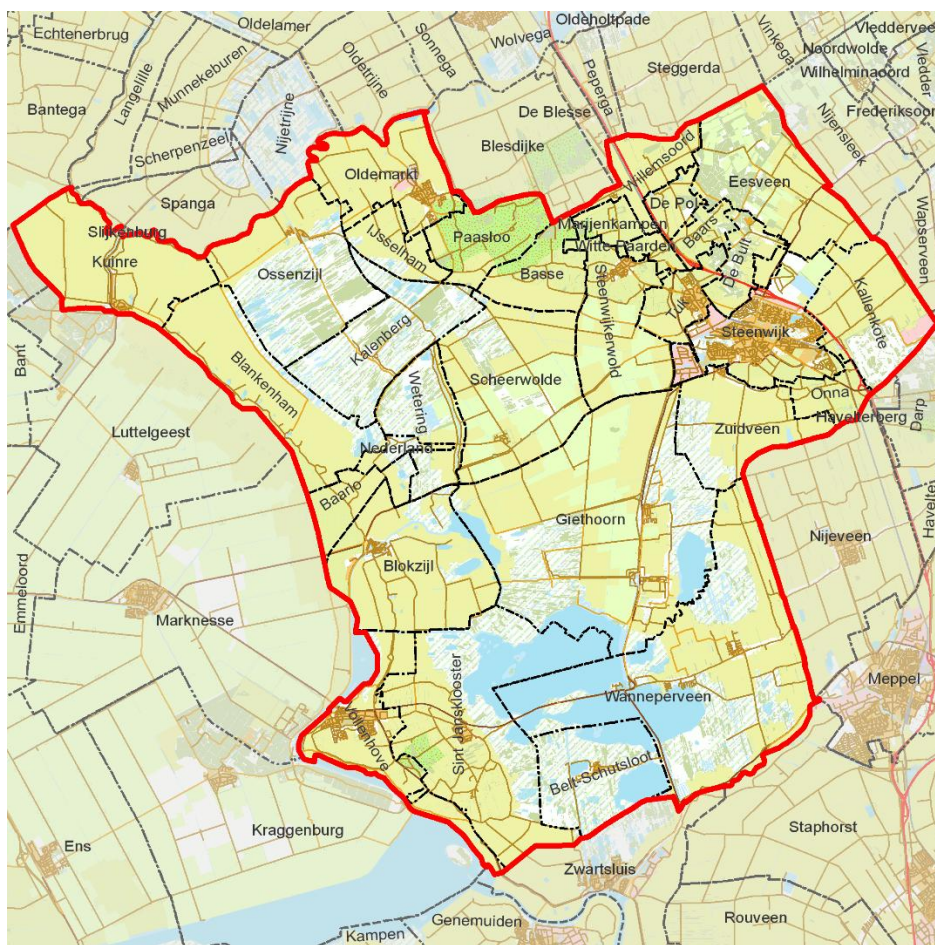


Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ 2025



Inhoud

1. Gemeente Steenwijkerland	
1.1 Wat is een verantwoordingsdocument	3
1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument	3
1.3 Algemeen	3
1.4 Kernen gemeente Steenwijkerland	3
1.5 WOZ-objecten	4
2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert	
2.1 Organisatie	5
2.2 Permanente educatie	6
2.3 Automatiseringsomgeving	7
2.4 Kosten WOZ-uitvoering	7
3. Algemene informatie over de WOZ-waarde	
3.1 Wat is de WOZ-waarde?	8
3.2 Wat is het verschil tussen de WOZ-waarde en OZB-waarde?	8
3.3 Waar gebruiken wij de WOZ-waarde voor?	8
3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	8
3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	8
3.6 Wat is de waardepeildatum?	9
3.7 Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?	9
3.8 Wat doet de Waarderingskamer	10
4. Gebruikte gegevens	
4.1 Inleiding	11
4.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand	11
4.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten	12
4.4 Gegevens over de fysieke kenmerken van de getaxeerde woningen en andere objecten	12
4.5 Objectkenmerken niet-woningen	13
5. Taxeren woningen	
5.1 Marktontwikkeling in de gemeente Steenwijkerland	14
5.2 Het gebruikte taxatiemodel	15
5.2.1 Woningen	15
5.2.2 Niet-woningen	16
5.3 Inrichten taxatiemodel	16
5.4 Kwaliteitscontrole	16
5.4.1 Interne kwaliteitscontroles en conclusies	16
5.4.2 Ratiocontroles	17
6. Bezwaren	
6.1 Bezwaren 2022	19
6.2 Bezwaren verwerkt tot 31-12-2022	19
6.3 Proceskostenvergoeding	19
6.4 No Cure No Pay bureaus? No way!	20
7. Aandachtspunten en verbeterpunten 2023	21
8. Begrippenlijst	22

