

Verantwoordingsdocument Wet WOZ

Herwaardering 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

Gemeente Rijswijk

Rijswijk



Inhoud

1. Algemene informatie over de gemeente Rijswijk	3
1.1 Algemeen	3
1.2 WOZ-objecten	3
1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument	3
2. Team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	4
2.1 Organisatie	4
2.2 Permanente educatie	4
2.3 Automatiseringsomgeving	4
3. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde	5
3.1 Wat zijn objectkenmerken?	5
3.1.1 Wat zijn primaire kenmerken	5
3.1.2 Wat zijn secundaire kenmerken	5
3.2 Hoe komen we aan informatie over primaire kenmerken	5
3.3 Hoe komen we aan informatie over secundaire kenmerken	6
3.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden	6
3.4.1 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden	6
3.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen	6
3.5.1 Onderzoek doen naar de objectkenmerken	7
4. Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	8
4.1 De verschillende stappen	8
4.1.1 Stap 1: de marktanalyse	8
4.1.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	8
4.1.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	8
4.2 Wat is de waardepeildatum	8
4.3 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend	9
5. Hoe taxeren we woningen?	10
5.1 Met welk taxatiemodel werken we?	10
5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?	10
5.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	10
5.3.1 Wat ziet u van deze controle?	10
5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	10
5.4.1 Onderdeel woning	11
5.4.2 Onderdeel grond	11
5.4.3 Grondstaffel	11
5.5 Welke aanpassingen doet Ortax nog meer?	12
5.5.1 Afnemende meerwaarde	12
5.5.2 Secundaire kenmerken	12
5.5.3 Buurtindeling	12
5.5.4 VVE-correctie	12
6 Bezwaarschriften	14
6.1 Bel de gemeente met vragen – pre mediation	14

1. De gemeente Rijswijk

1.1 Algemeen

Rijswijk is een middelgrote gemeente in West- Nederland. De gemeente bestaat uit elf wijken en heeft een bevolkingsomvang van ruim 59.000 inwoners (CBS, 2023). Rijswijk heeft relatief veel stapelbouw. Er zit veel diversiteit in de wijken, gelet op type objecten. De oude kernen Leeuwendaal en Cromvliet zijn gebouwd rond de vorige eeuwwisseling met prachtige monumentale panden. De nieuwbouw van Rijswijk Buiten kenmerkt zich door zijn energie neutrale eengezinswoningen. Ondanks de verstedelijking is Rijswijk met 30% openbaar groen nog steeds een van de groenste gemeentes van Nederland.

1.2 WOZ-objecten

Op het grondgebied staan 33.942 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in 29.136 woningen (inclusief woningen in aanbouw), 2.657 garages en ongeveer 1.904 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc.

De WOZ-waarde geldt voor een tijdvak van één jaar. Gemeenten stellen de waarde van onroerende zaken elk jaar opnieuw vast. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde gebruiken ze een waardepeildatum die altijd een jaar voor het jaar van de ontvangen belastingaanslag ligt. Voor het tijdvak 2024 is de peildatum 1 januari 2023. Dit betekent dat de WOZ-waarden voor belastingjaar 2024 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2023.

De vastgestelde WOZ-waarde ontvangen inwoners en bedrijven als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag die eind februari 2023 door de gemeente wordt verstuurd. Als iemand het niet eens is met de waarde, kan daartegen mogelijk bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend.

De totale WOZ-waarde van alle objecten in Rijswijk bedroeg in 2023: 10,4 miljard euro. De totale waarde van alle woningen is gemiddeld tussen de vorige waardepeildatum (1 januari 2022) en nieuwe waardepeildatum (1 januari 2023) met gemiddeld 4,3 % gestegen. Voor de niet woningen zijn de waarden afhankelijk van het segment, licht gestegen, gelijk gebleven of zelfs gedaald.

Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Rijswijk jaarlijks ongeveer 12, 1 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen.

