



Den Haag

# Hoe bepalen wij de WOZ-waarde?

Verantwoordingsdocument herwaardering 2024

## Inhoudsopgave

<b>1. WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT? .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE GEMEENTE DEN HAAG .....</b>	<b>5</b>
2.1 WIE WE ZIJN.....	5
2.2 WAT WE DOEN.....	5
2.3 WAT WE BELANGRIJK VINDEN.....	5
<b>3. WIE ZIJN ER BETROKKEN BIJ DE WOZ-WERKZAAMHEDEN .....</b>	<b>6</b>
3.1 TAXATIE EN VASTGOEDINFORMATIE .....	6
3.2 DE WAARDERINGSKAMER .....	6
<b>4. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE.....</b>	<b>7</b>
4.1 WAT IS DE WOZ-WAARDE? .....	7
4.2 IS DE WOZ-WAARDE DE MARKTWAARDE? .....	7
4.3 WAAR GEBRUIKEN WE DE WOZ-WAARDE VOOR?.....	7
<b>5. HOE ZIET HET PROCES VAN HET BEPALEN VAN EEN WOZ-WAARDE ERUIT? .....</b>	<b>8</b>
5.1 STAP 1: DE PERMANENTE MARKTANALYSE .....	8
5.2 STAP 2: MODELMATIG WAARDEREN.....	8
5.3 STAP 3: DE MODELWAARDE CONTROLEREN .....	8
5.4 WAT ZIJN DE WOZ-FICTIES? .....	9
5.5 WAT IS DE WAARDEPEILDATUM EN WAT IS DE TOESTANDSPEILDATUM? .....	9
5.5.1 <i>Waardepeildatum</i> .....	9
5.5.2 <i>Toestandspeildatum</i> .....	9
5.6 HOE MAKEN WE DE NIEUWE WOZ-WAARDE BEKEND?.....	9
<b>6. WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE.....</b>	<b>10</b>
6.1 WAT ZIJN OBJECTKENMERKEN?.....	10
6.1.1 <i>Primaire objectkenmerken</i> .....	10
6.1.1.1 Grondstaffel .....	10
6.1.1.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?.....	10
6.1.2 <i>Secundaire objectkenmerken</i> .....	11
6.1.2.1 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken? .....	11
6.1.3 <i>Energielabel</i> .....	12
6.2 HOE ZORGEN WE ERVOOR DAT DE GEGEVENS KLOPPEN? .....	12
<b>7. HOE TAXEREN WE NIET-WONINGEN?.....</b>	<b>13</b>
7.1 HUURWAARDEKAPITALISATIEMETHODE .....	13
7.2 GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE.....	14
7.3 DISCOUNTED CASH FLOW-METHODE (DCF) .....	14
7.4 DE TAXATIEWIJZERS EN TIOX.....	14
<b>8. KWALITEITSCONTROLE .....</b>	<b>15</b>

8.1	INTERNE KWALITEITSCONTROLE KENMERKEN .....	15
8.2	RATIOCONTROLE .....	15
8.3	AFWIJKENDE RATIO, TRANSACTIERUIS.....	15
8.4	EINDCONTROLE WAARDEBEPALING .....	16
8.5	KWALITEITSCONTROLE WAARDERINGSKAMER .....	16
<b>9.</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>17</b>
1.	INDEXCIJFERS WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2023.....	17
2.	GEMIDDELDE STIJGINGSPERCENTAGE PER WIJK.....	18
3.	PERCENTAGES SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN (KOUDV-L) .....	19

## 1. Wat is een verantwoordingsdocument?

De gemeente Den Haag bepaalt elk jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in Den Haag. Dit is een uitgebreid proces. U leest in dit document hoe wij de WOZ-waarden voor het belastingjaar 2024 hebben bepaald.

U krijgt antwoord op de volgende vragen:

1. Wie zijn er betrokken bij het bepalen van de WOZ-waarde?
2. Hoe ziet het proces van WOZ-waarde bepalen eruit?
3. Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
4. Wat is modelmatig taxeren?
5. Hoe controleren wij of het taxatiemodel goed werkt?