1. Gemeente Steenwijkerland

1.1 Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze gemeente bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) in de gemeente Steenwijkerland hebben bepaald.

Wat we u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

1. Hoe ziet het proces van een WOZ-waarde bepalen eruit?
2. Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
3. Hoe werkt modelmatig taxeren?
4. Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?

1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) in de gemeente Steenwijkerland tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de methodiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

1.3 Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2025 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2024.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

1.4 Kernen gemeente Steenwijkerland

Steenwijkerland is een gemeente in Overijssel, gelegen de Kop van Overijssel. De gemeente Steenwijkerland heeft in totaal 45.472 inwoners en beslaat zo'n 322 km².

In de gemeente Steenwijkerland liggen de volgende kernen:

Woonplaats	Inwoners 2024
Baarlo	41
Baars	165
Basse	260
Belt-Schutsloot	590
Blankenham	335
Blokzijl	1365
De Bult	490
De Pol	255
Eesveen	595
Giethoorn	2.890
IJsselham	80
Kalenberg	225
Kallenkote	325
Kuinre	930
Marijenkamp	165
Nederland	16
Oldemarkt	2705
Onna	320
Ossenzijl	565
Paasloo	395
Scheerwolde	620

Sint Jans klooster	2.565
Steenwijk	17.515
Steenwijkerwold	1.885
Tuk	2.180
Vollenhove	4.390
Wanneperveen	1.715
Wetering	165
Willemsoord	900
Witte Paarden	220
Zuidveen	605

Overige officiële kernen:

Barsbeek, Basserveld, Blauwe Hand, De Klosse (gedeeltelijk), Dinxterveen, Doosje, Dwarsgracht, Heetveld, Jonen, Kadoelen, De Kolk (gedeeltelijk, Leeuwte, Moespot, Molenhoek, Muggenbeet, Ronduite, Zuideinde.

1.5 WOZ-objecten

Op het grondgebied staan ruim 24.920 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ca. 21.663 woningen en ca. 3.257 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten met ca. 560 WOZ-objecten toegenomen door onder andere nieuwbouw.

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2024 was 6,3 miljard euro. De totale WOZ-waarde van niet woningen bedroeg in 2024 1,0 miljard euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Steenwijkerland jaarlijks ongeveer 8 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB).

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1. Organisatie

Bij de gemeente Steenwijkerland werken ongeveer 430 mensen (370 fte). De gemeentelijke organisatie bestaat uit een concerndirectie (de gemeentesecretaris/algemeen directeur en twee concerndirecteuren) en 12 teams.

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij de afdeling Belastingen, dat onderdeel is van het Team Interne Dienstverlening en Belastingen.

Bij team WOZ werken 8 mensen die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kunnen worden.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

- het bijhouden van objectgegevens
- het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen
- het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep)
- het heffen en invorderen van de aanslagen voor de gemeentelijke belastingen

De onderstaande tabel geeft inzicht in de achtergrond en ervaring van de medewerkers van de gemeente Steenwijkerland die betrokken zijn bij de WOZ-uitvoering.

Medewerker	Taken/werkzaamheden	Opleiding/Diploma
WOZ - Medewerker 1 (1 fte)	• Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens • Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ • Gegevensbeheer primaire objectkenmerken • Informeel contact • Applicatiebeheer, beheer LVWOZ	MBO/ HBO opleiding Diploma WOZ-medewerker Diploma WOZ-taxateur woningen
WOZ - Medewerker 2 (1 fte)	• Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten • Gegevensbeheer primaire objectkenmerken • Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken • Informeel contact • Gegevensbeheer objectafbakening	MBO/ HBO opleiding Diploma WOZ-medewerker
WOZ - Medewerker 3 (1 fte)	• Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten • Gegevensbeheer objectafbakening • Opleggen aanslagen • Communicatie • Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens	MBO/ HBO opleiding Cursus WOZ-medewerker