Ontwikkeling vastgoed

Op een van de uitbreidingslocaties van de gemeente Rijswijk, Rijswijk-Buiten zijn er in 2023 1104 WOZ-objecten bijgekomen.

De transformatie is in het winkelgebied 'In de Boogaard' ingezet; 17.500 m² van de bruto vloeroppervlakte (bvo) wordt getransformeerd en er worden ca 2.000 woningen toegevoegd. Voor meer informatie hierover zie: www.rijswijk.nl/boogaardplein.

De vergunning voor de HBG locatie is inmiddels definitief; 500 appartementen zullen worden toegevoegd.

1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is om inzicht te geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties voor 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) tot stand zijn gekomen.

2 Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie

De gemeentelijke organisatie bestaat uit ongeveer 470 medewerkers. Deze medewerkers zijn verdeeld over vijf Domeinen: Bedrijfsvoering, Bestuurlijk Domein, Maatschappelijke ontwikkelingen, Ruimtelijke ontwikkelingen en het Sociaal Domein. De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij het team Basisregistraties, dat onderdeel is van de afdeling Bedrijfsvoering.

Bij het team Basisregistraties werken elf mensen, daarvan zijn acht medewerkers betrokken bij de WOZ-uitvoering. De Waarderingskamer heeft in de door haar opgestelde Waarderingsinstructie beschreven welke rollen ingevuld moeten worden voor een kwalitatief goede WOZ-uitvoering.

Een aantal van de genoemde rollen/ werkzaamheden dienen niet alleen de WOZ-administratie, maar staan ook ten dienste van andere gemeentelijke basisregistraties.

2.2 Permanente educatie

Alle medewerkers die zijn betrokken bij de uitvoering van de Wet WOZ, zijn WOZ-ge diplomeerd.

De NRVV-geregistreerde medewerkers hebben voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) stelt aan permanente educatie.

Functie	Aantal	NRVT	WOZ-diploma	Jaar ervaring
Gegevensbeheer	2	-	-	15 jaar
Taxateur	3	2	3	20 jaar +
Ondersteuning	2	-	2	5 jaar
Management Team	2	-	1	20 jaar+

2.3 Automatiseringsomgeving

Het taxatiepakket van de gemeente is Ortax en is samengesteld door het bedrijf Ortec Finance. De belastingomgeving van de gemeente Rijswijk is van het systeem Centric en voor het bijhouden van het kaartmateriaal wordt het systeem van de firma Esri gebruikt.

3. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?

3.1 Wat zijn objectkenmerken?

In hoofdstuk vier kunt u lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren), We zullen in dit hoofdstuk in gaan welke gegevens voor de WOZ-waardebepaling worden gebruikt.

Met betrekking tot de WOZ spreken we over 'objecten' en over objectgegevens. 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 van een WOZ-waarde.

We onderscheiden twee soorten objectkenmerken, primaire en secundaire objectkenmerken.

3.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- grootte (oppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- bouwjaar;
- adres/de buurt;
- het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning) en welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon).

3.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de onderhoudsstaat;
- de ligging van het object;
- de uitstraling van het object;
- de kwaliteit van het object.

3.2 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.

Deze basisregistraties gebruiken wij het meest:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) hierna: BAG, gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaar en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster) hierna: BRK, gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA), hierna BRP, gebruiken we om te kijken wie de gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belastingplichtige is.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.

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 dan ook aan, zodat ze weer kloppen.

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we diverse bronnen. Zo bekijken we advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda en vragen we informatie op bij eigenaren van woningen die recentelijk zijn verkocht via een inlichtingenformulier.

3.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van alle WOZ-objecten zijn de objectkenmerken geregistreerd in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (de marktanalyse, het taxatiemodel inrichten en de modelwaarde controleren).

