



Hendrik-Ido-Ambacht



Gemeente
Sliedrecht



Gemeentebelastingen en
Basisinformatie
Drechtsteden



Papendrecht



Gemeente
Zwiindrecht

Verantwoordingsdocument 2026



versie 1.0

Contactpersoon: Dhr. P. Versluis
E-mail : cp.versluis2@drechtsteden.nl
Telefoon : 078-7703905
Adres : Industrieweg 11, 3361 HJ Sliedrecht
Postbus : Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

Inhoudsopgave

1. Gemeentebelastingen en basisinformatie drechtsteden	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Algemene informatie Drechtsteden gemeenten	4
1.2.1 De gemeente Dordrecht	4
1.2.2 Hendrik-Ido-Ambacht	4
1.2.3 Papendrecht	5
1.2.4 Sliedrecht	5
1.2.5 Zwijndrecht	5
1.3 Wet WOZ	5
1.4 De WOZ- waarde en gemeentelijke belastingen en overig gebruik.	6
1.5 Team en Vakbekwaamheid	6
1.6 Wat de waarderingskamer doet	6
2 Uitgangspunten van de wet WOZ	7
2.1 De onroerende zaak	7
2.2 De Waardepeildatum en de toestanddatum	7
3 Gegevensbeheer	8
3.1 De WOZ-afbakening	8
3.2 Objectkenmerken	8
3.2.1 Primaire objectkenmerken:	8
3.2.2 Secundaire objectkenmerken:	9
3.2.3 Correctie	9
4 De waardebepaling van woningen	11
4.1 Zo ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit	11
4.2 De permanente marktanalyse	11
4.3 Het taxatiemodel inrichten	12
4.3.1 De huizenprijsindex GBD-Xenon-HPI®	13
4.3.2 Herhaalde verkopenmodel	13
4.4 Data-opschoning en revisie	13
4.4.1 Nauwkeurige trends	13
4.4.2 Categorieën voor de Drechtsteden	14
4.5 Woningen in aanbouw	14

5	Waardebepaling van niet- woningen	15
5.1	Courante niet-woningen	15
5.1.1	Permanente marktanalyse en taxatie	15
5.2	Incourante niet-woningen	16
5.2.1	Permanente marktanalyse en taxatie	16
5.3	Objecten in aanbouw	17
5.4	Agrarische objecten	17
5.5	De Taxatiewijzers en TIOX	17
5.6	TOP 500	18
6	Kwaliteitscontrole	19
6.1	WONINGEN	19
6.2	kwaliteitcontrole modelmatige waardering woningen	20
6.3	NIET-WONINGEN	23
6.3.1	Courante niet-woningen:	23
6.3.2	Agrarische- en incurante objecten	23
6.4	Compliance met bandbreedtes en toezichthouderseisen	23

1. GEMEENTEBELASTINGEN EN BASISINFORMATIE DRECHTSTEDEN

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De burger wenst de laatste tijd steeds meer transparantie binnen overheidsorganen. Ook wij als Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) blijven daarin niet achter. We zorgen ervoor dat iedereen die gemeentelijke belasting voor een van de deelnemende gemeenten (Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht) moet betalen een aanslagbiljet krijgt en betaalt.

Belastingen leveren geld op voor de deelnemende gemeenten. Dat geld gebruiken zij om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt ervan schoongehouden. Het afval wordt opgehaald. Belasting heffen levert geld op, maar kóst ook geld. Er zijn kosten voor het personeel en huisvesting, maar ook de kosten voor de zogenaamde 'no cure no pay' bureaus. Deze bureaus maken voor u bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, kost dit ons geld, hoe klein de aanpassing ook is.

Dit verantwoordingsdocument heeft als doel: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties en waarderingen voor 2026 (met waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht tot stand zijn gekomen. We bespreken het team dat binnen onze organisatie de WOZ-werkzaamheden uitvoert en welke gegevens wij gebruiken voor het taxeren van woningen. We laten zien welk taxatiemodel we gebruiken en we sluiten af met de kwaliteitscontroles die plaatsvinden. De uitleg is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Kijk dan op belastingbalie.drechtsteden.nl. Verder willen we aantonen hoe we voldoen aan de eisen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

1.2 ALGEMENE INFORMATIE DRECHTSTEDEN GEMEENTEN

1.2.1 DE GEMEENTE DORDRECHT

Dordrecht, ook wel bekend als Dordt, is een gemeente en stad in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, gelegen op het Eiland van Dordrecht. De stad staat bekend om zijn rijke geschiedenis, historische binnenstad met grachten, en als een belangrijke havenstad. In 2026 telde de gemeente 123.010* inwoners. De Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden taxeert voor de gemeente Dordrecht jaarlijks 57.845 woningen, 292 recreatiewoningen, 3.078 garages en 5.357 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

* Bron: Meest recente gegevens Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/>

1.2.2 HENDRIK-IDO-AMBACHT

Hendrik-Ido-Ambacht is een groene, waterrijke gemeente in Zuid-Holland, gelegen in de Zwijndrechtse Waard. Het staat bekend als een goede woonplek, met een focus op leefbaarheid, veiligheid, en een prettige buitenruimte. In 2026 telde de gemeente 33.100* inwoners. De Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden taxeert voor de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht jaarlijks 13.151 woningen, 494 garages en 943 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht

worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

* Bron: Meest recente gegevens Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/>

1.2.3 PAPENDRECHT

Papendrecht is een gemeente en plaats in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de Alblasserwaard. Het is een moderne plaats met een stedelijk karakter, ontstaan uit een dijkdorp langs de rivier de Merwede. In 2026 telde de gemeente 32.280* inwoners. De Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden taxeert voor de gemeente Papendrecht jaarlijks 14.629 woningen, 894 garages en 1.028 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

* Bron: Meest recente gegevens Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/>

1.2.4 SLIEDRECHT

Sliedrecht is een gemeente in Zuid-Holland, gelegen aan de Beneden-Merwede, bekend om zijn maritieme geschiedenis en de baggerindustrie. In 2026 telde de gemeente 26.530* inwoners. De Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden taxeert voor de gemeente Sliedrecht jaarlijks 11.262 woningen, 369 garages en 1.174 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

*Bron: Meest recente gegevens Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/>

1.2.5 ZWIJNDRECHT

Zwijndrecht is een gemeente en plaats in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de Zwijndrechtse Waard, een deel van het eiland IJsselmonde. De gemeente grenst aan de rivieren de Noord en de Oude Maas. Zwijndrecht staat bekend om het grootste rangeerterrein van Nederland, Kijfhoek, en de ligging aan het drukst bevaren punt van Nederland, het Drierivierenpunt. In 2026 telde de gemeente 44.825 *inwoners. De Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden taxeert voor de gemeente Zwijndrecht jaarlijks 20.676 woningen, 15 recreatiewoningen, 1.621 garages en 1.817 niet-woningen. Woningen zijn objecten waarin gewoond kan en mag worden. Bij niet-woningen kan gedacht worden aan ziekenhuizen, havens en winkelpanden. WOZ-objecten zijn alle objecten die getaxeerd worden en een WOZ-waarde krijgen.