WOZ - Medewerker 4 (1 fte)	• Coördinatie, • Interne beheersing en kwaliteit • Communicatie	HBO/ WO opleiding Cursus WOZ-medewerker Cursus WOZ-taxateur woningen Cursus WOZ-coördinator
WOZ- Medewerker 5 (1 fte)	• Juridische analyse en beroepen • Bezwaarafhandeling • Informeel contact	WO-niveau Recht/Fiscaal recht
Functioneel beheerder (0,6 fte)	• Beheren geautomatiseerde systemen en koppelingen	Hbo-opleiding ICT
Medewerker invordering gemeentelijke belastingen (1 fte)	• Administratieve verwerking van invorderingen • Bewaken openstaande belastingsschulden • Contact onderhouden met externe bureaus zoals incassobureaus • Invorderingsmaatregelen nemen	MBO/ HBO opleiding Cursus invorderingsmedewerker
Medewerker invordering gemeentelijke belastingen (0,8 fte)	• Administratieve verwerking van invorderingen • Bewaken openstaande belastingsschulden • Contact onderhouden met externe bureaus zoals incassobureaus • Invorderingsmaatregelen nemen	MBO/ HBO opleiding Involon invorderingsmedewerker

Een aantal van bovengenoemde rollen/ werkzaamheden zijn niet uitsluitend voor de WOZ-uitvoering, maar staan ook ten dienste aan de het onderdeel Heffen en Invorderen op de afdeling Belastingen. Ondanks dat er gemiddeld ruim 12 jaar aan werkervaring is bij de medewerkers is veel aandacht voor permanente educatie zodat de vakkennis up to date blijft.

2.2. Permanente educatie

In 2024 zijn er binnen Team WOZ een aantal ‘in company’ opleidingsdagen geweest. Een cursus was gericht op de actualiteiten (nieuwe jurisprudentie, nieuwe wet- en regelgeving etc.) Een aantal medewerkers heeft de opleiding basiskwalificatie “WOZ-medewerker” gevolgd. Na het behalen van dit certificaat kan een medewerker zich verder specialiseren.

2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Steenwijkerland is Xxlnc belastingen voorheen VRiS. Xxlnc Belastingen wordt gebruikt als waarderingssapplicatie. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata

2.4. Kosten WOZ-uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ in Nederland kost in totaal ongeveer € 160 miljoen per jaar. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.



3. Algemene informatie over de WOZ-waarde.

3.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaaarde. De marktwaaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? BSOB bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

3.2 Wat is het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde?

Vroeger (voor 1994) werd de OZB-waarde gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belasting. De OZB-waarde was altijd lager de marktwaaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ- waarde is gelijk aan de marktwaaarde.

3.3 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van sommige belastingen die u moet betalen aan de gemeente en het waterschap. Denk aan de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. Sommige gemeenten willen dat we de WOZ-waarde ook gebruiken voor de reclamebelasting of rioolheffing.

3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van belastingen te bepalen. Voor het woningwaarderingssstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingssstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn. Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat grofweg uit drie stappen: een marktanalyse, het taxatiemodel inrichten, de modelwaarde controleren.

Stap 1: de marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoosiers van de gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we 'permanente marktanalyse' en we besteden er per jaar ongeveer 5.000 uur aan.

Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle 24.360 objecten de WOZ-waarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Ook aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 1.000 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 24.360 objecten een WOZ- waarde voor het nieuwe belastingjaar.

3.6 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een 'waardepeildatum'. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' op de waardepeildatum 1 januari 2024.

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

3.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

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

Naam		Klantnummer	00000000
Adres		Aanslagnummer	0000000000
PC-Plaats		Belastingjaar	2021
		Dagtekening	28-02-2021
		Eerste vervaldatum	31-03-2021
		Laatste vervaldatum	30-04-2021

Dit is uw aanslagbiljet voor gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen.

Uw aanslag in 't kort
Bedragen in euro's

3.8 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid. De Waarderingskamer 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. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ. Ook bij de gemeente Steenwijkerland voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. Meer informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer, www.waarderingskamer.nl.