We hebben een team van vaste 'gegevensbeheerders' die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het juiste gegeven passen we aan in de WOZ-administratie en we geven het door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer klopt.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan de afdeling WOZ te doen. Zo moet de afdeling BAG bijvoorbeeld aan de afdeling WOZ doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

3.4.1 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Advertenties op Funda

We gebruiken ook andere hulpmiddelen om de objectkenmerken van woningen te controleren. Zo controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Die foto's worden via een beveiligde omgeving naar ons gestuurd. De taxateur kan met de foto's de objectkenmerken van de woning controleren.

Mutatiesignalering

Gemeenten laten elk jaar een luchtfoto maken. Die foto worden vergeleken met de foto van vorig jaar. Zo wordt opgemerkt of er dingen veranderd zijn. Bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of dat er een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

3.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht van ons ook dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties.

We hebben hiervoor een controleprogramma gemaakt dat door de Waarderingskamer en een externe accountant is goedgekeurd.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat onjuiste WOZ-waarden worden vastgesteld.

3.5.1 Onderzoek doen naar de objectkenmerken

De Waarderingskamer wil dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten 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.

De Waarderingskamer heeft ons ook de opdracht gegeven om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we meteen alle gelijke woningen in de straat of buurt.

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

4.1 De verschillende stappen

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

4.1.1 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 bouwdoSSIERS 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 750 uur aan.

4.1.2 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 28.550 woningen 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.

4.1.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur kijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we ‘herwaardering’ of ‘waardering’. Aan deze controle besteden we per jaar ongeveer 1.500 uur. Als deze controle klaar is, dan hebben alle 28.550 woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.2 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 hanteren 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 2024 is de waardepeildatum 1 januari 2023.

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 2023.

Voor de bouwkundige staat van de woning gaan we uit van 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning op 1 januari 2024 is gevorderd. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2023. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2023.

4.3 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. 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.

Bent u het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunt u daar bezwaar tegen maken bijvoorbeeld via de website van de gemeente via de digitale belastingbalie, zie hiervoor rijswijk.nl en paragraaf 6.1.

5. Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

5.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Ortax en wordt gemaakt door Ortec Finance. Ortax rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt Ortax rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning of perceeloppervlakte.

5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Ortax?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse in Ortax. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het verkochte object. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de 'trend' genoemd. Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met vorig jaar.

5.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert alle modelwaarden die Ortax uitrekent. Dat doet de taxateur door de modelwaarde van Ortax te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Is de modelwaarde van Ortax niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Ortax vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

5.3.1 Wat ziet u van deze controle?

"Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde", deze opmerking horen we vaak. Dat echter nog niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde van Ortax te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die Ortax uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde van Ortax. De verkoopcijfers die laten zien dat de modelwaarde van Ortax klopt staan op het taxatieverslag.

5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Ortax rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel woning een modelwaarde, maar ook het onderdeel grond en ieder bijgebouw van de woning krijgen een waarde. Hieronder leggen we per onderdeel uit hoe Ortax de modelwaarde voor een woning bepaalt.

5.4.1 Onderdeel woning

Ortax rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet Ortax dat? Voor ieder marktsegment bepaalt Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Een marktsegment is een groep woningen. Nadat Ortax de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Ortax de waarde voor andere woningen bepalen. Dat doet Ortax door aanpassingen te doen op de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' (die Ortax als eerste uitgerekend heeft). Hieronder staat een tabel waarin u kunt zien welke aanpassingen Ortax doet. Deze tabel heet een waarde-specificatie. In de tabel kun je zien op welke onderdelen Ortax aanpassingen doet.

Bijvoorbeeld als de oppervlakte anders is, als de woning in een andere buurt is gelegen of als de woning ouder of jonger is dan de 'gemiddelde woning'.

Bij de taxatie van de woning zijn de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning'. Zijn er verschillen tussen de woning die Ortax taxeert en de 'gemiddelde woning', dan past Ortax de modelwaarde aan met een correctie.

