



WOZ
CONGRES



WOZ CONGRES

WERKEN AAN EEN ÉCHT EERLIJKE WOZ





Nard Elfers

- Afdelingshoofd Waarderen BSOB
- Werkgroep taxatietechnisch overleg
- Commissie regelgeving en controle

Email: nelfers@bs-ob.nl



De waarde van secundaire kenmerken binnen het WOZ-proces.

Join at menti.com | use code 1359

Mentimeter

Welke taxatieapplicatie gebruikt u om taxaties te verrichten?

0
Ortax

0
4WOZ

0
Key2Waarderen

0
Vris

0
Level

0
GOUW Taxaties

0
Anders

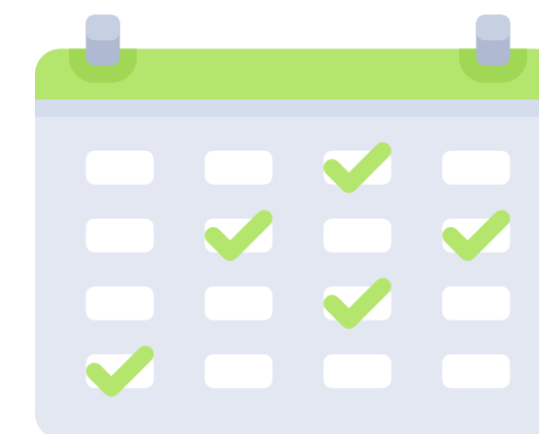
0
Geen



Wat bespreken we vandaag?

Deelonderwerpen:

- Wat zijn secundaire objectkenmerken?
- Kwaliteitszorg secundaire objectkenmerken
- Beheersproblemen secundaire objectkenmerken
- Gevolgen beheersproblemen secundaire objectkenmerken
- Waarde toekennen aan secundaire objectkenmerken



Wat zijn secundaire objectkenmerken?

- De secundaire objectkenmerken geven een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving.
- Secundaire objecten worden, in tegenstelling tot primaire objectkenmerken, ook wel subjectieve objectkenmerken genoemd.
- In de praktijk worden de secundaire objectkenmerken wel KOUDVL-, VLOK of DUVLOK-codes genoemd. Hierbij staat iedere letter voor een kenmerk dat de uitvoerder gebruikt in de taxatie:
 - K**waliteit
 - O**nderhoud
 - V**oorzieningen
 - L**igging
 - U**itstraling
 - D**oelmatigheid

Waarom bestaan ze eigenlijk, die secundaire kenmerken?

- De secundaire kenmerken ontleen in feite haar bestaansrecht aan art. 18 lid 1 Wet WOZ:

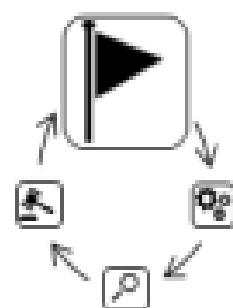
De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert.

- 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.

Kwaliteitszorg secundaire objectkenmerken

Wat verstaan we onder kwaliteitszorg?

Kwaliteitszorg



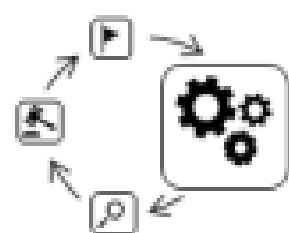
Om een juiste registratie te waarborgen is het van belang dat de gemeente de mutaties van de WOZ-objecten juist, tijdig en volledig verwerkt en daarnaast dient de gemeente de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken regelmatig te onderzoeken en zo nodig te verbeteren (bijhouding van de objectkenmerken).



Kwaliteitszorg secundaire objectkenmerken

Wat betekent dit voor de uitvoering?

Uitvoering

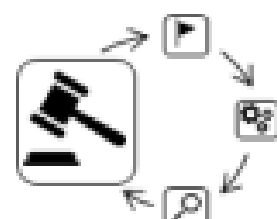


Om tot correcte primaire en secundaire objectkenmerken te komen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Kwaliteitszorg secundaire objectkenmerken

Op welke wijze reflecteer je op de kwaliteitszorg secundaire objectkenmerken?

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het beheer van de primaire en secundaire objectkenmerken.



Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kunnen worden gedaan aan de hand van het [beoordelingsprotocol objectkenmerken](#). Het gebruik van dit beoordelingsprotocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in de protocollen worden benoemd en te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.



Problemen ten aanzien van het beheer van secundaire objectkenmerken

- Subjectieve kwalificatie:
 - Wat verstaan we onder kwaliteit?
 - Wanneer is iets achterstallig, of luxe?

Oplossing:

Uniforme instructie of werkwijze

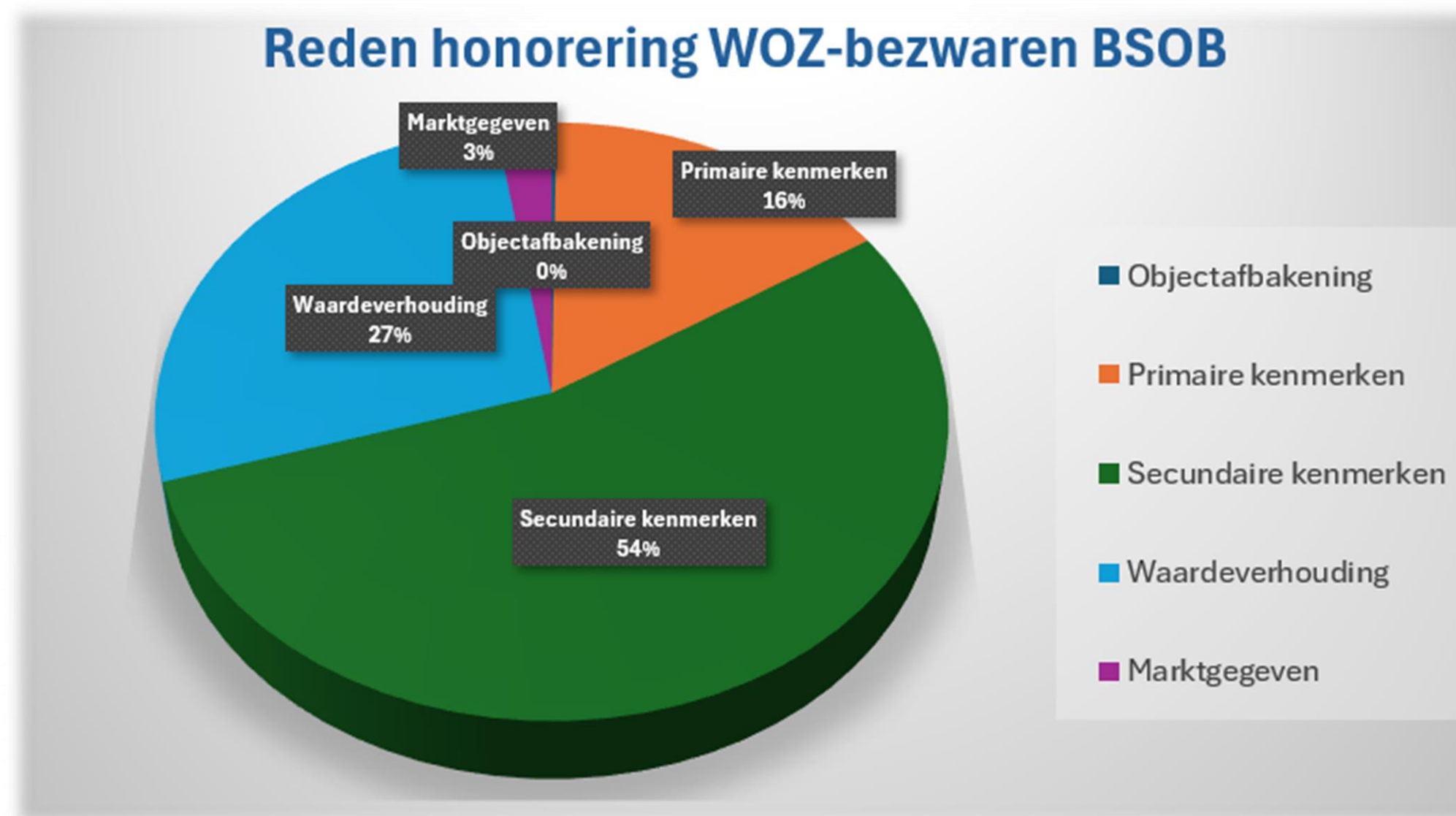
- Inwinning:
 - De bron bevindt zich in de woning op straat, en niet in een basisregistratie.
 - We zijn in grote mate afhankelijk van de bereidheid van de woningeigenaar.

Oplossing:

Creativiteit in het buitenregulier inwinnen van informatie

Gevolgen van de problemen ten aanzien van het beheer van secundaire kenmerken

- Toe te kennen WOZ-bezwaren



Gevolgen van de problemen ten aanzien van het beheer van secundaire kenmerken

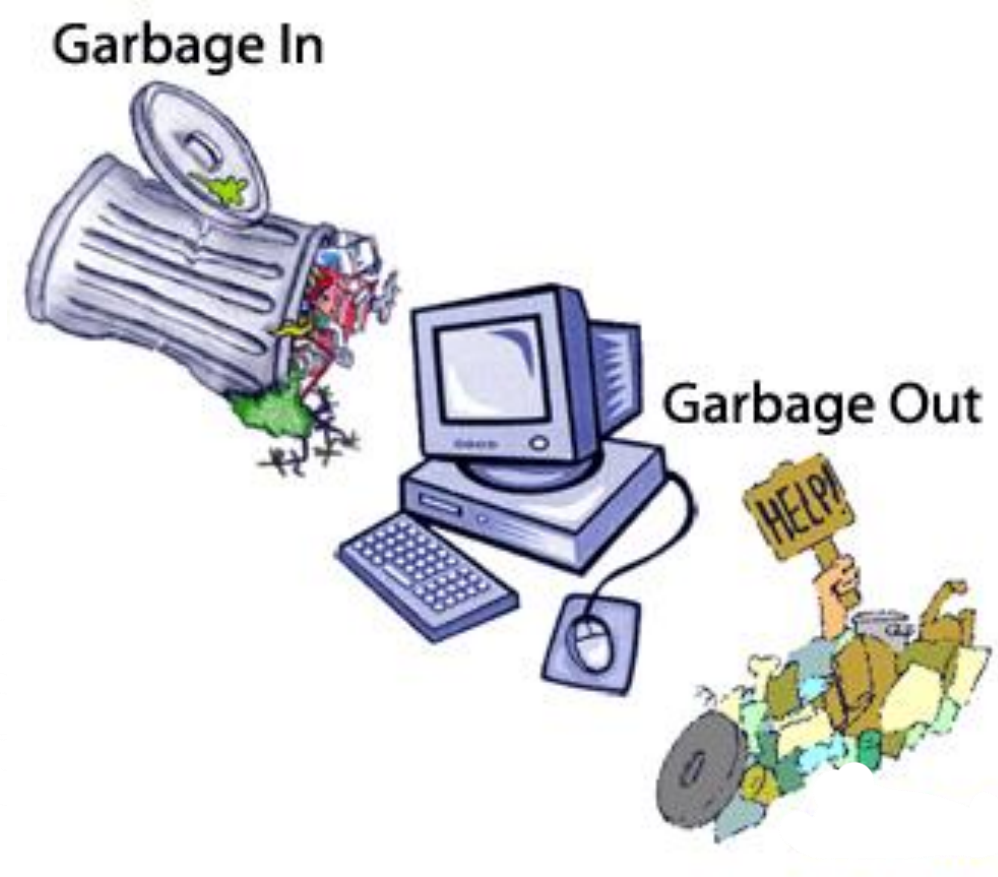
- Rechtsongelijkheid

(Kamerstukken 25 037, memorie van toelichting Wet WOZ: De doelstelling van de Wet WOZ is te voorzien in een uniforme waardering van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing van verscheidene heffingsinstanties in de daartoe in de wet aangewezen gevallen)