* Bron: Meest recente gegevens Bron: <https://drechtsteden.incijfers.nl/>

1.3 WET WOZ

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

1.4 DE WOZ- WAARDE EN GEMEENTELIJKE BELASTINGEN EN OVERIG GEBRUIK.

Onze belastingtaak willen we goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede persoon gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij. De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde van uw woning op 1 januari van het vorige jaar (de waardepeildatum). Met andere woorden: de WOZ-waarde is het bedrag dat uw woning (of bedrijfspand etc.) oplevert, wanneer u het zou hebben verkocht op de waardepeildatum.. De GBD bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

Een veel gehoord misverstand is dat de OZB (onroerende- zaakbelasting) stijgt als de WOZ- waarde stijgt. Het is goed om te weten dat voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld de opbrengst van de OZB wordt begroot. De opbrengst van de OZB gaat naar de algemene middelen, de gemeente kan zelf bepalen waarvoor de opbrengsten worden ingezet. De gewenste OZB-opbrengst wordt bepaald door de gemeenteraad op basis van de wensen die de gemeente heeft en die worden bekostigd uit de zogenaamde algemene middelen. De begrote OZB-opbrengst is dus niet afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde! Zodra de WOZ-waarde is vastgesteld, wordt het tarief berekend door de gewenste opbrengst te delen door de totale WOZ-waarden. Dit tarief is een percentage van de WOZ- waarde.

De WOZ- waarde wordt niet alleen gebruikt als heffingsmaatstaf voor de gemeentelijke belastingen.

De Rijksbelastingdienst en het Waterschap zijn belangrijke afnemers van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt door de belastingdienst voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait), de vennootschapsbelasting, erf- en schenkbelasting.

Het waterschap gebruikt de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing gebouwd.

In het woningwaarderingssstelsel wordt de WOZ-waarde gebruikt om te berekenen wat de maximale redelijke huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn.

Ook notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde voor diverse doeleinden.

1.5 TEAM EN VAKBEKWAAMHEID

De afdelingen die zich bezig houdt met de werkprocessen rondom de WOZ en de waardebepaling bestaat uit 40 medewerkers. Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. Het team bestaat uit Waarde-analisten, Stelselspecialisten, Taxateurs, GIS-specialisten, een Functioneel applicatiebeheerder en een Senior - onderzoeker. Weer andere medewerkers verzenden de aanslagen. De frontoffice verwerkt telefoontjes, e-mails en brieven.

GBD heeft een eigen academie waarbinnen wij aandacht besteden aan onderwijs en ontwikkeling van medewerkers op allerlei gebied. Met diverse gekwalificeerde opleiders zijn meerjarige overeenkomsten gesloten. De medewerkers volgen regelmatig trainingen en cursussen. Zo blijven ze zich ontwikkelen en houden ze hun vakennis op peil. De academie verstrekt aan medewerkers een gewaarmerkt certificaat als aan een activiteit/programma actief is deelgenomen. Er is een register van bijhouding. Als de toezichthouder (Waarderingskamer) nieuwe vakbekwaamheidseisen stelt, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en kunnen.

1.6 WAT DE WAARDERINGSKAMER DOET

De Waarderingskamer houdt toezicht of we de Wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of de GBD de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststelt en of onze processen goed in elkaar zitten.

Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website (<http://www.waarderingskamer.nl>) van de Waarderingskamer.

2 UITGANGSPUNTEN VAN DE WET WOZ

2.1 DE ONROERENDE ZAAK

De Wet WOZ gaat over de waardebepaling van onroerende zaken. Wat onder een onroerende zaak wordt verstaan vinden we terug in het Burgerlijk Wetboek:

Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Met andere woorden, het kan zijn dat voor een perceel grond een WOZ- waarde wordt vastgesteld. Zodra een perceel bebouwd wordt, maakt ook dat gebouw onderdeel uit van de onroerende zaak en wordt het gebouw samen met de grond betrokken in de WOZ-waarde.

Er bestaan uitzonderingen waarvoor de gemeente géén waarde bepaalt, deze zijn vastgesteld in de uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten wet WOZ.

2.2 DE WAARDEPEILDATUM EN DE TOESTANDSDATUM

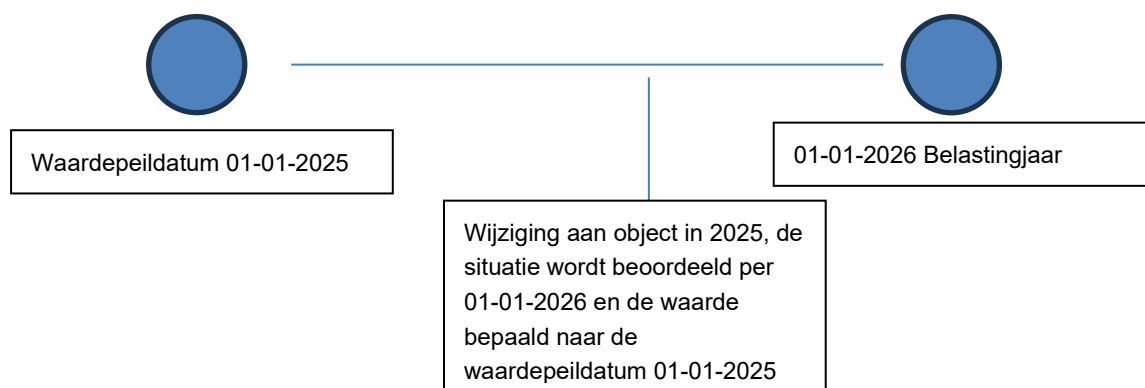
De Waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. (Artikel 18 wet WOZ).

Voor belastingjaar 2026 wordt er dus een waarde vastgesteld naar de waarde die het object zou hebben gehad op 1 januari 2025. De waarde geldt voor één jaar.

Het object wordt gewaardeerd naar de staat waarin het zich op de waardepeildatum bevindt.