Dit document is gemaakt voor belanghebbenden, dienstverleners, de rechterlijke macht, het toezichthoudend orgaan “De Waarderingskamer” en anderen die inzicht willen in de uitvoering van de Wet Waardering Onroerende zaken (hierna Wet WOZ).

Wilt u weten hoe de WOZ-waarde van uw eigen woning of bedrijfspand is opgebouwd? Bekijk uw taxatieverslag op [www.mijndenhaag.nl](http://www.mijndenhaag.nl). U moet hier inloggen met uw DigiD of eHerkenning.

## 2. Algemene informatie over de gemeente Den Haag

Den Haag is de internationale stad van Vrede en Recht en de hoofdstad van de provincie Zuid-Holland. Met 563.000 inwoners (2023) is zij na Amsterdam en Rotterdam de op twee na grootste gemeente van Nederland. Den Haag heeft in 2024 270.000 woningen en 18.000 niet-woningen.

De Nederlandse regering, het parlement en alle ministeries zijn in de stad gevestigd. Bijna alle ambassades staan in Den Haag en het is de standplaats van verschillende nationale en internationale rechtscolleges, zoals de Hoge Raad, het Internationaal gerechtshof in het Vredespaleis en het Internationaal Strafhof.

### 2.1 Wie we zijn

Afdeling Taxatie en Vastgoedinformatie vormt samen met de afdeling Heffing en Invordering de sector Belastingzaken van de gemeente Den Haag.

### 2.2 Wat we doen

De hoofdactiviteiten zijn:

- Het verzamelen en actueel houden van alle gegevens over onroerende zaken.
- Het jaarlijks vaststellen van een WOZ-waarde voor alle onroerende zaken.
- Het behandelen van bezwaar tegen de WOZ-waarde.

De WOZ-beschikking op het aanslagbiljet terug te vinden. De soorten belastingen die worden geheven en het belastingtarief treft u aan in de verordening.

### 2.3 Wat we belangrijk vinden

Het belangrijkste is een zo goed mogelijke WOZ-waardering. Daarbij vinden wij persoonlijk contact heel belangrijk en zetten ons erop in om dit steeds makkelijker te maken.

### 3. Wie zijn er betrokken bij de WOZ-werkzaamheden

#### 3.1 Taxatie en Vastgoedinformatie

Het bepalen van de WOZ-waarde is een ingewikkeld proces en is een ‘teamsport’. Om het proces goed te laten verlopen is het belangrijk dat de WOZ-gegevensbeheerders en WOZ-taxateurs nauw samenwerken.

Het team Taxatie en Vastgoedinformatie bestaat uit:

Het team taxatie bestaat uit:	17,00	FTE
Het team vastgoedinformatie (gegevensbeheer) bestaat uit:	21,00	FTE
Overige functies:	6,00	FTE
Het WOZ-datacenter van de VNG in deze afdeling	2,83	FTE

De meeste medewerkers zijn voorzien van de vakdiploma's. Dit zijn WOZ-medewerker, WOZ-gegevensbeheerder, WOZ-taxateur woningen en WOZ-taxateur niet-woningen. Medewerkers zonder vakdiploma worden begeleid en in de gelegenheid gesteld om deze diploma's wel te halen.

Voor de taxateurs geldt dat zij door een vervolgopleiding worden ingeschreven in de kamer WOZ van de NRVT (Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

De NRVT staat voor het bevorderen van verdere professionalisering van het beroep vastgoed-taxateur.

In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen ingevuld moeten worden voor een kwalitatief goede WOZ-uitvoering. De onderstaande tabel geeft u inzicht in de achtergrond en ervaring van de medewerkers van de gemeente Den Haag die betrokken zijn bij de WOZ-uitvoering.

#### 3.2 De Waarderingskamer

De Waarderingskamer:

- Is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid.
- Controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet WOZ.
- Wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan.
- Bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ.

Bij de gemeente Den Haag voert de Waarderingskamer jaarlijks meerdere controles uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij de WOZ-beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. Meer informatie vindt u op de website van de [Waarderingskamer](#).

