het model om rekening te houden met het afnemende grensnut. Afnemend grensnut betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters zijn, voor laatste vierkante meters woonoppervlak die er nog bijkomen, minder per m2 zal betalen.
- **Grondwaarde:** Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt ook rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de gemiddelde prijs per vierkante meter is. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen. Per waardegebied is een grondstaffel gecalculeerd.
  - *De gemeente is verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een bepaald gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats (zoals Erica) of een wijk in Emmen (zoals Emmermeer). Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Dit wordt veroorzaakt door een verschil in de grondwaarde. Door de modelwaarde per waarde gebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden. In bijlage 2 treft u de verschillende waardegebieden van de gemeente aan met de gehanteerde grondwaarden.*
- **Bijgebouwen:** Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen. In bijlage 3 treft u het bijgebouwenmodel aan.

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

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Het taxatiemodel werkt als de gegevens van een woning kloppen.

### 6.5.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registeren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

### 6.5.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. Er wordt een werkinstructie gebruikt waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde wijze. We gebruiken een vijfpuntenschaal (1 tot en met 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'. Het secundaire objectkenmerk 'ligging' is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats.

Er wordt altijd gekeken naar de groep. In een groep vrijstaande nieuwbouwwoningen heeft een 3 op kwaliteit een andere betekenis dan in een groep jaren '60 huurwoningen, maar in beide gevallen is het de gemiddelde kwaliteit. Op deze manier wordt met alle factoren omgegaan.

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDVL factoren. KOUDVL staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen en Ligging. Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard is. Bij een correctie op één van de KOUDVL factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast. De L geeft de Ligging aan, bij grondgebonden woningen wordt niet het hoofdgebouw maar de grond aangepast. Bij etagewoningen wordt deze specifiek benoemd in een onderdeel "Liggingswaarde".

- **Kwaliteit:** Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Er is dus duidelijk sprake van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen. Hier is de correctie 10% per punt bij alle soorten woningen.
- **Onderhoud:** Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning. Hier is de correctie 5% per punt bij alle soorten woningen.
- **Uitstraling:** De uitstraling van een woning geeft de object specifieke uitstraling ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieure eigenschappen. Hier is de correctie 5% per punt bij alle soorten woningen.

- **Doelmatigheid:** De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Net als bij uitstraling is doelmatigheid een kenmerk waarbij de meeste woningen "gemiddeld" scoren. Bij doelmatigheid zal eerder sprake zijn van een afwijking naar beneden dan naar boven. Dat kan bijvoorbeeld zijn als het gebruik van een woning belemmerd wordt door bijvoorbeeld veel kleinere ruimten die niet samengevoegd kunnen worden of veel ruimten die maar een zeer beperkte stahoogte hebben.
- **Voorzieningen:** Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijke meer- of minderwaarde hebben tijdens de verkoop. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken. Hier is de correctie 15% per punt bij vrijstaande, 10% bij rij- hoek- en etagewoningen en 12% bij 2 onder 1 kapwoningen.
- **Ligging:** Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ligging. Met de ligging wordt verrekend hoe een woning ligt ten opzichte van de rest van de groep. Een betere, fraaiere ligging kan een waardeverschil betekenen ten opzichte van een minder fraaie ligging. Hier is de correctie 20% per punt bij alle soorten grondgebonden woningen.

*Voorbeeld correctie achterstallig onderhoud en slechte kwaliteit :*

*Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 2 voor kwaliteit en onderhoud, dan wordt de hoofdgebouwwaarde gecorrigeerd met -15% (-10% + -5%).*

*Voorbeeld correctie fraaie Ligging:*

*Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 20%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 40% gecorrigeerd (20% per stap).*

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

We controleren bij alle woningen of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt aan de hand van verschillende statistische formules, maar ook de taxateurs beoordelen de modelwaarde. Als deze controle afgerond is, dan hebben alle woningen een getaxeerde waarde voor het nieuwe belastingjaar.

### 6.6.1 Ratio's

Eén van de controles betreft de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer.

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ook voor gelijke groepen bepalen we de ratio's. Valt de ratio niet binnen de bandbreedte van de groep, dan is hier vaak een reden voor. Deze afwijking wordt onderzocht en nader onderbouwd.

Om het gehele 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.

Bij iedere verkoop van een woning is sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet)
- de 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 één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen van vergelijkbare woningen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

### 6.6.2 Taxateurscontroles

Naast de ratio's kijken taxateurs nogmaals alle woningen individueel na. Ze letten hierbij op het waardeniveau ten opzichte van andere groepen, de onderlinge waardeverhouding tussen de verschillende groepen maar ook binnen de groep, verkoopcijfers, eventuele bezwaarschriften van de afgelopen jaren en recente vraagprijzen.