4. Gebruikte gegevens

4.1 Inleiding

Om tot een goede waardebeoordeling van een WOZ-object te komen zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een WOZ-object. Dit zijn de 'objectkenmerken'. De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Voorbeelden van basisregistraties zijn:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG); bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA); bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en over personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ); bevat de vastgestelde WOZ-waarde, maar ook de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen.

4.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Om een WOZ-object te kunnen taxeren moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen bij de taxatie. De Wet WOZ geeft regels voor 'de afbakening' van het te taxeren object. Ieder WOZ-object dat getaxeerd wordt ligt vast in de administratie door een relatie naar de Basisregistratie Kadaster waarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is. In de basisregistratie adressen en personen is vastgelegd wie de gebruiker van een woning is. Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat de gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld een woning is.

4.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk waardegebied ze zijn gelegen. In Steenwijkerland worden de volgende waardegebieden onderscheiden:

Nummer Waardegebied	Naam Waardegebied
W 010	Steenwijk, Tuk, Zuidveen
W 020	Steenwijkerwold
W 030	Oldemarkt
W 040	Giethoorn
W 050	Wanneperveen
W 060	Sint Jansklooster
W 070	Vollenhoven
W 080	Blokzijl, Ossenzijl, Kuinre
W 090	Overig Buitengebied Steenwijkerland
W 095	Buitengebied Kalenberg, Weerribben
W096	Recreatie De Bult

2. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk postcodegebied ze zijn gelegen. Het postcodegebied van de gemeente Steenwijkerland is 7946, 8066, 8325, 8326, 8330 t/m 8347, 8355, 8356, 8361 t/m 8378.

3. De gemeente alle woningen heeft ingedeeld in 821 groepen van woningen die qua ligging en type vergelijkbaar zijn.
4. Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (vraag- en verkoopprijzen) rekening houden met de afstand tot het verkochte object. Ook kan rekening worden gehouden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

4.4 Gegevens over de fysieke kenmerken van de taxeerde woningen en andere objecten

Om tot een juiste en betrouwbare taxatie te komen heeft de gemeente ook gegevens over het object nodig. We maken hierbij onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken. De primaire objectkenmerken worden deels ontleend aan en/of afgestemd met het stelsel van basisregistraties. De secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf. Om een goede taxatie te kunnen waarborgen onderzoekt de gemeente regelmatig de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken. Daarbij is de norm dat de fysieke werkelijkheid (zoveel mogelijk) overeen moet komen met de administratieve werkelijkheid.

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

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten volgens, in overeenstemming met de NEN 2580 en afgestemd met de BAG;
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK;
- Het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Het type woning, op basis van de fotowijzer woningen;
- De aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar);

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- Onderhoud; algehele indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde)
- Voorzieningenniveau; in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxezaken)
- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult (bij woningen bijv. bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, “hokkerig”).
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen).
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; tuin t.o.v. zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etc.).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een vijf-punten-schaal waarbij 3 staat voor “gemiddeld”, 1 voor “slecht” en 5 voor “top”. Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar die worden gevolgd tijdens de periodieke controles die worden uitgevoerd.

4.5 Objectkenmerken niet-woningen

De geregistreerde kenmerken bij niet-woningen zijn afhankelijk van het type object.

De objectkenmerken worden enerzijds actueel gehouden via de reguliere werkprocessen (vergunningen, bezwaren, beroep en marktanalyse). Anderzijds is de insteek om projectmatig elk jaar 20% van de objectkenmerken van de niet-woningen op nieuw te inventariseren. Er is gestart met de agrarische objecten en in 2022 wordt een begin gemaakt met de optimalisatie van de courante niet-woningen.



5. Taxeren woningen

5.1. Marktontwikkeling in de gemeente Steenwijkerland

In 2024 is geanalyseerd wat er in 2023 in de woningmarkt van de gemeente Steenwijkerland is gebeurd.

Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 4,96 % duurder zijn geworden in 2024.