Voor Adres X zijn op de standaardprijs van het woningdeel in onderstaand voorbeeld de volgende correcties toegepast:

Waarde Opstal	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment				€ 2.468,81
Na correctie voor oppervlakte:	117	222	-14,1% over € 2.468,81 = - € 349,10	€ 2.119,72
Na correctie voor buurtcode:	222	221	1,2% over € 2.119,72 = € 25,99	€ 2.145,71
Na correctie voor soortobjectcode:	1131	1156	15,9% over € 2.145,71 = € 340,85	€ 2.486,56
Na correctie voor bouwjaar:	1921	1916	8,4% over € 2.486,56 = € 208,79	€ 2.695,34
Modelwaarde per m ² (na afronding):			-0,0% over € 2.695,34 = - € 0,34	€ 2.695,00
Waarde per m ² na groepscorrectie:			4,0% over € 2.695,00 = € 108,00	€ 2.803,00

5.4.2 Onderdeel grond

Ortax bepaalt de modelwaarde van het onderdeel grond bijna op dezelfde manier. Alleen corrigeert Ortax op andere onderdelen. Hieronder staat weer een voorbeeld.

Waarde Grond	Referentiegebied	Objectkenmerk	Correctiebedrag	Bedrag na correctie
Waarde per m ² voor marktsegment				€ 1.021,96
Na correctie voor oppervlakte:	150	210	-14,3% over € 1.021,96 = - € 145,99	€ 875,97
Na correctie voor buurtcode:	222	221	1,2% over € 875,97 = € 10,74	€ 886,71
Na correctie voor soortobjectcode:	1131	1156	15,9% over € 886,71 = € 140,86	€ 1.027,57
Modelwaarde per m ² (na afronding):			0,0% over € 1.027,57 = € 0,43	€ 1.028,00

5.4.3 Grondstaffel

Niet iedere vierkant meter vertegenwoordigt dezelfde waarde. Hoe groter de kavel hoe minder de waarde bedraagt per vierkante meter. Om deze reden hanteert de gemeente Rijswijk een grondstaffel. Hieronder staat vermeld hoe de staffel is opgebouwd per vierkante meter voor waardepeildatum 1 januari 2022. De vierkante meter prijzen voor de waardegebieden in de gemeente verschillen. Deze gegevens zijn bij de gemeente in te zien op objectniveau.

0 – 150 m ²	100%
151 – 300 m ²	50%
301 – 600 m ²	10%
601+ m ²	1%

De tuin bij meergezinswoningen is met een percentage van 50% gekoppeld aan die van de eengezinswoningen, maar we passen hierop verder geen staffeling toe.

5.5 Welke aanpassingen doet Ortax nog meer?

5.5.1 Afnemende meerwaarde

Ortax doet aanpassingen op de grootte van de gebruiksoppervlakte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet Ortax om rekening te houden met de 'afnemende meerwaarde'. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld zal betalen.

5.5.2 Secundaire kenmerken

U heeft in paragraaf 3.1.2 kunnen lezen wat secundaire kenmerken zijn en dat deze van invloed zijn op de vast te stellen WOZ-waarde. Het taxatiemodel is zo ingericht dat deze kenmerken op basis van een toe te kennen factor gecorrigeerd kunnen worden. Het model kent 5 factoren, waarbij de factor "1" de omschrijving "slecht" vertegenwoordigt en de factor en "5, "uitstekend". In onderstaande tabel ziet u welke secundaire kenmerken gehanteerd worden en welke correctiefactoren hiermee corresponderen:

Omschrijving	Factor	% correctie
Ligging	1	-20%
Kwaliteit	1	-11%
Onderhoud	1	-11%
Ligging	2	-10%
Kwaliteit	2	-7%
Onderhoud	2	-6%
Ligging	4	10%
Kwaliteit	4	6%
Onderhoud	4	5%
Ligging	5	20%
Kwaliteit	5	11%
Onderhoud	5	8%

5.5.3 Buurtindeling

Ortax doet ook een aanpassing als een woning in een andere buurt ligt. De verdeling van de buurten die Ortax gebruikt is dezelfde als de verdeling die het CBS gebruikt. Dezelfde soort woningen in dezelfde wijk krijgen in de basis dezelfde modelwaarde. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde. De vierkante meterprijs van de woning en de vierkante meterprijs van de kavel wordt door het taxatiemodel berekend.