Zodra er sprake is van een wijziging aan het object na de waardepeildatum, maar vóór het begin van het belastingjaar (lees 1 januari van dat jaar), spreken we over de toestandsdatum. De wijziging wordt geregistreerd en meegenomen in de waardebepaling. De gewijzigde situatie wordt dan gewaardeerd naar de waarde van het object inclusief wijziging op de waardepeildatum.

Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een dakkapel in de loop van het jaar. De toestand van het object op 1 januari van het belastingjaar is gewijzigd. De dakkapel wordt meegenomen in de waardebepaling naar het waarde niveau van de waardepeildatum.



3 GEGEVENSBEHEER

Het gegevensbeheer is gericht op het verzamelen en registreren van juiste gegevens. Dat is zeer nauwkeurig werk. Als de gegevens niet correct zijn, kan er geen goede waardebepaling plaatsvinden. Onder de term gegevensbeheer worden werkzaamheden verricht met betrekking tot het bepalen van het WOZ-object, we noemen dat objectafbakening. Vervolgens worden van de WOZ-objecten kenmerken vastgelegd.

3.1 DE WOZ-AFBAKENING

Het WOZ-object is het object waarvoor een waarde wordt bepaald. Het WOZ-object komt tot stand op basis van de regels voor het afbakenen van WOZ-objecten. Deze regels worden bepaald in artikel 16 van de Wet WOZ.

Een WOZ-object kan bestaan uit meerdere zogenaamde deelobjecten. Dat heeft te maken met het feit dat de Wet voorschrijft dat er verschillende onroerende zaken van een en dezelfde eigenaar, die bij eenzelfde gebruiker in gebruik zijn en naar omstandigheden bij elkaar horen, dienen te worden samengevoegd tot één WOZ-object. Als voorbeeld moet je denken aan een eengezinswoning met garage en tuin. Als de woning, de bijbehorende grond en de garage van één eigenaar zijn en door dezelfde gebruiker worden gebruikt, dan kun je stellen dat die verschillende delen naar omstandigheden bij elkaar horen. Het geheel vormt dan één WOZ-object.

Om de eigenaren (zakelijk gerechtigden) te bepalen wordt gebruik gemaakt van informatie uit de basisregistratie kadaster.

Om te weten wie de gebruiker is van een onroerende zaak wordt gebruik gemaakt van de basisregistratie personen, het handelsregister en informatie die wordt opgevraagd bij eigenaren.

De gemeente heeft op grond van wetgeving veel bevoegdheden om informatie op te vragen.

3.2 OBJECTKENMERKEN

Van woningen worden kenmerken vastgelegd die relevant zijn voor de waardebepaling. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde primaire- en secundaire objectkenmerken.

3.2.1 PRIMAIRE OBJECTKENMERKEN:

Onder primaire objectkenmerken wordt verstaan de feitelijke fysieke kenmerken van het WOZ-object.

De meest relevante primaire kenmerken zijn:

- Het Type object, Is het een vrijstaande woning of 2/1 kap, tussenwoning of appartement etc.
- Bouwjaar
- Oppervlakte van het gebouw (gebruiksoppervlakte)
- Oppervlakte van het perceel (grondoppervlakte)
- Adresgegevens
- Buurt of wijk
- Objectdelen zoals aanwezigheid van een carport, garage, dakkapel etc.

3.2.2 SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN:

Secundaire kenmerken geven meer een oordeel over het WOZ-object. Deze kenmerken worden vastgelegd met een cijfer van 1 tot en met 5 waarbij 3 staat voor gemiddeld. Er moet bij deze kenmerken dus per object beoordeeld worden in hoeverre de staat van de woning of de ligging, afwijkt van wat gemiddeld is voor dat type woning.

Het betreft de volgende kenmerken die wij aanduiden als VOL-codes:

- Voorzieningen:
De kwaliteit van de voorzieningen in een woning wordt uitgedrukt in een cijfer. Hieronder vallen onder andere de keuken, sanitair (badkamer en wc) en de algehele afwerking. De beoordeling voor voorzieningen varieert van 1 ("zeer slecht") tot 5 ("zeer goed"), waarbij 3 staat voor "gemiddeld".
- Onderhoud:
Onder onderhoud wordt verstaan in welke mate een woning, gezien de oorspronkelijke kwaliteit, is onderhouden. De onderhoudsstaat krijgt een beoordeling van 1 ("zeer slecht") tot 5 ("zeer goed"), waarbij 3 staat voor "gemiddeld".
- Ligging:
Ligging heeft betrekking op de situering van de woning binnen de gemeente (wijk/buurt) en ten opzichte van factoren die van invloed zijn op de waarde (bijv. nabijheid van water, spoorlijn of school). De beoordeling voor ligging varieert van 1 ("zeer slecht") tot 6 ("uitstekend"), waarbij 3 staat voor "gemiddeld".

Dagelijks vinden er talrijke mutaties plaats. Er wordt (bij)gebouwd, gesloopt, gerenoveerd en soms wordt er niets gedaan waardoor de toestand van de zaak kan verslechteren.

Wij beschikken over meerdere bronnen om de gegevens te verzamelen. Denk aan onder meer: Omgevingsvergunningen, luchtfoto's, signalen van belanghebbenden, wijzigingen van bestemmingsplannen, informatie uit de inlichtingenformulieren en informatie uit IWOZ (een programma van de VNG waarin alle te koop staande woningen zijn geregistreerd). Met behulp van deze bronnen actualiseert de gemeente continue de gegevens, zodat we een WOZ- waarde bepalen die gebaseerd is op de actuele situatie van het object.

De Waarderingskamer eist dat de gemeente iedere 5 jaar van alle WOZ-objecten de kenmerken heeft gecontroleerd. In de praktijk betekent dit dat ieder jaar 20% van het bestand in de controle wordt betrokken. Het is dan ook zaak om iedere controle die is uitgevoerd per object vast te leggen, zodat de gemeente in staat is om aan te tonen dat zij aan dit criterium voldoet.

3.2.3 CORRECTIE

Van alle verkochte woningen die meewegen in het waarderingsmodel zijn de secundaire objectkenmerken voorzieningen, onderhoud en ligging bekend. De invloed van deze kenmerken op de koopsom wordt statistisch voorspeld door het waarderingsmodel.

Wanneer bij ons bekend is, bijvoorbeeld naar aanleiding van een bezwaar of via een ingevuld inlichtingenformulier, dat uw woning een onder gemiddelde staat van voorzieningen of onderhoud heeft, passen wij een aftrek toe op de WOZ-waarde. Deze aftrek wordt weergegeven in het taxatieverslag.

Wij hanteren geen vaste percentages voor deze aftrek, omdat de grote variatie aan mogelijke gebreken zich niet laat vangen in een percentage.