In 2023 en de eerste helft 2024 zijn in de gemeente Steenwijkerland 626 woningen verkocht. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers wordt eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die staan geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. De verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

	Aantal verkooptransacties woningen	Gem. taxatiewaarde verkochte woningen	Ratio A
Verkopen woningen januari vorig jaar t/m juni vorig jaar	278	371471	1,01
Verkopen woningen juli vorig jaar t/m december vorig jaar	278	362946	0,99
Verkopen woningen januari huidig jaar t/m juni huidig jaar	106	351068	0,97

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactieprijzen. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum voor de waardepeildatum ligt is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1 (in een stijgende markt). Ligt de transactiedatum na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1 (in een dalende markt). Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen deze bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde.
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten.
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-rieële transactie.
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-rieële transacties zijn bijvoorbeeld:

- Transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is.
- Familietransacties
- Executieverkopen
- Transactiecijfers met een erfpachtconstructie (veelal bij woningcorporaties)

Tijdens de marktanalyse hebben we niet kunnen vaststellen of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de betaalde verkoopprijs. De zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar

hier wordt geen waarde aan toegekend. Wanneer uit de marktanalyse blijkt dat de aanwezigheid van zonnepanelen een waardevermeerdering is, dan worden deze meegenomen in de waardebepaling.

Binnen de gemeente zijn geen verkoopcijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde.

Ook in de gemeente Steenwijkerland speelt de stikstofproblematiek. Activiteiten die een onherroepelijke omgevingsvergunning hebben gaan door. Dat betekent dat als een omgevingsvergunning voor het bouwen definitief is afgegeven, die niet wordt ingetrokken. Bij nieuwe projecten wordt meer rekening gehouden met of er stikstof vrijkomt en hoeveel. De gemeente Steenwijkerland wil proberen de bouwprojecten zo veel mogelijk door te laten gaan. Voorwaarde is dat extra wordt ingezet op haalbaar en betaalbaar klimaatneutraal en natuur inclusief ontwerpen en bouwen.

5.2 Het gebruikte taxatiemodel

5.2.1 Woningen

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen wordt waarderingsapplicatie 4WOZ 2.0 van 4Value gebruikt. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd web based modelmatig waardebeoordelingssysteem. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

De taxateurs hebben handmatig de basis groepsindeling gemaakt met behulp van Excel. De groepsindeling is op basis van onderstaande gegevens gemaakt:

- Soort-objectcode (rijwoning, of vrijstaande woning etc.)
- Waardegebied
- Bouwjaar klasse
- Oppervlakte klasse
- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer; plat dak, aantal verdiepingen etc.)

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen wordt gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte
- Stijlletter
- Waardegebied
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Woonplaats
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels en worden de bijgebouwen gewaardeerd op basis van een zogeheten bijgebouwenmodel.

Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil

zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is. Het bijgebouwenmodel wordt ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. Wanneer blijkt dat de waarde van een deelobject te hoog of te laag is (dit blijkt uit een te hoge of te lage vierkante meterprijs van het woningonderdeel), wordt de prijs per vierkante meter bij dat onderdeel in het bijgebouwenmodel aangepast.

5.2.2 Niet-woningen

Bij de niet-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten. Incurante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen e.d.) en agrarische objecten worden via een landelijk taxatiemodel (TIOX) gewaardeerd.

De courante niet-woningen worden, net als de woningen, gewaardeerd op basis van groepen. De groepen worden samengesteld op basis van locatie en het type courante niet-woning. We onderscheiden daarbij de volgende typen:

- Kantoren
- Winkels
- Horeca
- Overige bedrijfsruimten (opslag, garagebedrijven e.d.)

In de groepen wordt op basis van een analyse van de gerealiseerde huurgegevens en verkoopgegevens de kapitalisatiefactoren en de huurwaarden voor die groep bepaald en worden op basis daarvan de groepen doorberekend.

5.3 Inrichten taxatiemodel

Bij het inrichten van het model voor de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 2024 kwamen een aantal verschuivingen ten opzichte van het model naar waardepeildatum 1 januari 2023 naar voren. Gebleken is dat de waarde van een aanbouw woonruimte, in alle waardegebieden en bij alle type woningen, een iets te hoge vierkante meter prijs hadden. De vierkante meter prijs van een aanbouw woonruimte wordt nu bepaald door een percentage (afhankelijk van de oppervlakte) van de vierkante meterprijs van het hoofdonderdeel (woning) te nemen.