Gevolgen van de problemen ten aanzien van het beheer van secundaire kenmerken

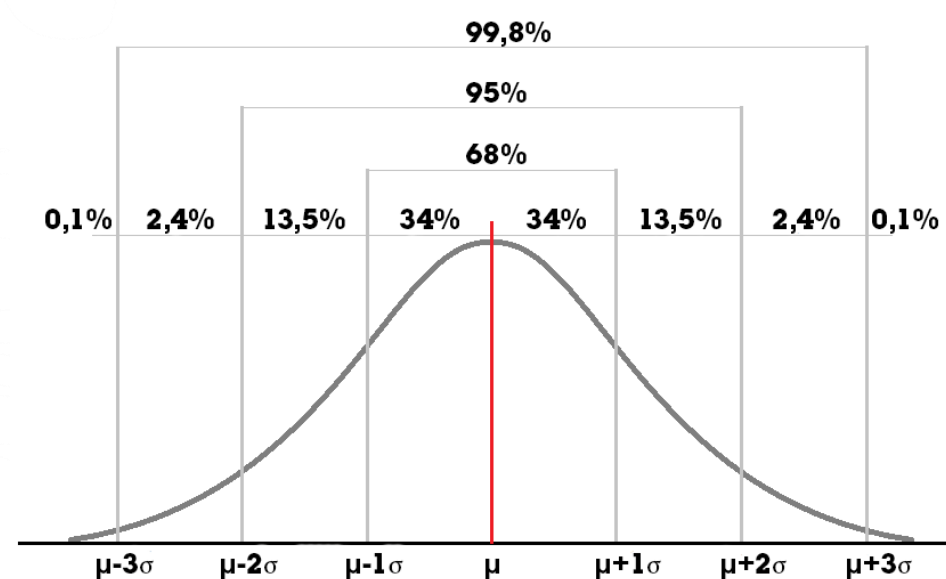
- Grotere afwijkingen taxatiemodel



Gevolgen van de problemen ten aanzien van het beheer van secundaire objectkenmerken

- Een actuele en volledige registratie van objectkenmerken verkleint de MAPE.

MAPE: Bij 50% van de verkochte woningen wijkt de (model)waarde minder dan dit percentage af van de verkoopprijs. Hoe lager het percentage, hoe beter. Oftewel de betrouwbaarheid van het taxatiemodel wordt groter.



Welke 'waarde' moeten we toekennen aan deze secundaire kenmerken?

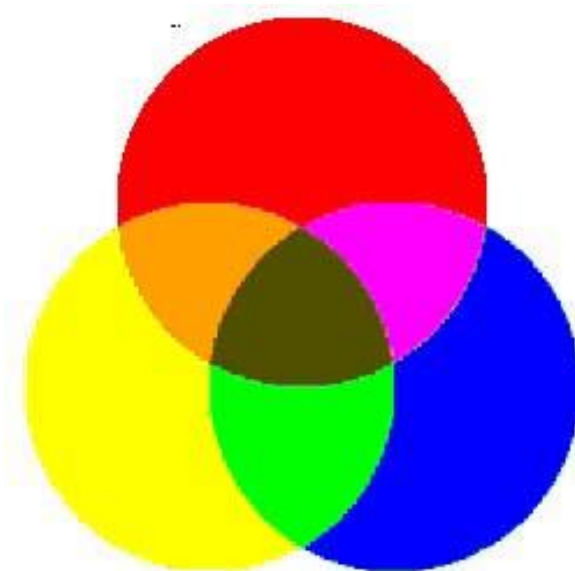
Een modelparameter op zichzelf is niet te onderbouwen. Binnen een statistisch taxatiemodel staat elke parameter met de andere modelparameters in verbinding in een systeem van communicerende vaten.

Het schatten van parameters behorend bij een econometrisch model bestaat uit een procedure waarin, gegeven bepaalde aannamen, een parameterset gekozen wordt. Deze parameterset bestaat uit de verzameling waarden voor de te schatten parameters zodat een bijbehorend gekozen foutmaat geminimaliseerd wordt. Inherent aan dit proces is dat één losse parameter en zijn bijbehorende waarde niet als losstaande entiteit binnen de gekozen parameterset gezien kan worden, de volledige set aan parameters wordt in het schattingsproces bepaald en parameters verhouden zich dus onderling tot elkaar.



Welke 'waarde' moeten we toekennen aan deze secundaire objectkenmerken?

Welke drie primaire kleuren zijn nodig om de kleur bruin te krijgen?



Hoeveel van de kleur blauw is er nodig om de kleur bruin te krijgen?

Antwoord: Dat hangt van de andere kleuren af.

Hoe kennen we dan ‘waarde’ toe aan deze secundaire objectkenmerken?

Stap 1 : Beoordeel met welk type taxatiemodel je werkt, en of dit de juiste keuze is.

Het is van belang dat de uitvoerder een goed onderbouwde keuze maakt voor het type model dat zal worden gebruikt. Bij deze keuze moeten aspecten als de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld homogeen of juist niet), de beschikbaarheid van marktgegevens en de aanwezige kennis binnen de gemeente worden betrokken. De keuze voor het type taxatiemodel heeft ook gevolgen voor de interne beheersing van de modelmatige waardebeoordeling van woningen.

Stap 2 : Stel toetsingnormen op voor het beoordelen van je modelwaarden.

Deze normen bepalen aan welke betrouwbaarheid je taxatiemodel moet voldoen, oftewel de mate van aansluiting op je marktniveau. Deze normen moeten aansluiten op de risico's die bij de modelmatige waardebeoordeling van de woningen in de desbetreffende gemeente aan de orde zijn. Als onderdeel van de op te stellen toetsingsnormen wordt aangeraden om ook gebruik te maken van de internationale standaard voor ratiocontroles.

Stap 3 : Het inrichten van je taxatiemodel, soms ook kalibreren of modelschatting genoemd.

De structuur van het taxatiemodel voor de woningen en alle gebruikte kengetallen en parameters moeten worden gebaseerd op de samenhang tussen de waarderelevante objectkenmerken en de verkoopcijfers van woningen. Daarom spelen de resultaten van de permanente marktanalyse van woningen een belangrijke rol in deze stap. Neem ook je ervaringen uit vorige herwaarderingen en bezwaaranalyses mee.

Hoe kennen we dan ‘waarde’ toe aan deze secundaire kenmerken?

Stap 4 : Het genereren van modelwaarden .

Het taxeren van de waarde van een onroerende zaak vindt plaats door op een geautomatiseerde wijze voor alle woningen een modelwaarde te bepalen op basis van de geregistreeerde objectkenmerken. Het indexeren van een oude waarde is géén modelmatige waardebepaling en is dus volgens de wetgeving niet toegestaan. Dit is namelijk geen methode van systematische vergelijking waarbij alle verkoopprijzen rond de waardepeildatum zijn gebruikt.

Stap 5 : Beoordeel of is voldaan aan je toetsingsnormen, en zoom daarbij in op de secundaire objectkenmerken van verkochte objecten.

Het is van belang dat daarbij een expliciete conclusie wordt getrokken gebaseerd op een kwantitatieve analyse. Deze conclusie richt zich onder andere op de vraag of op basis van de bereikte resultaten het gekozen type model aansluit op de woningmarkt in het gebied waarvoor de taxaties zijn uitgevoerd en of de inrichting van het model een goede weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen en het marktniveau. Dit doe je bijvoorbeeld door een ratio analyse uit te voeren op verkochte objecten met een beneden gemiddelde onderhoudsstaat, een zelfde analyse op verkochte objecten met een gemiddelde onderhoudsstaat, en tot slot op verkochte objecten met een bovengemiddelde onderhoudsstaat. Als de conclusie van deze stap is dat er nog onvoldoende is voldaan aan de toetsingsnormen, moeten de stappen 3, 4 en 5 opnieuw worden doorlopen. Er moeten dan maatregelen worden genomen om de werking van het taxatiemodel te verbeteren.

Hoe kennen we dan 'waarde' toe aan deze secundaire objectkenmerken?

Voorbeeld:

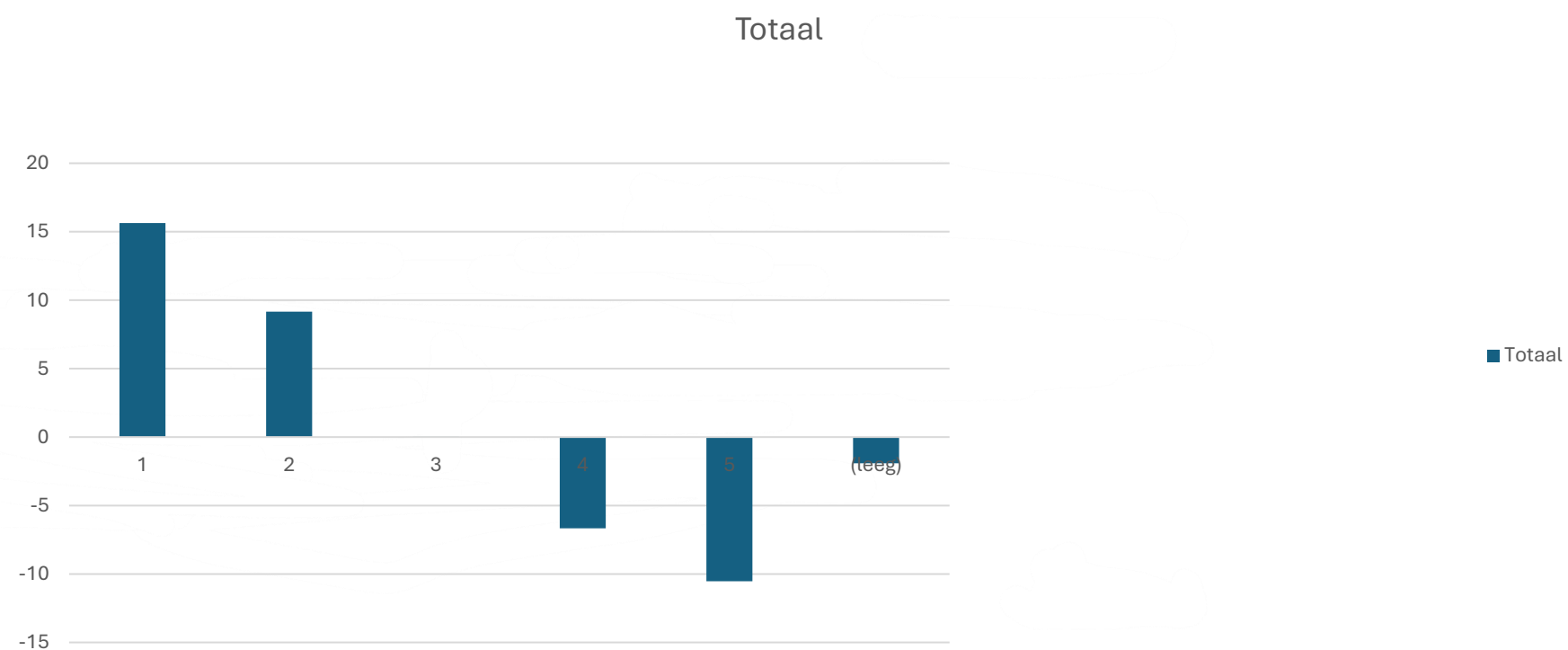
| Onderhoudstaat verkochte objecten | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Rijlabels | A-Ratio verkochte objecten |
| 1 | 1,024098736 |
| 2 | 0,998333806 |
| 3 | 1,000367299 |
| 4 | 1,00466644 |
| 5 | 0,96734338 |
| (leeg) | |
| Eindtotaal | 1,001189209 |

Bespreek intern wat je wil met de uitstekend onderhouden objecten, maak een keuze, en leg deze keuze duidelijk vast. Blijf dit volgen. Er is immers een risico op scheefheid in taxaties.

Alternatieve methoden als controle middel

De waarderingskamer werkt aan de realisatie van haar missie door te stimuleren dat nieuwe technieken voor modelleren (bijvoorbeeld kunstmatige intelligentie) binnen de WOZ-uitvoering een serieuze toepassing krijgen en dat de professionaliteit van de betrokken medewerkers hierin meegroeit.

Een voorbeeld daar van is, dat AI modellen gebruikt worden om de toetsingsnormen van het traditionele model te controleren.



Conclusies

- Op een juiste manier omgaan met secundaire objectkenmerken vergt inspanning en discipline.
- Kwaliteitszorg tav aanzien van secundaire objectkenmerken is nodig voor een volledige en actuele WOZ-administratie.
- Op een juiste manier omgaan met secundaire objectkenmerken verminderd het aantal (gehonoreerde) WOZ-bezwaren.
- Juiste secundaire objectkenmerken verbeteren de rechtsgelijkheid en acceptatiegraad onder inwoners.
- De secundaire objectkenmerken bepalen mede de betrouwbaarheid van het taxatiemodel.
- De modelparameters tav secundaire objectkenmerken zijn niet individueel te onderbouwen.
- De betrouwbaarheid van de modelparameters tav secundaire objectkenmerken is aan te tonen en te toetsen.



WOZ
CONGRES



VFRAGEN?

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT!