5.5.4 VvE-correctie

In juli 2018 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan inzake de VvE-correctie. Dit houdt in dat de koopprijs gecorrigeerd dient te worden vanwege het af te dragen VvE-aandeel dat betaald wordt bij de levering van een object. De gemeente Rijswijk heeft uitgebreid onderzoek gedaan wat de gemiddelde VvE-aandeel is bij een transactie.

Hierbij zijn 136 aktes van gestapelde woningen beoordeeld. Van deze verkochte woningen is:

- Een gemiddelde koopsom van € 246.492,00 berekend;
- Een gemiddeld aandeel VvE berekend van € 2.936,75.

Het gemiddelde percentage aandeel VVE op een gemiddelde verkoopprijs bedraagt 1,11 %
Om een ruimer aandeel van verkoopcijfers mee te kunnen nemen in de correctie is gekozen voor een hoger percentage, namelijk 1,15 % op de gemiddelde koopsom.

6. Bezwaarschriften

Nederlandse gemeenten zien al langere tijd een toename in het aantal WOZ-bezwaren dat wordt ingediend door WOZ-adviesbureaus op basis van no cure no pay (hierna: ncnp). In 2023 is meer dan de helft van alle WOZ-bezwaren ingediend door een ncnp-bureau.

Het lijkt misschien een makkelijke oplossing voor de burger, maar alle gegevens moeten wel eerst aan dat bedrijf worden aangeleverd. U betaalt inderdaad niets aan dat bedrijf, zij noemen hun formule 'no cure no pay'. Gemeente Rijswijk betaalt, als de waarde van uw pand wordt verlaagd, wel een forse kostenvergoeding aan het bedrijf dat het bezwaar indient. Stel dat de waarde van een pand met € 5.000 wordt verlaagd, dan krijgt het bedrijf een kostenvergoeding van minimaal € 310 voor alleen al het indienen van een bezwaarschrift. Dit bedrag kan nog verder oplopen.

Met ingang van 1 januari 2024 is de wet Herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm in werking getreden. Daardoor zijn de proceskostenvergoeding die betaald worden bij gehonoreerde bezwaar- en beroepsprocedures tegen WOZ-waarden weliswaar verlaagd en worden deze vergoedingen altijd uitbetaald aan belanghebbenden. Maar het uitbetalen van de kostenvergoedingen kost de gemeente nog altijd onnodig veel geld. Bel daarom de gemeente altijd met vragen over de hoogte van de WOZ-waarde.

6.1 Bel de gemeente met vragen – pre mediation

Het indienen van bezwaar is ook bij de gemeente gratis, maar is misschien niet eens nodig. Maak vooral eerst een afspraak met de taxateur om uw vragen of opmerkingen over de waarde te bespreken. U kunt een afspraak maken via [WOZ-waarde en taxatieverslag inzien | Gemeente Rijswijk](#). Wij noemen dit het pre-mediation traject.

U kunt deze afspraak zelf inplannen tot 6 weken na dagtekening van de aanslag op maandag tot en met vrijdag van 9.00 - 17.00 uur. De dagtekening van de aanslag is dit jaar aanslag 24 februari 2024. We nemen dan samen het aanslagbiljet en/of het taxatieverslag van uw woning door. Klopt de WOZ-waarde niet? Dan passen wij dit direct voor u aan gedurende de eerste zes weken na dagtekening van het aanslagbiljet. Heeft een burger contact gehad en is er nog geen overeenstemming over de WOZ-waarde? Dan kan gratis binnen 6 weken na ontvangst van het aanslagbiljet ook bezwaar worden gemaakt via de website van de gemeente via de digitale belastingbalie, zie hiervoor rijswijk.nl.