De bedragen van de grondstaffels en bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op:

- Het in het voorgaande jaar gebruikte model;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs;
- De toetsingsresultaten van het model aan de verkoopprijzen in 2023 en de eerste helft van 2024

5.4 Kwaliteitscontroles

5.4.1 Interne kwaliteitscontroles

In 2021 is een nieuwe groepsindeling gemaakt, omdat de gemeente Steenwijkerland gebruik is gaan maken van een andere waarderingsapplicatie. De groepsindeling van 2021 was (mede) gebaseerd op de inhoud van de woningen en niet op de gebruiksoppervlakte. Vanaf belastingjaar 2021 worden de WOZ-waarden bepaald op basis van gebruiksoppervlakte en hierop zijn de groepsnamen aangepast.

Bij de eerste herwaardering op gebruiksoppervlakte voor belastingjaar 2024 en naar waardepeildatum 1 januari 2023 is bij een aantal woningen gebleken dat de inhoud en de gebruiksoppervlakte niet in

verhouding tot elkaar stonden en het wenselijk was om een woning op basis van de gebruiksoppervlakte in een andere groep in te delen.

Vanaf belastingjaar 2025 worden de WOZ-waarden van agrarische objecten niet langer bepaald op basis van inhoud maar op basis van gebruikersoppervlakte. Dit is een wettelijk vereiste. Om zeker te weten dat wij de waarde bepalen op juiste gegevens. Is hiervoor een voormelding verstuurd aan alle eigenaren van alle agrarische objecten.

Uit de zelfevaluaties (beoordelingsprotocollen) zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- Grote verschillen in de verkoopcijfers van recreatiewoningen
- Stijgingspercentage verkopen woningen in het buitengebied zijn bovengemiddeld
- Aanvullend onderzoek nodig naar agrarische objecten
- Controle op onderdelen is noodzakelijk

Voorts streven wij er in komende jaren naar om:

- Zorg te dragen voor een adequaat WOZ-proces waarin de kwaliteit, de continuïteit en de efficiency voortdurend worden aangepast aan de maatschappelijke verwachtingen;
- Een WOZ-proces na te streven waarbij belanghebbenden op laagdrempelige wijze signalen aan gemeenten kunnen afgeven over de juistheid van de taxaties en over de juistheid van alle gegevens die daaraan ten grondslag liggen;

5.4.2 Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren zijn in elk geval de Coëfficiënt of Dispersion, de Price Related Differential en de Price Related Bias.

1. Coëfficiënt of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding is een signaal dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld. Voor waardepeildatum 01-01-2024 bedroeg de COD 13,11

2. Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen. Voor waardepeildatum 01-01-2024 bedroeg de PRD 1,00.

3. Price Related Bias (PRB)

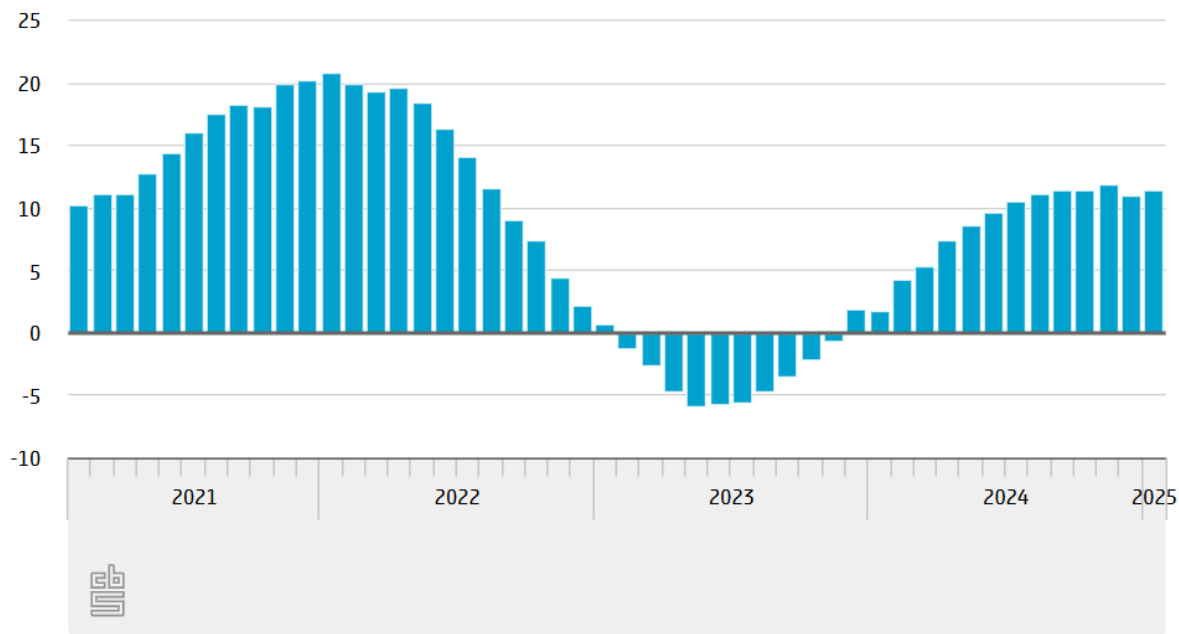
De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprij. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.

Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's. Voor waardepeildatum 01-01-2024 bedroeg de PRB 0,17.

Prijzontwikkeling van bestaande koopwoningen



%-verandering prijsindex t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

6. Bezwaarschriften

Als u de WOZ-waarde van uw woning wilt opvragen dan kunt u dit doen via de website www.wozwaardeloket.nl (externe link). Zo kunt u bijvoorbeeld de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met de burens of een vergelijkbare woning in de omgeving. Ook notarissen, makelaars en andere gemeenten kunnen via deze website WOZ-waarden opvragen.

De afgelopen jaren is het aantal bezwaren aanzienlijk gestegen. Met name door de stijging van de marktwaarde van woningen en zeker ook de stijging van het aantal No Cure No Pay bureaus heeft deze stijging veroorzaakt.

6.1 Bezwaren 2024

Per 31 december 2024 bedroeg het totaal percentage van de ingediende bezwaarschriften 1,88 % op ca. 25.000 beschikkingen. **

6.2 Bezwaren verwerkt tot 31-12-2024:

Er werden 498 bezwaarschriften ingediend, (waarvan 3378 no cure no pay). Per 1 januari 2025 moeten er nog 0 bezwaarschriften worden afgehandeld.

6.3 Proceskostenvergoeding

De afdeling heeft in 2024 ruim € 18.000,- (2023: € 45.000,-) betaald aan proceskostenvergoeding.

6.4 No Cure No Pay Bureaus, gratis? No way!

Sinds 2010 zijn er bedrijven actief die voor de burgers tegen de vastgestelde WOZ-waarde bezwaar aan tekenen. Standaard bezwaarschriften, zonder gespecificeerde motivering worden door deze bureaus massaal naar de gemeente verstuurd, soms zelfs zonder enige ruggenspraak met de belanghebbenden.

Omdat de burgers niet rechtstreeks aan deze bureaus betalen, heeft het de schijn dat deze activiteiten kosteloos zijn. Dit is niet het geval. Wanneer een bureau in het gelijk wordt gesteld dan ontvangt een bureau al snel vele honderden euro's van een gemeente. Dit is namelijk wettelijk verankerd in het Besluit Proceskostenvergoeding. Dit bedrag staat niet in verhouding tot hetgeen de burger ontvangt. In de meeste gevallen is dit bedrag niet meer dan 50 euro. Om de begroting van een gemeente in evenwicht te krijgen, zal onder meer worden gekeken naar de belastingopbrengsten. Wanneer hoge bedragen zijn uitgekeerd aan No cure No Pay bureaus kan het zijn dat het volgend jaar het tarief voor de onroerendzaakbelasting omhoog moet.

Vanaf dit jaar zal dit bedrag naar verwachting aanzienlijk dalen. Een wetsvoorstel tot matiging van de proceskostenvergoedingen in het kader van de Wet WOZ is namelijk aangenomen en per 1 januari 2024 in werking getreden. Voor ieder gegrond bezwaarschrift van een NCNP-bureau moet een kostenvergoeding betaald worden.