### **6.6.3 Controle Waarderingskamer**

De Waarderingskamer controleert onder andere de ratio's voordat zij de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Ook rapporteren we over de gemiddelde stijgingspercentages van de WOZ-waarden. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer, worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel over de kwaliteit de taxaties van de gemeente Emmen op [Waarderingskamer](#).

## 7 Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten)
- verkoopcijfers
- stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen)
- grondprijzen
- omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarden van niet-woningen worden bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit is wettelijk verplicht. Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode.

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld vanwege de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende. Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd op het Wozdatacenter van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Zie [WOZ-datacenter](#).

Meer lezen over het waarderen van niet-woningen ? [Niet-woningen \(waarderingkamer.nl\)](#)

### 7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaarde-kapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode vindt de waardebeoordeling plaats in twee stappen.

De huurwaarde van een pand wordt bepaald, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt:

*De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een (marktconforme) huur-transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*

Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde-kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt onder andere rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten. Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen. De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfspand, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur, dit wordt ook wel de top-down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn wordt in de praktijk wordt dan ook regelmatig gewerkt met de bottom-up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom up methode is gebaseerd op het rendement (Yield). De definitie van Yield luidt als volgt:

*De Yield is het op het moment van verwerving geraamd bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage, dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen.*

Onderdelen van de bottom up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor.

De Taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie (zie: [Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](http://Taxatiewijzers(wozdatacenter.nl))) biedt handvatten voor het bottom up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van ligging, objectsoort en bouwjaar.

## 7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijsen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

## 7.3 Discounted cash flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijsen of huurprijsen bekend zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

## 7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten.

Omdat in veel gemeenten te weinig transacties zijn om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, zijn door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateurs team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens zijn terug te vinden op deze website: [Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](http://Taxatiewijzers(wozdatacenter.nl)).

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers zoals de taxatiewijzer agrarische objecten heet TIOX. Hierover leest u in de volgende paragraaf meer.

## 7.5 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk en noodzakelijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktgegevens binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woning voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. Dit ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten. De set taxatiewijzers bestaat voor de categorieën :

1. algemeen
2. onderwijs
3. defensie
4. woonwagens
5. NS-stations
6. laboratoria
7. crematoria
8. parkeren
9. ziekenhuizen
10. verzorging
11. kloosters

12. busstations
13. duurzame energie
14. haven gebonden objecten
15. cultuur
16. kinderboerderijen
17. nutsvoorzieningen
18. overheidsgebouwen
19. sport
20. telefonie
21. agrarisch
22. motorbrandstofverkooppunten
23. recreatie
24. NSW-landgoederen
25. huurwaardekapitalisatiefactor
26. hotels
27. algemene kengetallen

## **7.6 Specialistische taxaties**

Voor de waardebeoordeling van bepaalde grote objecten zoals Wildlands, het ziekenhuis en het Getec terrein en voor bepaalde categorieën objecten zoals benzinestations en hotels wordt de expertise van een zeer ervaren specialistisch taxateur ingehuurd.

## **7.7 Controle Waarderingskamer**

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ- waarden goed en marktconform (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of wij onze processen goed op orde hebben. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. We rapporteren over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden. In bijlage 4 zijn de stijgingspercentages van de Woningen en niet- woningen opgenomen. In tegenstelling tot verkoopcijfers zijn huurgegevens geen openbare gegevens. In bijlage 5 is de bandbreedte van de gehanteerde huurwaarde opgenomen. In bijlage 6 treft u de bandbreedte van de gehanteerde Kapitalisatiefactoren en in bijlage 7 per waardegebied, straat en type de ligging van een niet-woning. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij een nieuwe WOZ-waarde beschikken. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel van de gemeente Emmen? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op [Home \(waarderingskamer.nl\)](http://Home(waarderingskamer.nl)).



## 8 Bezwaar en beroep

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en welke methoden, uitgangspunten en controles er plaatsvinden. De bepaalde WOZ-waarde wordt in een beschikking (regel op uw gecombineerde aanslagbiljet) kenbaar gemaakt. Hier kan bezwaar tegen gemaakt worden.

### 8.1 Bezwaar

We vinden het erg belangrijk dat er eerst telefonisch (of email) contact is. Dan bespreken we de WOZ-waarde met u en beantwoorden we uw vragen. We zien dat in deze fase eventuele fouten makkelijk gecorrigeerd kunnen worden. Dit wordt "Informeel bezwaar" genoemd. Als niet gelijk antwoord gegeven kan worden, nemen we later contact op. Soms wordt telefonisch contact automatisch als bezwaar aangemerkt, als het niet lukt om binnen zes weken na het bekendmaken van de WOZ-waarde u telefonisch te woord te staan. U kunt als belanghebbende dan niet te laat zijn met het maken van bezwaar.

Komen we er niet uit, dan is formeel bezwaar mogelijk.

Voor het indienen van formeel bezwaar gelden wettelijke regels. Hierin moet staan welke beschikking in bezwaar is, wat de redenen hiervoor zijn en wie het bezwaar aantekent. Dit bezwaar moet binnen 6 weken na de dagtekening van de beschikking ingediend worden en op papier of met DigiD ondertekend zijn. U krijgt een ontvangstbevestiging van uw bezwaar. We beoordelen of uw bezwaar aan de eisen voldoet, dan gaat een van de taxateurs het bezwaar inhoudelijk beoordelen. Het oordeel van de taxateur wordt verwerkt in een uitspraakbrief.

De behandeling van het bezwaar moet binnen het kalenderjaar afgerond worden. We streven ernaar om in september de meeste bezwaren beantwoord te hebben.

### 8.2 Beroep: Eerst naar de gemeente, daarna pas naar de rechtbank

Als u een uitspraak op uw bezwaarschrift van de gemeente heeft ontvangen, kunt u daartegen beroep instellen bij de rechtbank. Welke rechtbank dat is, ligt aan waar u woont. De juiste rechtbank staat onderaan de uitspraak van de gemeente. Veer de gemeente Emmen is dit meestal de rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Er zijn enkele regels voor het instellen van beroep. Dit moet binnen zes weken na de uitspraak op bezwaar. Het beroepschrift bevat ten minste: uw naam en adres, de uitspraak waartegen u in beroep gaat, waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente en wat de beslissing volgens u moet zijn. In het bestuursrecht is hiervoor geen advocaat verplicht.

Voor het behandelen van een beroep brengt de rechtbank kosten in rekening. Dit zijn de griffierechten. De hoogte van de griffierechten staan hier vermeld: [Griffierecht bestuursrechter | Rechtspraak](#) Als de rechter de WOZ-waarde aanpast dan krijgt u deze griffiekosten van de gemeente terug.

De rechter beoordeelt in een zitting bij de rechtbank of de WOZ-waarde een 'aannemelijke schatting' is van de marktwaarde en of de gemeente de WOZ-waarde aannemelijk kan maken. Bij die beoordeling gelden de regels uit de Wet WOZ. De rechter toetst op onder meer de volgende zaken:

- Kloppen de gebruikte kenmerken van de woning?
- Zijn de verkochte referentiewoningen vergelijkbaar?
- Heeft de gemeente voldoende gereageerd op de argumenten van degene die het beroep instelt?
- In de beoordeling kijkt de rechter niet naar:
  - Hoeveel is de WOZ-waarde afgelopen jaren gestegen?
  - Zijn andere WOZ-waarden evenveel gestegen?

Na de zitting ontvangt u een uitspraak. De periode tussen het indienen van een beroep en de zitting bij de rechtbank en het ontvangen van de uitspraak kan langer dan 1 jaar zijn.

# BIJLAGEN

## **bijlage 1 indexpercentages.**

Hierin staan 2 tabellen, Buiten Emmen en Binnen Emmen. In de kolom A wordt het betreffende kwartaal genoemd. In de kolom B het aantal transacties en in kolom C De berekende ratio, zoals deze is gebruikt in de analyse

## **bijlage 2 waardegebieden en grondstaffels**

In deze tabel wordt per waardegebied en type woning aangegeven hoe de grondstaffel is gevuld. De gehanteerde waarde per vierkante meter voor de grond per stap zijn hierin weergegeven.

## **bijlage 3 bijgebouwenmodel**

In deze tabel staat per type bijgebouw vermeld aangegeven hoe deze is gewaardeerd en welke waarde per m<sup>2</sup> is gehanteerd. In enkele gevallen is sprake van afnemende meerwaarde.

## **bijlage 4 stijging per type woning of niet-woning**

In deze tabel staat het stijgingspercentage per categorie woningen en niet-woningen

## **bijlage 5 bandbreedte van de gehanteerde huurwaarde**

In deze tabel zijn de hoogste en laagste huurwaarden weergegeven per type en locatie/licging

## **bijlage 6 bandbreedte van de gehanteerde Kapfactor**

In deze tabel zijn de hoogste en laagste kapitalisatiefactoren weergegeven per type en locatie/licging

## **bijlage 7 per waardegebied, straat en type de ligging van een niet-woning**

In deze tabel is per waardegebied/straat aangegeven welke ligging wordt gehanteerd bij de verschillende types niet woning