## 4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

### 4.1 Wat is de WOZ-waarde?

Een WOZ-waarde is een fiscaal gegeven dat gebruikt wordt voor de heffing van diverse belastingen in Nederland. De regels voor het bepalen van de WOZ-waarde staan in de Wet WOZ. Daar staat in dat er jaarlijks een waarde aan iedere onroerende zaak moet worden toegekend.

Een onroerende zaak kan een woning of een niet-woning zijn.

Wat zijn dan woningen en wat niet-woningen?

- Een woning is een bouwwerk dat bedoeld is voor mensen om in te kunnen wonen.
- Een niet-woning is een bouwwerk dat niet of slechts gedeeltelijk is bedoeld om te kunnen wonen. Denk aan kantoren, winkels, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen.

### 4.2 Is de WOZ-waarde de marktwaarde?

De WOZ-waarde gaat uit van de marktwaarde.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Anders gezegd: Als u uw woning zou gaan verkopen, wat brengt de woning dan naar verwachting op, op de [waardepeildatum](#).

### 4.3 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte te bepalen van een aantal belastingen.

Bijvoorbeeld:

- Onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Watersysteemheffing Gebouwd (Waterschapsbelasting)
- Inkomstenbelasting (Eigen Woningforfait)
- Vennootschapsbelasting
- Erfbelasting
- Schenkbelasting

Verhuurders en hypotheekverstrekkers kunnen ook de WOZ-waarden gebruiken.

## 5. Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende drie stappen:

1. De Permanente Marktanalyse (PMA)
2. Modelmatig waarderen
3. Modelwaarde controleren

### 5.1 Stap 1: De Permanente Marktanalyse

Het hele jaar door verzamelen wij verkoopprijzen van alle woningen in de gemeente Den Haag. Deze verkoopprijzen ontvangen wij van het Kadaster en onderzoeken wij op bruikbaarheid.

De permanente marktanalyse bestaat uit een controle van de kenmerken en dat doen we op verschillende manieren:

1. We bekijken verkoopadvertenties.
2. We controleren bouwdoSSIers van de gemeente.
3. We verzenden koop-inlichtingenformulieren naar de koper met vragen over de staat van de woning ten tijde van koop en na de koop.

Zo weten we of er bijzonderheden zijn die van invloed zijn geweest op de verkoopprijs. Als het nodig is wordt de vastgoed informatie bijgewerkt. Het uitgangspunt is dat de vastgoed informatie zo actueel en volledig mogelijk is.

### 5.2 Stap 2: Modelmatig waarderen

De woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de systematische vergelijkingsmethode. Dat betekent dat we woningen indelen in groepen van vergelijkbare woningen en per groep zoeken naar geschikte onderbouwingen. Deze groepen zijn ingedeeld op basis van:

- Waardegebied (buurt of wijk).
- Soort woning (vrijstaand, rij- en of hoekwoning, appartementen, etc.).
- Bouwjaar klasse (vóór 1920, 1920 – 1945 et cetera).
- Grootteklasse in gebruiksovervlakte (70-90m<sup>2</sup>, 90-110m<sup>2</sup>, etc.).

Elk jaar selecteren wij meerdere soortgelijke woningen die rond de peildatum zijn verkocht om uw huis mee te vergelijken. Meestal 3 of meer. Daarbij wordt rekening gehouden met eventuele onderlinge verschillen.

Hieruit volgt de modelwaarde.

### 5.3 Stap 3: De modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur deze modelwaarden.

Wij controleren op:

- Een logische waardering.
- Juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen.
- Actualiteiten.

De taxateur weegt bij de controles af of de modelwaarde moet worden bijgesteld of vastgesteld.



## 5.4 Wat zijn de WOZ-ficties?

Bij de waardebeoordeling van uw woning wordt rekening gehouden met de twee waarderingsvoorschriften uit artikel 17 van de Wet WOZ. Deze waarderingsvoorschriften, of waarderingsficties bestaan uit de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie.

De overdrachtsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier echter geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De verkrijgingsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met de verhuurde staat van een woning. Wanneer een woning op de markt komt, kan de aanwezigheid van huurders invloed hebben op de verkoopprijs. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met de aan- of afwezigheid van huurders in de woning.