7. Aandachtspunten en verbeterpunten 2025

Bovenal staat ons algemene uitgangspunt om ook in 2025:

- Zorg te dragen voor een adequaat WOZ-proces waarin de kwaliteit, de continuïteit en de efficiency voortdurend worden aangepast aan de maatschappelijke verwachtingen;
- Een WOZ-proces na te streven waarbij belanghebbenden op laagdrempelige wijze signalen aan gemeenten kunnen afgeven over de juistheid van de taxaties en over de juistheid van alle gegevens die daaraan ten grondslag liggen;

Voorts gaan wij werken de volgende specifieke aandachtspunten/verbeterpunten:

- De synchronisatie met de LV WOZ;
- De afstemming van de WOZ met de BAG;
- De afstemming met de andere basisregistraties verder optimaliseren;
- Een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken aan de hand van onderstaande planning;

Nummer Waardegebied	Naam Waardegebied	Jaar uitvoering
W 010	Steenwijk, Tuk, Zuidveen	2026
W 020	Steenwijkerwold	2026
W 030	Oldemarkt	2025
W 040	Giethoorn	2026
W 050	Wanneperveen	2026
W 060	Sint Jansklooster	2025
W 070	Vollenhoven	2025
W 080	Blokzijl, Ossenzijl, Kuinre	2025
W 090	Overig Buitengebied Steenwijkerland	2026
W 095	Buitengebied Kalenberg, Weerribben	2026
	Recreatie objecten	2025

- Extra onderzoek naar correctie achterstallig onderhoud;
- Onderzoek naar de waarde niet-woningen, met name de agrarische objecten;
- Vaststellen verschillen tussen de toegekende en de getaxeerde perceeloppervlakte;
- Optimaliseren van de dienstverlening door sturing op uitslagen van de enquêtes over voormelding, aanslagen en bezwaarschriftenafhandeling.

8.. Begrippenlijst

BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen: bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
BRK	Basisregistratie Kadaster: bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheken, beperkte rechten (zoals recht van erfpacht, opstal en vruchtgebruik) en leidingnetwerken.
BRP	Basisregistratie Personen: bevat persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen) en van personen die Nederland hebben verlaten (niet- ingezetenen).
Doelmatigheid	De vorm van het perceel en de indeling van woning ten op zichte van het perceel.
GBA	Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens: was van 1 oktober 1994 tot 6 januari 2014 de benaming voor de registratie van personen in Nederland. Voor 1 oktober 1994 was dit het bevolkingsregister.
Gecombineerde aanslag	Ieder jaar krijgt u een belastingaanslag waar uw gemeentelijke belastingen (voor uw roerende en onroerende zaken) op staan.
Gegevensbeheerders	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het controleren en, verwerken van (alle) kenmerken.
Juridische zaken	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het verwerken van bezwaarschriften en het toetsen op juridische juistheid.
Kwaliteit	De mate waarin een woning al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, bouwstijl en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk. Belangrijke elementen hierbij zijn de uitvoering van het dak, de muren, de fundering, plafonds.
Ligging	De ligging van de woning in de wijk in vergelijking met omliggende woningen.
Marktwaarde	De marktwaarde is de prijs die naar verwachting door een eventuele koper betaald wordt.
Niet-woningen	Panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels.
Object	Ander woord voor WOZ-object.
Onderhoud	Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van de woning.
Onroerende zaak	Kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine.

OZB	Onroerendezaakbelasting: een gemeentelijke belasting, de opbrengst hiervan wordt door de gemeente gebruikt voor de Algemene Uitgaven. Voorzieningen zoals onderhoud aan wegen en plantsoenen, openbare verlichting, brandweer, onderwijs en cultuur worden betaald vanuit de Algemene Uitgaven. Woningbezitters, maar ook eigenaren en huurders van bedrijfspanden en winkels betalen deze OZB.
Verordening	In een verordening staan de lokale regels die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Elke gemeentelijke belasting staat omschreven in een verordening.
Voorzieningen	De voorzieningen in de woning, een bepalende rol hierbij zijn de keuken, de badkamer, aan-/afwezigheid van zonnepanelen, warmtepomp, duurzaamheidsmaatregelen. Alles in vergelijking met vergelijkbare objecten in dezelfde wijk.
Waarderingskamer	De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ).
Waardebepalen	Benaming voor de groep medewerkers die zich bezighouden met het waarden. Wet waardering onroerende zaken.
WOZ-object	Een woning of niet-woning die een WOZ-beschikking krijgt.
WOZ-waarde	De WOZ-waarde moet jaarlijks een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn.