



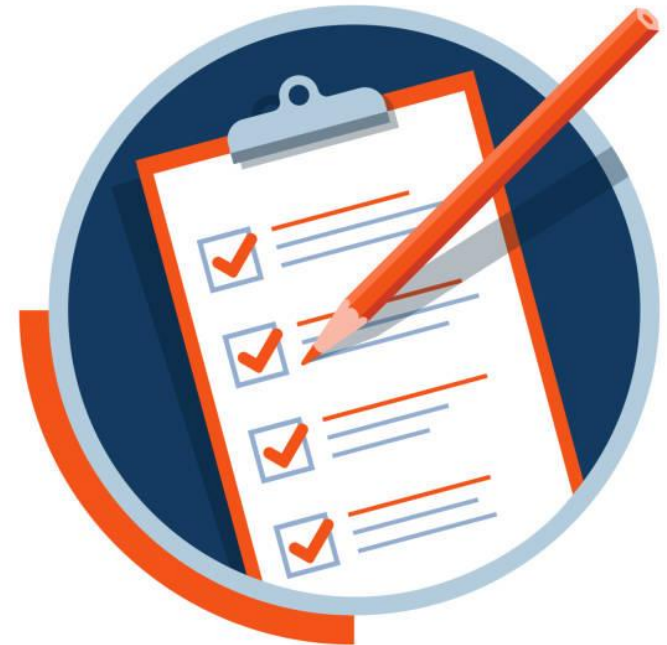
# Scheefheid als onderwerp beoordeling WOZ-taxaties

Ruud Kathmann  
Waarderingskamer



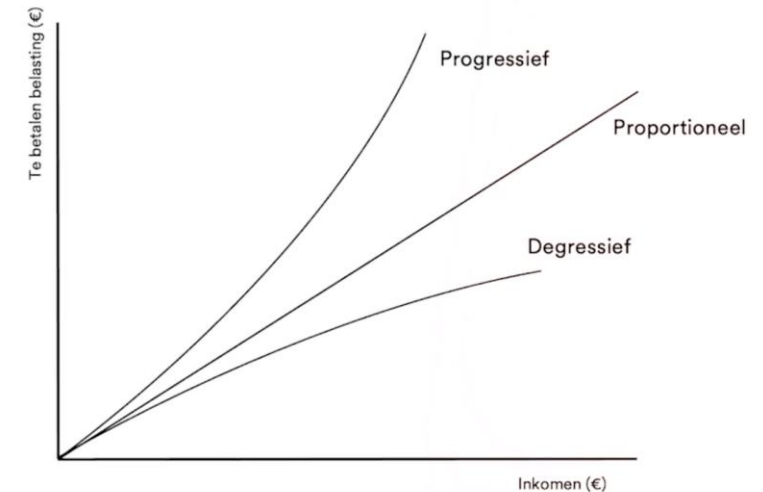
# Scheefheid als onderwerp beoordeling WOZ-taxaties

- Waarom is (voorkomen van) scheefheid belangrijk?
- Beoordelingsprotocol taxaties woningen (tot nu)
- Standaard voor ratio controles
- Landelijk onderzoek aansluiting op de markt
- Beoordelingsprotocol waardepeildatum 2024
  
- Vragen en discussie



# Waarom is (voorkomen van) scheefheid belangrijk?

- Twee vormen van scheefheid:
  - Progressief:
    - naarmate een WOZ-object een hogere WOZ-waarde heeft, is de gemiddelde ratio ook hoger
  - Regressief:
    - naarmate een WOZ-object een lagere WOZ-waarde heeft, is de gemiddelde ratio lager
- Marktconforme WOZ-taxatie zijn belangrijk:
  - voor eerlijke verdeling van de belastingdruk
  - voor maatschappelijke acceptatie WOZ-waarden



# Beoordelingsprotocol taxaties woningen

- Systematisch onderzoek of nieuwe WOZ-taxatie aansluiten op verkoopprijzen
  - Marktniveau (ratio A en B)
  - Spreiding COD
  - Per woningcategorie
  - Per individuele woning
  - Per te koop staande woning
- En verder:
  - Vergelijking vorige WOZ-waarde
  - Consistentie verkochte niet verkochte woningen
  - Aandacht voor woningen onder bezwaar
  - Taxatieverslagen

Beoordelingsprotocol 

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties woningen  
Datum: 29 september 2023

---

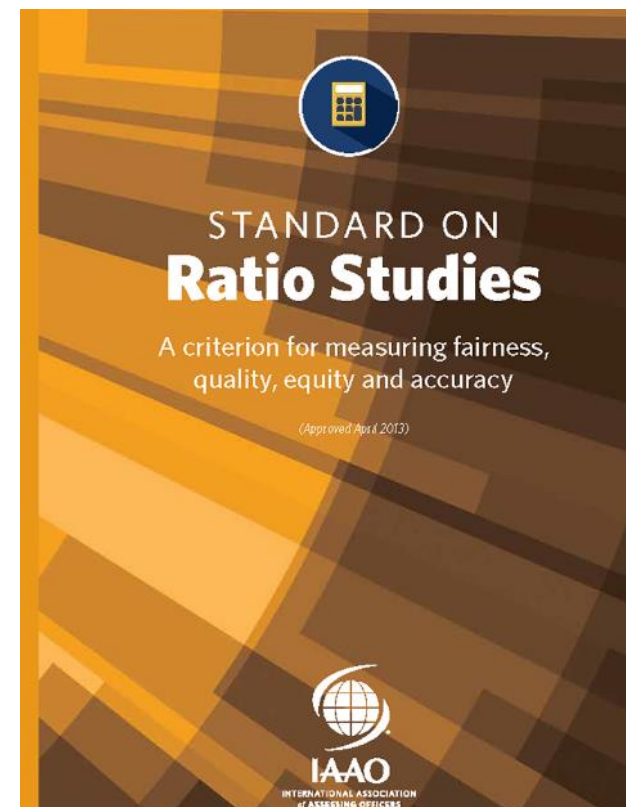
**BEOORDELINGSPROTOCOL WONINGEN**  
**WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2023**

*Aansluiting op marktniveau, gemiddeld voor de gemeente*

Controle ratio's voor hele gemeente	ja	nee	nvt
<i>Strekking ratios</i>			
Aantal verkopen van woningen (hierna verkopen) tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023 volgens marktanalyse:	.....		
Aantal verkopen gebruikt in ratio-berekening:	.....		
Is het aantal verkopen dat gebruikt is voor het berekenen van ratio A en B gelijk aan het totaal aantal gerealiseerde verkopen woningen in de periode 1 januari 2022 tot 1 juli 2023?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zo nee, is een overzicht beschikbaar met per verkoop de reden waarom deze niet is meegenomen in de berekening van ratios?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is sprake van een geldige reden om een verkoop niet mee te nemen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Standaard voor ratio controles

- Internationale standaard
- Nederlandse vertaling
- Onderbouwing van relevante controles en normen
- Beoordelingsprotocol is praktische vertaling
- Onderscheiden controles:
  - Kengetallen voor Aansluiting op de markt
  - Maatstaven voor spreiding (COD)
  - Betrouwbaarheidsindicatoren
  - Verticale ongelijkheid (scheefheid)
    - PRD of PRB (staan ook internationaal ter discussie)



# Landelijk onderzoek aansluiting op de markt

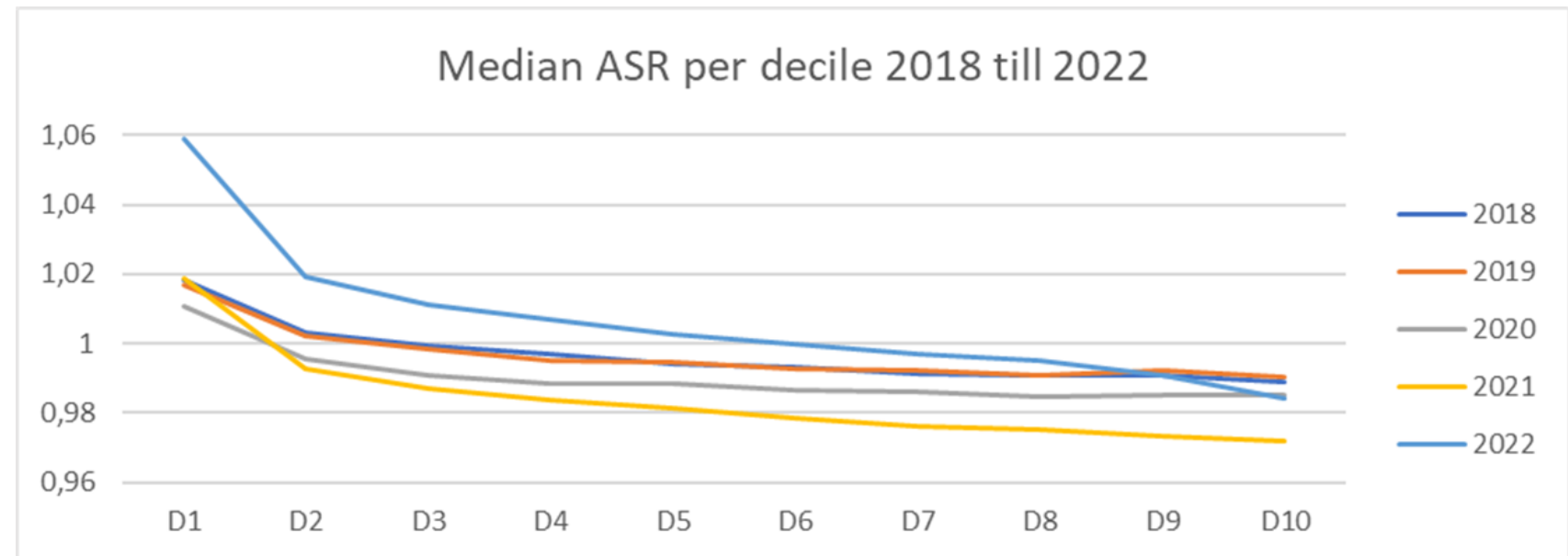
- Onderzoek in 2019 gericht op waardepeildatum 2012 tot en met 2017
- Nu lopende herhaalmeting gericht op waardepeildatum 2018 – 2022
  - Nu ook expliciet kijken naar scheefheid
  - In onderzoekaankpak werken met controlemodel
- Kengetallen uit standaard voor ratio controles niet geschikt voor transparant onderzoeksrapport
- Daarom aanpak gebaseerd op decielen
  - Er is scheefheid (regressieve verticale ongelijkheid) wanneer ratio's bij decielen met laagste WOZ-waarden hoger zijn dan bij decielen met hoogste WOZ-waarden





# Landelijk onderzoek aansluiting op de markt (2)

- Grafiek wijst op scheefheid:
  - Binnen marges van internationale standaard
  - Maar bij waardepeildatum 2022 wel duidelijk toename
- Voorlopige conclusie:
  - Extra aandacht wenselijk



# Beoordelingsprotocol waardepeildatum 2024

- Onderwerp scheefheid toegevoegd
- Parallel aan categorieën woningen
- Indeling in decielen

Controle scheefheid taxaties				ja	nee	nvt
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau per deciel van oplopende WOZ-waarde</i>						
Voor woningen met een WOZ-waarde:						
1.	WOZ-waarde onder:		€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
2.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
3.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
4.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
5.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
6.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
7.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
8.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
9.	€ . . . . .	-	€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	
10.	WOZ-waarde boven:		€ . . . . .	Ratio A =	. . . . .	



# Beoordelingsprotocol een voorbeeld

- Gemeente met 7050 woningen
- Waardepeildatum 1-1-2023
- Gemiddelde ratio 1,00
- Indeling in decielen

## Indeling in decielen:

WOZ-waarde onder:		€ 245.000	Aantal woningen:	705
€ 246.000	-	€ 367.000		705
€ 368.000	-	€ 412.000		705
€ 413.000	-	€ 446.000		705
€ 447.000	-	€ 490.000		705
€ 491.000	-	€ 538.000		705
€ 539.000	-	€ 589.000		705
€ 590.000	-	€ 649.000		705
€ 650.000	-	€ 750.000		705
WOZ-waarde boven:		€ 751.000		705

## Beoordelingsprotocol een voorbeeld (2)

- Totaal 300 verkopen (gebruikt voor ratio)
- Indeling verkopen in de “decielen”

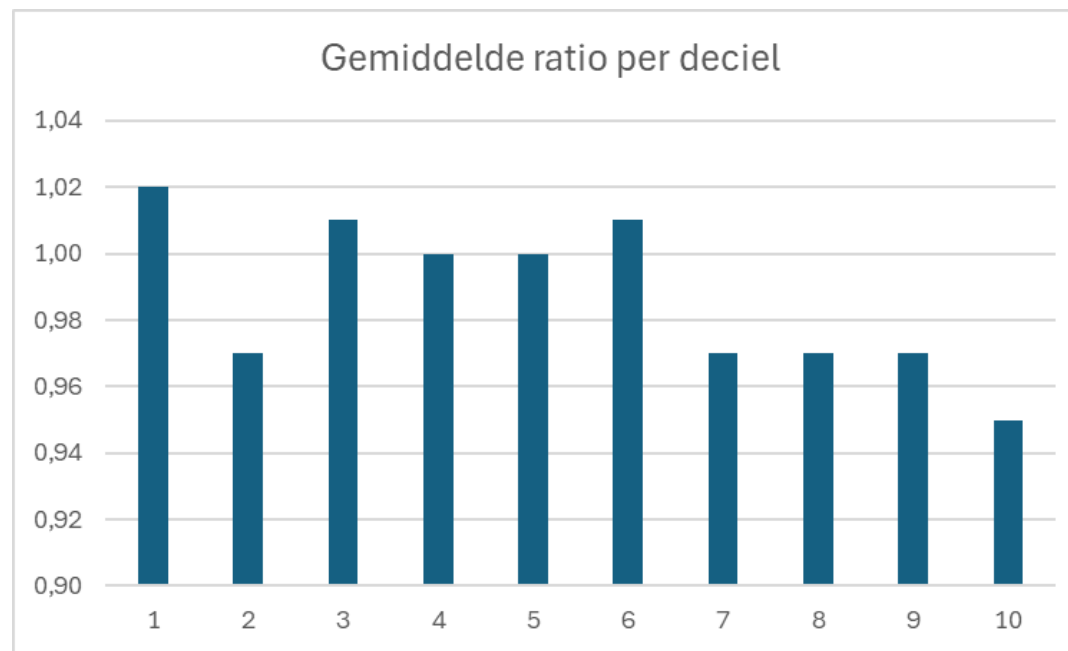
Verkopen per deciel:				
WOZ-waarde onder:		€ 245.000	Aantal verkopen:	16
€ 246.000	-	€ 367.000		29
€ 368.000	-	€ 412.000		28
€ 413.000	-	€ 446.000		48
€ 447.000	-	€ 490.000		31
€ 491.000	-	€ 538.000		39
€ 539.000	-	€ 589.000		39
€ 590.000	-	€ 649.000		41
€ 650.000	-	€ 750.000		39
WOZ-waarde boven:		€ 751.000		35

# Beoordelingsprotocol een voorbeeld (3)

- Gemiddelde ratio's per deciel

## Gemiddelde ratio's voor woningen met een WOZ-waarde:

WOZ-waarde onder:	€ 245.000	Ratio's:	1,02
€ 246.000	-	€ 367.000	0,97
€ 368.000	-	€ 412.000	1,01
€ 413.000	-	€ 446.000	1,00
€ 447.000	-	€ 490.000	1,00
€ 491.000	-	€ 538.000	1,01
€ 539.000	-	€ 589.000	0,97
€ 590.000	-	€ 649.000	0,97
€ 650.000	-	€ 750.000	0,97
WOZ-waarde boven:	€ 751.000		0,95



# Vragen en discussie