## 5.5 Wat is de waardepeildatum en wat is de toestandspeildatum?

### 5.5.1 Waardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. Dit is de datum waarop we de marktwaarde van uw woning bepalen.

De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2024 is de waardepeildatum dus 1 januari 2023.

Om de WOZ-waarde op de waardepeildatum te bepalen, worden verkopen van woningen met elkaar vergeleken die voor en na de waardepeildatum zijn verkocht. Er wordt hierbij rekening gehouden met de verandering van het marktniveau in die periode.

### 5.5.2 Toestandspeildatum

De toestandspeildatum is de datum waarop de staat van de woning voor de WOZ-taxatie wordt vastgesteld. Meestal is de toestandspeildatum gelijk aan de waardepeildatum, maar deze kan bij nieuwbouw, verbouwing of sloop ook een jaar later liggen.

## 5.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Iedereen die in Den Haag woont, onderneemt of een pand in eigendom heeft krijgt in februari een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. Op het aanslagbiljet staat ook een regel met de WOZ-waarde. Dit is uw WOZ-waardebeschikking.

Heeft u vragen of bent u het niet eens met de WOZ-waarde? U kunt uw taxatieverslag bekijken op [www.mijndenhaag.nl](http://www.mijndenhaag.nl). U moet dan inloggen met uw DigiD of eHerkenning. Op de website staan de antwoorden [op de meest gestelde vragen over de WOZ](#).

Staat uw vraag er niet bij? Neem dan contact op met de gemeente via het telefoonnummer 14070. Wilt u direct bezwaar maken? Ga dan naar [www.denhaag.nl/bezwaarmaken](http://www.denhaag.nl/bezwaarmaken).

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

In het vorige hoofdstuk is uitgelegd dat een actuele en juiste registratie van vastgoedgegevens belangrijk is. In dit hoofdstuk leest u welke gegevens er voor de taxatie worden gebruikt en waarom.

### 6.1 Wat zijn objectkenmerken?

Voor de uitvoering van de WOZ gebruiken we vaak termen die voor de medewerkers vanzelfsprekend zijn. Om u daarin mee te nemen volgt hier een korte toelichting. Wij spreken graag over 'objecten'. In het vervolg leest u daarom steeds object.

Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis voor vaststelling van de WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken: primaire en secundaire objectkenmerken.

#### 6.1.1 Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruiken we de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- De grootte/de gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten volgens een wettelijk voorgeschreven meetinstructie (de NEN 2580). Dit betekent dat de oppervlakte binnen de buitenmuren wordt gemeten, behalve ruimten lager dan 1,5 m. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zolder met een schuin dak.  
Deze gegevens worden gedeeld met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
- De grondoppervlakte van het kadastrale perceel. Dit is de oppervlakte zoals bekend bij het Kadaster. Bij appartementen op de begane grond wordt de grootte van de tuin bijgehouden.
- Het bouwjaar van de woning.
- Het type woning, zoals tussen-éengezinswoning of appartement.
- De bijgebouwen. Bijgebouwen zijn gebouw-onderdelen die bij de woning horen en zoals een aanbouw, garage, tuinhuis, dakkapel of balkon (inclusief grootte en bouwjaar). Zie voor de uitgebreide lijst met bijgebouwen de externe Bijlage Bijgebouwen Gemeente Den Haag 2024.

##### 6.1.1.1 Grondstaffel

Bij de grondoppervlakte van het kadastrale perceel gebruiken we een grondstaffel. Dat betekent dat er voor bepaalde grootteklassen andere waarden kunnen worden gebruikt. Zie voor de uitgebreide lijst grondstaffels de externe Bijlage Grondstaffels Gemeente Den Haag 2024.

##### 6.1.1.2 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?

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 hun taken. Het is belangrijk dat de gegevens in de basisregistraties kloppen om tot een juiste gecombineerde aanslag te komen.

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen); deze gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen;
- BRK (Basisregistratie Kadaster): deze gebruiken we om te kijken wie welk perceel in eigendom heeft en hoe groot een perceel is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

- BRP (Basisregistratie Personen): deze gebruiken we om te kijken wie de gebruiker van een woning is.

De WOZ is een basisregistratie. Andere overheidsorganisaties maken gebruik van de gegevens die wij registreren, zoals de WOZ-waarde, het WOZ-object en het eigendom en/of gebruik

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.

Een voorbeeld: Een woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De gemeente registreert het nieuwe bouwjaar van de woning en de nieuwe gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG. Van de BAG krijgen wij een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie passen we die gegevens aan, zodat ze weer kloppen.

### 6.1.2 Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over de algehele staat en/of de ligging van het WOZ-object. Voor woningen gebruiken wij de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel, de zogenaamde KOUDV-L.

Voor de secundaire kenmerken gebruiken wij een 5-punten-schaal waarbij 3 staat voor gemiddeld, 1 voor slecht en 5 voor uitstekend. Wij gaan uit van een gemiddelde staat (3) zolang er geen andere gegevens bekend zijn.

- **Kwaliteit:**  
Het kenmerk kwaliteit van de woning zegt iets over de gebruikte materialen, waarbij rekening gehouden wordt met de bouwwijze op het moment dat deze woning werd gebouwd. Daarmee zegt kwaliteit ook iets over bijvoorbeeld de mate van isolatie van gevels, dak en ramen. Het wel of niet geïsoleerd zijn van een woning is voor de bepaling van de WOZ-waarde zeker van belang.
- **Onderhoud:**  
Bij het kenmerk onderhoud wordt zowel gekeken naar het onderhoud buiten als naar het onderhoud binnen. Denk hierbij aan de staat van de gevels, kozijnen of het dak.
- **Uitstraling:**  
De specifieke uitstraling ten opzichte van andere soortgelijke woningen (architectonische interieur of exterieure eigenschappen);
- **Doelmatigheid:**  
In hoeverre een woning wel of niet doelmatig is voor de functie die hij vervult. Zoals een onlogische indeling of beperkte stahoogte.
- **Voorzieningenniveau:**  
De voorzieningen zijn onderdelen in het object die deze comfortabel en functioneel maken. Denk hierbij aan de keuken, badkamer en sanitair.
- **Ligging:**  
De ligging in vergelijking met andere woningen in de omgeving. Denk hierbij aan ligging aan een drukke weg of juist niet.

Lees in [Bijlage 3](#) welke correctiepercentages er worden toegepast.

#### 6.1.2.1 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we andere bronnen. U kunt dan denken aan de volgende hulpmiddelen:

- Advertenties van woningen die te koop staan op, bijvoorbeeld op Funda.
- Het versturen van een koop-inlichtingenformulier aan eigenaren en/of gebruikers.
- Het opvragen van foto's van de woning bij bijvoorbeeld een bezwaarschrift.

Wat als de kenmerken niet bepaald kunnen worden zonder de hulpmiddelen die we tot onze beschikking hebben? Dan gaan wij ter plaatse kijken.

Soms is het bekijken van de woning aan de buitenkant voldoende. Soms is het belangrijk dat de binnenkant van de woning bekeken wordt. In dat geval maakt de taxateur een afspraak met de inwoner of ondernemer.

### 6.1.3 Energielabel

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is.

Daarom is registratie van de beschikbare energielabels in de WOZ-administratie ook van groot belang, zodat deze gebruikt kan worden bij deze marktanalyse en bij bijvoorbeeld het presenteren van verkoopprijzen op het WOZ-taxatieverslag voor woningen.

Toch staat energielabel en energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken die gebruikt worden bij de WOZ-taxatie. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte woningen waarvan de verkoopprijs gebruikt wordt om marktwaarde in te schatten als de niet-verkochte woningen die ook van een betrouwbare waardeschatting moeten worden voorzien, de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is en het ook niet haalbaar is om uitsluitend voor de WOZ-taxatie een energielabel te laten opstellen;
- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum (of eventueel de afwijkende toestandspeildatum). Bij het energielabel is niet voldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt van de toestand van het object op de waardepeildatum. Immers het label wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significante wijzigingen aan het object, terwijl geen nieuw energielabel wordt bepaald.