Indien de staat van de voorzieningen of het onderhoud van uw woning onder gemiddeld is en u beschikt over een herstelofferte, kunt u deze met ons delen. Dit helpt ons om de aftrek voor uw woning beter in te schatten.

4 DE WAARDEBEPALING VAN WONINGEN

Woningen worden gewaardeerd op basis van de economische marktwaarde. Voor het bepalen van de waarde heeft de Wet WOZ de uitgangspunten bepaald. Voor de waardebepaling gaan we ervan uit dat:

- ❖ De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en
- ❖ De verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Dit noemen we de zogenaamde waarderingsficties.

Stel dat uw woning is gehuurd, dan zou dat in de regel kunnen betekenen dat de economische waarde lager ligt dan dat de woning leeg kan worden aangeboden. De bovenstaande ficties bepalen echter dat de gemeente het object moet waarderen alsof het leeg zou kunnen worden aangeboden. Dat betekent dat we alle objecten vanuit eenzelfde perspectief waarderen.

We moeten het object waarderen alsof de volle eigendom kan worden overgedragen, dat betekent dat als er sprake is van een beperkt zakelijk recht die op de onroerende zaak rust, dit geen invloed heeft op de WOZ-waarde. We moeten het object waarderen alsof er sprake is van volle eigendom. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in artikel 17 van de Wet WOZ.

4.1 ZO ZIET HET PROCES VAN HET BEPALEN VAN EEN WOZ-WAARDE ERUIT

Dit proces bestaat uit verschillende stappen. In elke stap controleren we gegevens en passen die aan als dat nodig is. Het gaat om de volgende stappen:

- De permanente marktanalyse
- Het taxatiemodel inrichten
- De modelwaarde controleren
- De waarde vaststellen

4.2 DE PERMANENTE MARKTANALYSE

De waardebepaling van woningen begint met het verzamelen en analyseren van verkoopprijzen binnen het belastinggebied. Deze verkopen worden zorgvuldig onderzocht, omdat een gedegen marktanalyse het fundament vormt voor kwalitatief hoogwaardige en goed onderbouwde WOZ-waarderingen. De gerealiseerde verkoopprijzen laten vaak een brede bandbreedte zien. Daarom beoordelen wij per transactie of sprake is geweest van een verkoop op de vrije markt en of bijzondere omstandigheden de prijs hebben beïnvloed. Voorbeelden hiervan zijn verkoop binnen de familie of verkoop via een veiling.

Vervolgens bepalen wij in hoeverre een verkoopprijs geschikt is als onderbouwing voor het waarderen van andere woningen in de omgeving. Daarbij controleren wij of de objectkenmerken van de verkochte woningen correct en volledig zijn vastgelegd in onze administratie. Dit doen wij door middel van verschillende informatiebronnen, zoals verkoopadvertenties, gemeentelijke bouwdoSSIers en aanvullende informatie die wij opvragen bij de koper via een koopinlichtingenformulier. Dit doorlopende proces wordt aangeduid als de permanente marktanalyse.

Het verzamelen van marktinformatie, waaronder verkoopprijzen en vraagprijzen, maakt integraal deel uit van dit proces. Verkoopcijfers ontvangen wij van het Kadaster, terwijl vraagprijzen worden geraadpleegd via het VNG-programma IWOZ, waarin alle te koop staande woningen zijn geregistreerd. Daarnaast houden wij rekening met de datum waarop de voorlopige koopovereenkomst is ondertekend, omdat deze bepalend kan zijn voor de marktsituatie op het moment van overeenstemming.

Op basis van de beschikbare marktgegevens brengen wij de marktontwikkelingen in beeld. Zo kunnen wij vaststellen in welke mate woningprijzen in een bepaalde periode zijn gestegen of gedaald. Indien verkoopcijfers beschikbaar zijn die na de waardepeildatum liggen, corrigeren wij deze naar de waardepeildatum, zodat zij op een juiste en consistente wijze kunnen worden gebruikt bij de onderlinge vergelijking van objecten.

De resultaten van de marktanalyse geven inzicht in de invloed van objectkenmerken op de waarde. Deze inzichten vormen de basis voor de inrichting en actualisering van het taxatiemodel, waarin alle relevante waardebepalende factoren op evenwichtige wijze worden meegenomen bij de waardering van alle objecten. Marktanalyse is daarmee een continu proces: zodra nieuwe verkoop- of vraagprijzen beschikbaar komen, worden deze direct geanalyseerd en verwerkt.

4.3 HET TAXATIEMODEL INRICHTEN

Voor garageboxen maakt GBD gebruik van Argon®. GBD gebruikt voor het waarderen van de categorie woningen met de bestemming permanent bewonen het model Xenon-MRA®. Wat voor een woning betaald wordt, de koopsom, hangt af van meerdere aspecten. Al deze aspecten als woningtype, grootte, perceel, bouwjaar, ligging, onderhoudsstaat, etc. hebben invloed op de koopsom. Door middel van een Multiple Regression Analysis (MRA) kan de marktwaarde geschat worden. Bij een MRA wordt statistisch voorspeld welke invloed (zowel positief als negatief) deze aspecten, de onafhankelijke variabelen x , hebben op de afhankelijke variabele y : de koopsom.

Dit kan in een formule weergegeven worden als:

$$\ln(y) = \ln(\beta_0) + \beta_1 \ln(x_1) + \dots + \beta_i \ln(x_i) + \epsilon$$

Hierbij is y de afhankelijke variabele, de naar de waardepeildatum geïndexeerde koopsom. β_0 is de constante en β_i zijn de onafhankelijke variabelen. ϵ is de error of residu. Dit is het onverklaarde deel in de regressieanalyse. Want naast voorgenoemde aspecten zijn er nog meer factoren die van invloed zijn op de koopsom, zoals bijvoorbeeld onderhandelingsvaardigheden/resultaten en/of emotie.

Uiteraard komt de mens hier ook nog aan te pas en vinden er controles op de uitkomsten plaats door waarde-analisten/taxateurs.

Statistische waarderingsmodellen zoals Xenon-MRA® maken geen gebruik van grondstaffels en een bijgebouwenmodel. In het Xenon-MRA®-model wordt zowel bij de koopsom als de grootte van de woning, bijgebouwen en het perceel een logaritmische transformatie toegepast. Door het toepassen van deze logaritmische transformatie wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Naarmate de grootte toeneemt, kan de waarde per vierkante of kubieke meter kunnen afnemen door een afnemend marginaal (woon)genot.

4.3.1 DE HUIZENPRIJSINDEX GBD-XENON-HPI®

Er zijn verschillende methoden om een huizenprijsindex te berekenen. Een eenvoudige manier is het bepalen van de index op basis van het gemiddelde of de mediaan van de koopsom. Een nadeel van deze methoden is dat ze gevoelig zijn voor de samenstelling van de verkochte woningen in een bepaalde periode. Als in een periode voornamelijk goedkope woningen worden verkocht en in de volgende periode vooral dure woningen, houdt deze methode hier geen rekening mee. Een huizenprijsindex gebaseerd op herhaalde verkopen is minder gevoelig voor de samenstelling van de verkochte woningen in verschillende perioden.

4.3.2 HERHAALDE VERKOPENMODEL

Voor het indexeren van de koopsommen wordt de GBD-Xenon-HPI®-huizenprijsindex gebruikt. Deze index is gebaseerd op de weighted-repeat sales (WRS)-methode en maakt gebruik van herhaalde verkopen van woningen die meer dan één keer zijn verkocht in een zakelijke transactie om een huizenprijsindex af te leiden. Het meet de prijsverandering van dezelfde woning tussen de vorige en huidige verkoop over een bepaalde periode, waarbij de prijsverandering van dit verkooppaar wordt gemeten en vastgelegd.

4.4 DATA-OPSCHONING EN REVISIE

Tijdens de Permanente Marktanalyse (PMA) worden alle transacties beoordeeld op marktconformiteit en bruikbaarheid, evenals de staat van de woning op de transactiedatum. Een transactie, zoals een familietransactie waarbij ouders hun woning onder de marktwaarde verkopen aan hun kind, wordt niet opgenomen in de huizenprijsindex. Evenmin worden bijvoorbeeld transacties op een executieveiling meegenomen.

De dataset vanuit de PMA wordt verder opgeschoond van woningen die vijf of meer keer verkocht zijn, niet bruikbare transacties, objecten die geen woning zijn, koopsommen lager dan € 20.000, woningen met een voorzieningen- en/of onderhoudsniveau van 1, doorverkopen binnen een half jaar, niet realistische transacties, verkoopparen waarbij het voorzieningen- en/of onderhoudsniveau twee of meer schalen gewijzigd is en uitbijters.

Een huizenprijsindex gebaseerd op herhaalde verkopen is onderhevig aan revisie. Wanneer een nieuwe periode met transacties wordt toegevoegd, neemt de efficiëntie toe doordat er nieuwe paren van herhaalde verkopen van dezelfde woning ontstaan. De nieuw berekende prijsindexcijfers kunnen voor meerdere perioden of voor de gehele indexgeschiedenis ($t=1, \dots, T$) verschillen van de eerdere berekeningen, wat leidt tot een betere schatting.

4.4.1 NAUWKEURIGE TRENDS

De WRS-methode omvat een aanpassing voor heteroscedasticiteit (de mate van spreiding), waarbij minder gewicht wordt toegekend aan waarnemingen van verkoopparen die verder uit elkaar in de tijd liggen. Dit zorgt ervoor dat herzieningen van reeksen uit het verleden, die verder verwijderd zijn, minder uitgesproken zijn. Als aanvullende maatregel om ruis, zoals marktvolatiliteit en individuele uitschieters, te beperken, wordt een vorm van smoothing toegepast, namelijk het voortschrijdend gemiddelde. Bijvoorbeeld, het 1e kwartaal wordt berekend op basis van het gemiddelde van het indexcijfer van het 4e kwartaal van het voorgaande jaar en het indexcijfer van het 1e kwartaal van het huidige jaar. Deze benadering helpt om schommelingen in de

huizenprijsindex te verminderen en biedt een gestandaardiseerd beeld van de trend over de tijd. De waardepeildatum 1 januari ligt na smoothing precies aan het begin van het 1e kwartaal.

4.4.2 CATEGORIEËN VOOR DE DRECHTSTEDEN

Voor het berekenen van de huizenprijsindex zijn veel waarnemingen vereist. Gelukkig zijn er voldoende waarnemingen beschikbaar om per kwartaal een betrouwbare huizenprijsindex te schatten voor de Drechtsteden, met betrekking tot de volgende categorieën:

- Tussen-, eind- en hoekwoningen;
- Twee-onder-een-kap en geschakelde woningen;
- (Half)vrijstaande woningen;
- Meergezinswoningen.

Bij bedrijfsvastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen courante en incourante objecten. Voorbeelden van courante objecten zijn kantoren, bedrijfspanden, horeca en winkels.

Om tot een goede waarde te komen wordt gebruik gemaakt van gegevens van het Kadaster. Aan de hand van vergunningen en bouwtekeningen worden de objectgegevens geïnterpreteerd en vervolgens wordt de bruto vloeroppervlakte berekend volgens de landelijke norm (NEN2580).

De modelmatige waardebepaling van de courante niet-woningen wordt gedaan in Krypton®, een tool in GBWOZtools.

Vanuit diverse bronnen worden marktgegevens verzameld en geanalyseerd. Ook wordt de informatie uit diverse vastgoed databronnen bijgehouden. Vastgoedontwikkelingen (plaatselijk en landelijk) zijn tevens onderdeel van de marktanalyses.

Vastgoedobjecten worden zoveel mogelijk gegroepeerd zodat goede vergelijkingen kunnen worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met onderlinge object- en locatieverschillen.

4.5 WONINGEN IN AANBOUW

Voor woningen in aanbouw hanteren we een andere methodiek. We beoordelen de situatie op 01 januari van het belastingjaar. En afhankelijk van de voortgang van de bouw wordt de waarde van de opstal bepaald op een percentage van de bouwsom. De WOZ- waarde wordt dan berekend op basis van de opstalwaarde + de grondwaarde.

5 WAARDEBEPALING VAN NIET- WONINGEN

Voor de waardebeoordeling van niet-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen courante niet-woningen, incurante niet-woningen, objecten in aanbouw en agrarische objecten. De WOZ-waarde van courante niet-woningen en agrarische objecten wordt bepaald met als uitgangspunt de economische marktwaarde, voor incurante objecten en objecten in aanbouw geldt dat de WOZ-waarde wordt bepaald door toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

5.1 COURANTE NIET-WONINGEN

Courante niet-woningen zijn objecten waarvoor een markt bestaat van koop en verhuur, zoals bedrijven, horeca, kantoren en winkels.

5.1.1 PERMANENTE MARKTANALYSE EN TAXATIE

Om van de courante niet-woningen een economische marktwaarde te bepalen hebben we informatie uit de markt nodig. Deze informatie wordt verzameld en geanalyseerd in het proces van permanente marktanalyse. Gegevens worden verzameld door informatie op te halen bij eigenaren/gebruikers, het kadaster en uit advertenties. Ten behoeve van de taxaties verzamelen we de volgende gegevens:

- Verkoopcijfers
 - Het kadaster levert verkoopcijfers van geregistreerde transacties aan de GBD
- Huurprijzen
 - Deze worden verkregen door bij eigenaren en/of gebruikers van bedrijfstuurgood huurinlichtingen op te vragen. Hiervoor maakt GBD gebruik van een tool waarbij via internet-enquête de gegevens worden opgehaald.
- Objectgegevens (objectdelen/oppervlakten/onderzoeksrapporten ten aanzien van bijzondere omstandigheden zoals bijv. bodemverontreiniging)

De analyse geeft inzicht in de mate waarin gegevens van invloed zijn op de waarde.

Courante niet-woningen worden gewaardeerd met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode. Bij deze methode worden aan de verschillende gebruiksruimten huurwaarden per vierkante meter toegekend, die vervolgens gekapitaliseerd worden met behulp van een kapitalisatiefactor. De toegekende huurwaarden zijn onder andere afgeleid van op of rond de waardepeildatum gerealiseerde huursommen van objecten die vergelijkbaar zijn. De kapitalisatiefactor wordt verkregen door het analyseren van verkooptransacties. De kapitalisatiefactor is, kort gezegd, het aantal keer de jaarhuur, die men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen.

Voor de waardering van courante niet-woningen maken we gebruik van een door GBD zelf ontwikkeld taxatiemodel. De objecten worden groepsgewijs (op basis van een combinatie van bouwjaar, locatie, grootte) gewaardeerd. De op deze wijze verkregen waarde wordt vermeerderd/verminderd met overige gegevens (zoals extra grond, aanwezigheid asbest, bodemverontreiniging) die van invloed zijn op de waarde. Afhankelijk van onderzoeksrapporten of andere informatie bepalen we de hoogte van de vermeerdering/vermindering.

De huurwaarden worden berekend op basis van het gemiddelde van alle primaire huurprijzen van de objecten in de groep. Deze zijn gebaseerd op alle beschikbare én bruikbare huurprijzen rondom peildatum. Alle verkregen contracten en huurprijzen zijn gescreend op bruikbaarheid. Omdat GBD voor vijf gemeenten de waardebepaling van niet-woningen uitvoert kunnen we 'over gemeentegrenzen' heen taxeren. Op deze wijze beschikken we per groep objecten over veel marktgegevens, waardoor we een betrouwbare huurwaarde kunnen inschatten.

De kapitalisatiefactor bepalen we door bruikbare verkoopcijfers te delen door een geschatte huurwaarde. Ook analyseren we verkoopcijfers via een berekening van het netto aanvangsrendement (bottom-up-berekening). Daarbij nemen we verschillende marktindicatoren mee zoals exploitatielasten (leegstandsrisico(analyse naar locaties) /vaste lasten/beheerskosten en onderhoudskosten, basisrendement en risico-opslag. De berekening van een netto aanvangsrendement wordt niet op alle objecten toegepast, maar slechts op een aantal belangrijke referenties, overige objecten worden gewaardeerd door de bruto huurwaarde te vermenigvuldigen met de bruto kapitalisatiefactor waarbij rekening wordt gehouden met onderlinge verschillen.

In de "Monitor courante niet-woningen" worden jaarlijks de kengetallen vastgelegd.

5.2 INCOURANTE NIET-WONINGEN

Met incurant bedoelen we onroerende zaken die bijna nooit verkocht worden, zoals een ziekenhuis. We bepalen de waarden van incurante niet-woningen met 'de gecorrigeerde vervangingswaarde'. Incurante objecten kunnen zowel commercieel gebezigd worden (industrie) als niet commercieel gebezigd (onderwijs/ medisch)

5.2.1 PERMANENTE MARKTANALYSE EN TAXATIE

Om van de incurante niet-woningen een gecorrigeerde vervangingswaarde te bepalen hebben we informatie nodig. Deze informatie wordt verzameld en geanalyseerd in het proces van permanente marktanalyse. Gegevens worden verzameld door informatie op te halen bij eigenaren en projectontwikkelaars/bouwbedrijven. Ten behoeve van de taxaties verzamelen we de volgende gegevens:

- Stichtingskosten
- Grondprijzen
- Omzetgegevens

Veel van deze informatie wordt direct aangeleverd aan het WOZ-datacenter, waar de nadere analyse plaatsvindt.

We bepalen de waarden van incurante niet-woningen met de 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde kijken we naar de investeringen die de huidige eigenaar er voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. We houden hierbij rekening met de aard en de bestemming van de zaak, én de technische en functionele veroudering ervan waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen (denk aan renovatie). De berekende waarde wordt vermeerderd met de waarde van de grond.

Deze methode leidt dan tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Omdat we binnen de gemeenten veelal maar een beperkt aantal bouwprojecten hebben, maken we gebruik van landelijke kengetallen (zie onderdeel Taxatiewijzers en TIOX)

De WOZ-waarde van hotels, recreatieparken en benzinestations wordt bepaald op basis van de discounted-cashflow (DCF) methode en de operationele-cashflow (OCF) methode. Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven, met betrekking tot de onroerende zaak, contant gemaakt naar de waardepeildatum. De OCF-berekening gaat uit van geobjectiveerde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te kunnen bepalen. Daarom worden de kosten en de omzetgegevens van deze objecten jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier. Voor motorbrandstofverkooppunten wordt de waarde van de opstallen bepaald aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de locatiewaarde wordt bepaald aan de hand van de "real state norm"(REN methode), waarbij omzetgegevens relevant zijn.

5.3 OBJECTEN IN AANBOUW

Objecten in aanbouw worden altijd gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De waarde wordt bepaald door de waarde van de grond te vermeerderen met de vervangingswaarde van de opstal op basis van de voortgang van de bouw op de toestandspeldatum.

5.4 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 van de niet-verkochte agrarische objecten die getaxeerd worden met verkochte agrarische objecten. In veel gemeenten zijn te weinig verkopen van agrarische objecten om op een betrouwbare manier de WOZ-waarde van alle agrarische objecten te bepalen. Daarom verzamelt het WOZ-datacenter alle verkoopgegevens in Nederland. Het WOZ-datacenter en de opsteller van de Taxatiewijzer agrarisch analyseren vervolgens deze verkoopgegevens en andere marktinformatie. Op basis van deze analyse worden landelijke kengetallen vastgesteld. Deze kengetallen zijn de basis voor de taxatie van agrarische objecten.

5.5 DE TAXATIEWIJZERS EN TIOX

Het is noodzakelijk dat wij bij het vaststellen van de WOZ-waarde ook over de gemeentegrenzen kijken. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen. Marktgegevens zoals stichtingskosten worden door het WOZ-datacenter geanalyseerd. Dit leidt voor diverse typen niet-woningen 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. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit: 0. Algemeen deel; 1. Onderwijs; 2. Defensie; 3. Woonwagens; 4. NS stations; 5. Laboratoria; 6. Crematoria; 7. Parkeren; 8. Ziekenhuizen; 9. Verzorging; (10 is vervallen); 11. Busstations; 12. Duurzame energie; 13. Havengebonden objecten; 14. Cultuur; 15. Kinderboerderijen; 16. Nutsvoorzieningen; 17. Overheidsgebouwen; 18. Sport; 19. Telefonie; 20. Agrarisch; 21. Motorbrandstofverkooppunten; 22. Recreatie; 23. NSW-landgoederen; 24. Huurwaardekapitalisatiefactor; 25.

Hotels en 26. Algemene kengetallen. De taxatiewijzers zijn opgesteld door de VNG. U vindt de taxatiewijzers op het WOZ-datacenter.

5.6 TOP 500

Binnen de GBD worden objecten met de hoogste waarden individueel gewaardeerd. Er wordt intensief contact gehouden met belanghebbende onder meer met het oog op het verkrijgen van informatie met betrekking tot gedane investeringen en ontwikkelingen binnen de bedrijven, die niet altijd via vergunningaanvraag beschikbaar komen. Het betreft veelal objecten waarin vooroverleg met belanghebbenden plaatsvindt om te komen tot een goed onderbouwde waarde die realistisch is. Een bezwaar- of beroepsprocedure wordt hiermee voorkomen.

6 KWALITEITSCONTROLE

De gemeente dient verantwoording af te leggen aan de Waarderingskamer over de uitvoering van de Wet WOZ. Zodra de nieuwe herwaardering heeft plaatsgevonden maakt de gemeente ook een eindevaluatie van de nieuwe taxaties.

6.1 WONINGEN

Een belangrijk element in het vaststellen van de kwaliteit van de taxaties zijn ratiocontroles. De ratiocontroles zijn een nuttig hulpmiddel voor het verkrijgen van eerlijke en uniforme taxaties van alle objecten. Ratiocontroles vormen ook een hulpmiddel voor het toetsen en evalueren van de prestaties van een taxatiemodel om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan kwaliteitseisen.

Er zijn verschillende ratio's:

Ratio A: som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen gedeeld door som van de transactieprijzen van deze woningen. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,96 en 1,03 moet liggen.

Ratio B: som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning/ transactieprijs) gedeeld door aantal verkochte woningen. De Waarderingskamer geeft aan dat deze ratio tussen 0,96 en 1,03 moet liggen. Ratio B mag maximaal 0,02 afwijken van Ratio A

De resultaten van de ratiocontrole per gemeente zijn als volgt:

Dordrecht

Ratio A: 1,05

Ratio B: 1,06

Hendrik-Ido-Ambacht

Ratio A: 1,00

Ratio B: 1,01

Papendrecht

Ratio A: 1,03

Ratio B: 1,04

Sliedrecht

Ratio A: 1,03

Ratio B: 1,04

Zwijndrecht

Ratio A: 1,06

Ratio B: 1,07

6.2 KWALITEITCONTROLE MODELMATIGE WAARDERING WONINGEN

Voor het beoordelen van de kwaliteit van de modelmatige waardering van woningen maken wij gebruik van het Beoordelingsprotocol Woningen van de Waarderingskamer en de internationale richtlijnen uit de IAAO Standard on Ratio Studies. Deze methodiek is gebaseerd op het vergelijken van modelwaarden (WOZ-waarden) met gerealiseerde markttransacties (verkooprijzen). Hiermee wordt zowel het niveau als de uniformiteit van de taxaties beoordeeld.

De kern van deze beoordeling wordt gevormd door ratio-analyses. Een ratio wordt berekend door de WOZ-waarde te delen door de gerealiseerde verkoopprijs van een woning. Een ratio van 1,00 betekent dat de modelwaarde exact overeenkomt met de marktwaarde.

Afwijkende ratio's en transactieruis

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

Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- 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. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7%. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers per tijdvak is in onderstaande tabel weergegeven. De modelwaarde sluit goed aan op de marktwaarde indien deze ratio in de bandbreedte valt.

Bandbreedte ratio en interpretatie

De Waarderingskamer hanteert voor de beoordeling van de aansluiting op het marktniveau een bandbreedte voor de ratio's van 0,98 tot 1,06 voor de totale woningvoorraad. Deze norm is landelijk vastgesteld en geldt als toetsingskader voor alle gemeenten in Nederland.

Deze bandbreedte houdt rekening met de onvermijdelijke verschillen tussen modelwaarden en gerealiseerde verkoopprijzen, zoals transactieruis en marktvariatie. Een gemiddelde ratio binnen deze grenzen wordt beschouwd als een voldoende aansluiting op het landelijke marktniveau.

Tegelijkertijd geldt dat deze norm een generieke landelijke norm is. Lokale woningmarkten kunnen zich anders ontwikkelen dan het landelijke gemiddelde, bijvoorbeeld door:

- sterkere of juist zwakkere prijsstijgingen;
- regionale schaarste of overschot;
- specifieke lokale marktomstandigheden.

Wanneer de lokale marktontwikkeling afwijkt van de landelijke trend, kan dit leiden tot ratio's die buiten de bandbreedte van vallen. In dat geval betekent dit niet automatisch dat de taxaties onjuist zijn, maar kan dit een logisch gevolg zijn van de specifieke marktdynamiek binnen de gemeente.

De interpretatie van de ratio dient daarom altijd plaats te vinden in samenhang met:

- de lokale marktontwikkeling;

- de gehanteerde verkoopperiode;
- aanvullende kengetallen zoals mediaan en spreiding.

1. Ratio A (gewogen gemiddelde)

Berekening:

$$\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{WOZ-waarden}}{\sum \text{verkoopprijzen}}$$

Betekenis:

Ratio A geeft het gewogen gemiddelde waarderingsniveau weer. Hierbij wegen duurdere woningen zwaarder mee, omdat de som van de waarden wordt gebruikt.

Interpretatie:

- Ratio A $\approx$ 1,00 → goede aansluiting op het marktniveau
- Ratio A < 1,00 → onderwaardering (WOZ te laag)
- Ratio A > 1,00 → overwaardering (WOZ te hoog)

Volgens de Waarderingskamer dient Ratio A voor de gehele gemeente te liggen tussen 0,98 en 1,06.

2. Ratio B (rekenkundig gemiddelde)

Berekening:

$$\text{Ratio B} = \frac{\sum \left(\frac{\text{WOZ-waarde}}{\text{verkoopprijs}} \right)}{n}$$

Betekenis:

Ratio B is het ongewogen gemiddelde van individuele ratio's. Elke woning telt even zwaar mee, ongeacht de waarde.

Interpretatie:

- Ratio B $\approx$ 1,00 → gemiddelde woning correct gewaardeerd
- Ratio B < 1,00 → structurele onderwaardering
- Ratio B > 1,00 → structurele overwaardering

De norm is eveneens 0,98 – 1,06, waarbij het verschil tussen Ratio A en B maximaal 0,02 mag bedragen. Dit verschil geeft inzicht in eventuele scheefheid in de waardering tussen goedkope en dure woningen.

3. Ratio's per periode (tijdsanalyse)

Berekening:

Gelijk aan Ratio A, maar berekend per verkoopperiode.

Betekenis:

Deze ratio's toetsen of het model correct inspeelt op marktontwikkelingen in de tijd.

Interpretatie:

- Te hoge ratio in vroege periode → onvoldoende indexering
- Te lage ratio in latere periode → overschatting marktontwikkeling

De Waarderingskamer hanteert verschillende bandbreedtes per periode, afhankelijk van marktontwikkeling. Hiermee wordt gecontroleerd of de waardeontwikkeling richting waardepeildatum correct is verwerkt.

4. Mediane ratio

Berekening:

De mediaan van alle individuele ratio's (middelste waarde na sortering).

Betekenis:

De mediane ratio is de belangrijkste maat voor het waarderingsniveau volgens de IAAO, omdat deze minder gevoelig is voor uitschieters.

Interpretatie:

- Mediaan $\approx 1,00 \rightarrow$ juiste waarderingsniveau
- Afwijking $\rightarrow$ systematische over- of onderwaardering

Bij een stijgende markt kan de mediaan bewust iets boven of onder 1 liggen, afhankelijk van de gekozen verkoopperiode.

5. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

Berekening (vereenvoudigd):

$$\text{COD} = \frac{\text{gemiddelde absolute afwijking t.o.v. mediaan}}{\text{mediaan}} \times 100$$

Betekenis:

De COD meet de spreiding van de ratio's en daarmee de uniformiteit van de taxaties.

Interpretatie:

- Lage COD $\rightarrow$ consistente en betrouwbare taxaties
- Hoge COD $\rightarrow$ grote verschillen tussen individuele waarderingsniveaus

Norm volgens de Waarderingskamer / IAAO:

5 – 15

6. PRD (Price Related Differential)

Berekening:

$$\text{PRD} = \frac{\text{gemiddelde ratio}}{\text{gewogen gemiddelde ratio}}$$

Betekenis:

PRD meet de verticale gelijkheid: of dure en goedkope woningen gelijkmatig worden gewaardeerd.

Interpretatie:

- PRD $\approx 1,00 \rightarrow$ geen systematische afwijking
- PRD $> 1,00 \rightarrow$ duurdere woningen relatief te laag gewaardeerd
- PRD $< 1,00 \rightarrow$ duurdere woningen relatief te hoog gewaardeerd

Norm volgens IAAO: 0,98 – 1,03

7. PRB (Price Related Bias)

Berekening:

Statistisch bepaald via regressieanalyse van ratio's ten opzichte van verkoopprijzen.

Betekenis:

PRB meet de mate van waarderingsbias over het prijsniveau.

Interpretatie:

- PRB $\approx 0 \rightarrow$ geen systematische bias
- Positief $\rightarrow$ hogere waarden relatief te laag
- Negatief $\rightarrow$ hogere waarden relatief te hoog

Norm volgens IAAO: -0,05 tot +0,05

8. Analyse per deciel (scheefheid)

Naast bovenstaande kengetallen analyseren wij de ratio's per waarde-segment (decielen).

Betekenis:

Hiermee wordt vastgesteld of:

- goedkope woningen anders worden gewaardeerd dan dure woningen
- het model consistent werkt over de gehele markt

Conclusie

Door het combineren van bovenstaande ratio's wordt zowel:

- het waarderingsniveau (juistheid)
 - de uniformiteit (gelijkheid)
 - de spreiding (betrouwbaarheid)
 - en eventuele bias (eerlijkheid)
- van het taxatiemodel beoordeeld.

	Ratio A	Ratio B	COD
Dordrecht	1,05	1,06	9,2
Hendrik-Ido-Ambacht	1	1,01	8,1
Papendrecht	1,03	1,04	7,8
Sliedrecht	1,03	1,04	8,9
Zwijndrecht	1,06	1,07	8,3

6.3 NIET-WONINGEN

6.3.1 COURANTE NIET-WONINGEN:

- De kwaliteitscontrole is erop gericht dat de WOZ-waarde aansluit op verkoopcijfers en huurcijfers. Tevens wordt gecontroleerd of er aansluiting is met vraagprijzen. Daarnaast vindt controle plaats op de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum. Bijzondere stijgingen of dalingen geven aanleiding tot nader onderzoek alvorens te fiatteren.
- Resultaten uit de bezwaarafhandeling van het voorgaande jaar, worden meegenomen in de waardering.
- Er vindt controle plaats op de onderbouwing van de kapitalisatiefactor door deze te analyseren uit verkoopcijfers en te vergelijken met bandbreedtes zoals opgenomen in de taxatiewijzer HWK (VNG-WOZ-datacenter).

6.3.2 AGRARISCHE- EN INCOURANTE OBJECTEN

- Kwaliteitscontrole is erop gericht dat de WOZ-waarde aansluit op kengetallen uit de diverse taxatiewijzers. Afwijkingen van de bandbreedtes in de taxatiewijzer worden verklaard.
- WOZ- waarden sluiten aan op gerealiseerde verkoopcijfers en/of bouwkosten van objecten binnen de Drechtsteden.

6.4 COMPLIANCE MET BANDBREEDTES EN TOEZICHTHOUDERSEISEN

De ratio's vallen binnen de door de Waarderingskamer aangegeven bandbreedte.

De kwaliteitscontroles die door de Waarderingskamer worden uitgevoerd hebben ook betrekking op de juistheid van de objectkenmerken. De gemeente dient aan te tonen op welke wijze de gegevens worden bijgehouden en of de gemeente voldoet aan de 20% norm.

De kwaliteitscontrole heeft geleid tot een goedkeuring van onze WOZ- waarden voor belastingjaar 2026 en de waardering met drie sterren door de Waarderingskamer.