Naast deze genoemde punten is op dit moment nog van belang dat veel van de nu geldende vastgestelde energielabels zijn vastgesteld vóór 1 januari 2021. Dat zijn labels die op basis van oudere regelgeving zijn bepaald en die in de praktijk blijken minder nauwkeurig te zijn.

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

Wij zorgen met behulp van controleprotocollen ervoor dat de gegevens in de WOZ-administratie kloppen. De controleprotocollen zijn opgesteld aan de hand van de regels die de Waarderingskamer heeft opgesteld. Hierover leest u meer in [hoofdstuk 8](#).

## 7. Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde van niet-woningen gebruiken we andere methoden dan voor woningen. Dit zijn de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK), de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) en de Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Daarbij verzamelen en analyseren we 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).

### 7.1 Huurwaardekapitalisatiemethode

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante onroerende zaken zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt.

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning voor 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 waardebepaling plaats in twee stappen:

- Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, 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 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 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.

## 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 te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Daar wordt de grondwaarde bij opgeteld.

## 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 transactieprizen of huurprizen 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 De taxatiewijzers en TIOX

Voor het taxeren van courante niet-woningen kunnen taxatiewijzers worden gebruikt. Deze worden gemaakt door gemeenten in samenwerking 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 door het toereiken van kengetallen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen en ziekenhuizen.

Kijk voor meer informatie op [www.wozdatacenter.nl](http://www.wozdatacenter.nl).

## 8. Kwaliteitscontrole

### 8.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken

We volgen de regels van onze toezichthouder, de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. En dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties en een juiste WOZ-waarde.

### 8.2 Ratiocontrole

We berekenen altijd de ratio's van verkochte woningen. We delen het verkoopprijs van een woning door de bepaalde modelwaarde. Die formule ziet er zo uit:

Formule:		Voorbeeld:
Verkoopprijs	= ratio	€ 300.000,=
_____		_____ = 1
Modelwaarde taxatiemodel		€ 300.000,=

De perfecte uitkomst van die som is 1. Dan zijn het verkoopprijs van een woning en de modelwaarde precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde.

Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1. We willen dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is. Door prijsontwikkeling tussen de koopdatum en waardepeildatum is een afwijking van enkele procenten uit te leggen.

### 8.3 Afwijkende ratio, transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de waarde dan fout is. Bij verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis.

Dat betekent dat er subjectieve invloeden zijn bij de verkoop van een woning, bijvoorbeeld:

- 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 kan voor grote verschillen zorgen. Eigenlijk kan er door transactieruis niet gezegd worden dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) is voor een woning.

De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, de bandbreedte. Voor de ratio verkoopprijs is dit 0,99-1,05. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,99 en 1,05 goed aansluit op de marktwaarde.

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

Om de waardebeoordeling te controleren rekenen we de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt deze ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de waardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

## 8.4 Eindcontrole waardebeoordeling

Deze controle doen we op basis van internationale standaarden. De kengetallen hiervoor zijn gedefinieerd in de Standaard voor ratio-controles, gebaseerd op de internationale standaard.

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/standaard-voor-ratio-controles/>

Hieronder staat de uitleg en een voorbeeld van een ratiocontrole.

Elk model heeft 7 statistische kengetallen:

- Mediane absolute procentuele fout. Bij 50% van de verkochte woningen wijkt de (model)waarde minder dan dit percentage af van de verkoopprijs. Hoe lager het percentage, hoe beter. Afhankelijk van het aantal verkopen is voor de meeste marktsegmenten een percentage kleiner dan 10% reëel.
- Steekproefgemiddelde ratio. Dit is de gemeten gemiddelde ratio. Hoe dichter bij 1 en hoe dichter bij de mediaan, hoe beter.
- Standaarddeviatie steekproef ratio. Voor circa 68% van alle taxaties wijkt de ratio maximaal dit percentage af van het steekproefgemiddelde.
- Coëfficiënt of dispersion (COD). Gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio's ten opzichte van de mediane ratio. Richtlijnen voor COD-waarden zijn:
  - 0,05 - 0,10 voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen
  - 0,05 - 0,15 voor oudere woningen of woningen in heterogene gebieden
  - 0,05 - 0,20 voor landelijk gebied, recreatiewoningen, prefab woningen en kleine meergezinswoningen (2-4 woningen).
- Price related differential (PRD). Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope woning te hoog. Dit kengetal moet liggen tussen 0,98 en 1,03.
- Aantal transacties. Aantal geanalyseerde transacties in het marktsegment tussen 1 jaar voor waardepeildatum en 1 jaar na waardepeildatum waarop het model is gebaseerd.

## 8.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer

Meerdere keren per jaar controleert de Waarderingskamer onze modelwaarden en objectkenmerken. De Waarderingskamer wil dat de gemeente elk jaar onderzoek doet naar de objectkenmerken van WOZ- objecten. De gemeente moet uit dat onderzoek conclusies trekken en 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.

Pas als we goedkeuring hebben van de Waarderingskamer, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven.

Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel van Den Haag? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties hier:

<https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/den-haag>



## 9. Bijlagen

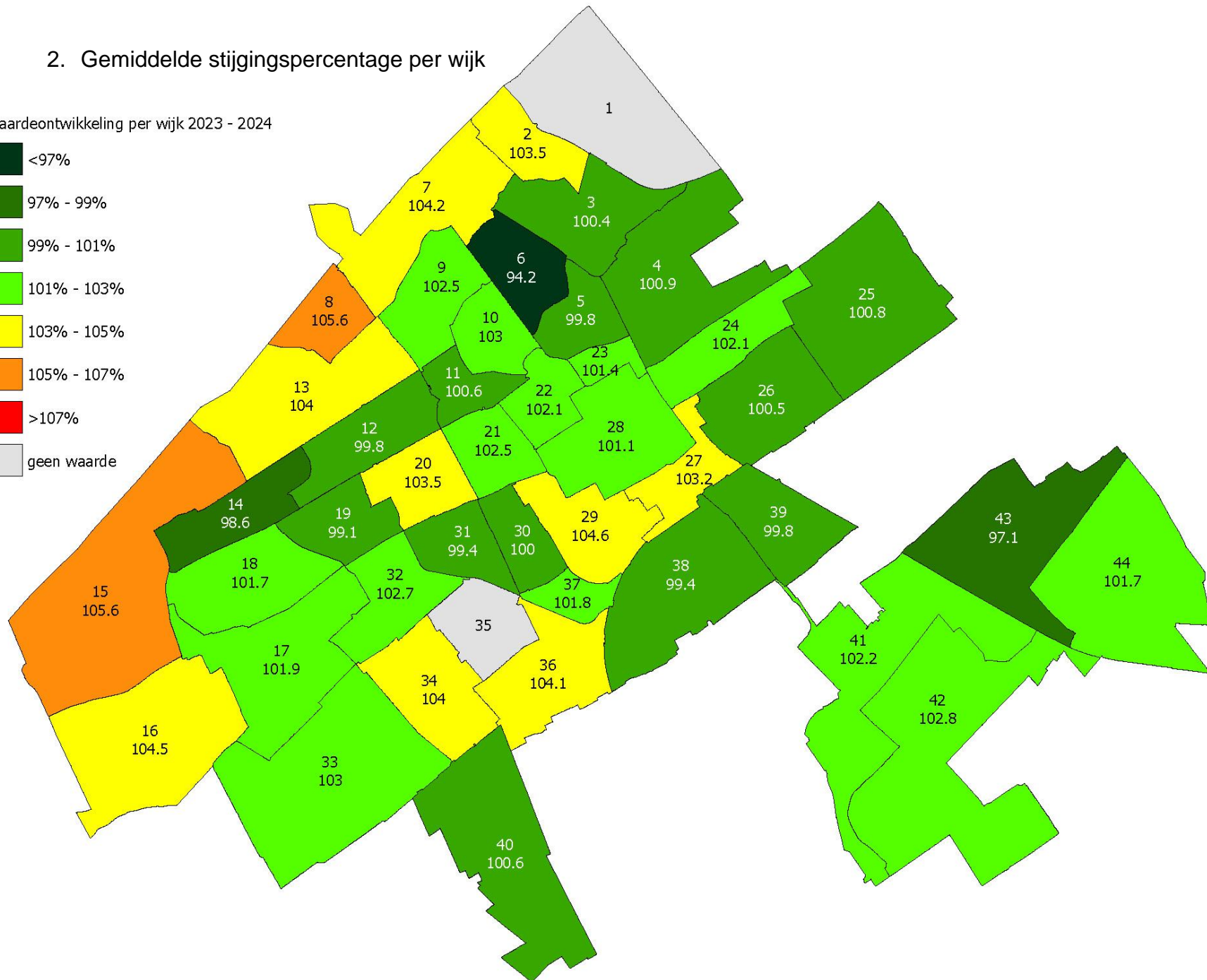
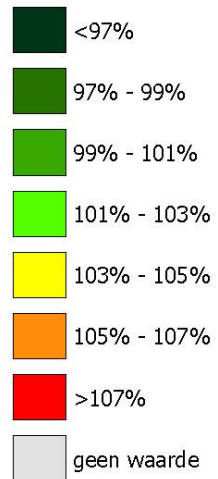
### 1. Indexcijfers waardepeildatum 1 januari 2023

Periode	Prijsindex
1e kwartaal 2021	166,6
2e kwartaal 2021	176,3
3e kwartaal 2021	185,7
4e kwartaal 2021	191,1
1e kwartaal 2022	197,5
2e kwartaal 2022	201,1
3e kwartaal 2022	204,4
4e kwartaal 2022	195,9
1e kwartaal 2023	192,5
2e kwartaal 2023	190,1
3e kwartaal 2023	192,5
4e kwartaal 2023	194,1

Bron: Kadaster

## 2. Gemiddelde stijgingspercentage per wijk

Waardeontwikkeling per wijk 2023 - 2024



### 3. Percentages secundaire objectkenmerken (KOUDV-L)

Type aanduiding	
A	Vrijstaande woning
B	2 <sup>1</sup> kap woning
BG	Geschakelde woning
C	Rijwoning
D	Hoekwoning
E1	Etagewoning
E2	Boven/ benedenwoning
F	Woonwagen
G	Recreatiewoning
H	Aanleunwoning
I	Studentenwoning
J	Bedrijfswoning
K	Praktijkwoning
X	Bijzondere woningtypen
Z	Garages/ parkeerplaats

De KOUDV en Ligging percentages hebben effect op de volgende onderdelen:

KOUDV +L:				
Omschrijving	Opstal grondgebonden woningen	Opstal niet-grondgebonden woningen	Bijgebouwen	Grondkavel
<u>K</u> waliteit	X	X	X	
<u>O</u> nderhoud	X	X	X	X
<u>U</u> itstraling	X	X	X	
<u>D</u> oelmatigheid	X	X	X	X
<u>V</u> oorzieningen	X	X	X	
<u>L</u> igging		X		X

#### Grondgebonden woningen: Woningtypen A, B, BG, C, D, F, G, J, K en Z

Cijfers	1	2	3	4	5
Omschrijving	Slecht	Matig	Voldoende	Goed	Uitstekend
<u>K</u> waliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
<u>O</u> nderhoud	-14%	-7%	0%	7%	14%
<u>U</u> itstraling	-14%	-7%	0%	7%	14%
<u>D</u> oelmatigheid	-24%	-12%	0%	12%	24%
<u>V</u> oorzieningen	-20%	-10%	0%	10%	20%
<u>L</u> igging	-20%	-10%	0%	10%	20%

**Niet-grondgebonden woningen: Woningtypen E1, E2, H, I en X**

<b>Cijfers</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Omschrijving</b>	<b>Slecht</b>	<b>Matig</b>	<b>Voldoende</b>	<b>Goed</b>	<b>Uitstekend</b>
<b>Kwaliteit</b>	-12%	-6%	0%	6%	12%
<b>Onderhoud</b>	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>Uitstraling</b>	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>Doelmatigheid</b>	-20%	-10%	0%	10%	20%
<b>Voorzieningen</b>	-16%	-8%	0%	8%	16%
<b>Ligging</b>	-20%	-10%	0%	10%	20%