



Den Haag

Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?

Verantwoordingsdocument herwaardering 2025

Inhoudsopgave

1.	WAT IS EEN VERANTWOORDINGSDOCUMENT?	4
2.	BEGRIPPENLIJST	5
3.	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE GEMEENTE DEN HAAG	7
4.	HOE WORDT DE NIEUWE WOZ-WAARDE BEKEND GEMAAKT?	8
5.	WIE ZIJN ER BETROKKEN BIJ DE WOZ-WERKZAAMHEDEN	9
6.	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE	10
6.1	WAT IS DE WOZ-WAARDE?	10
6.2	WAAR WORDT DE WOZ-WAARDE VOOR GEBRUIKT?	10
7.	HOE ZIET HET PROCES VAN HET BEPALEN VAN EEN WOZ-WAARDE ERUIT?	11
7.1	STAP 1: DE PERMANENTE MARKTANALYSE	11
7.2	STAP 2: MODELMATIG WAARDEREN	11
7.3	STAP 3: DE MODELWAARDE CONTROLEREN	11
7.4	WAT ZIJN DE WOZ-FICTIES?	12
7.5	WAT IS DE WAARDEPEILDATUM EN WAT IS DE TOESTANDSPEILDATUM?	12
7.5.1	<i>Waardepeildatum</i>	12
7.5.2	<i>Toestandspeildatum</i>	12
8.	WELKE GEGEVENS WORDEN GEBRUIKT BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?	13
8.1	WAT ZIJN OBJECTKENMERKEN?	13
8.1.1	<i>Primaire objectkenmerken</i>	13
8.1.1.1	Grondstaffel	13
8.1.1.2	Hoe worden primaire objectkenmerken verzameld?	13
8.1.2	<i>Secundaire objectkenmerken</i>	14
8.1.2.1	Hoe worden de secundaire objectkenmerken verzameld?	14
8.1.2.2	Energielabel	15
8.2	HOE WORDEN DE GEGEVENS GECONTROLEERD?	15
9.	HOE WORDEN NIET-WONINGEN GETAXEERD?	16
9.1	HUURWAARDEKAPITALISATIEMETHODE	16
9.2	GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	17
9.3	DISCOUNTED CASH FLOW-METHODE (DCF)	17
9.4	DE TAXATIEWIJZERS EN TIOX	17
10.	KWALITEITSCONTROLE	18
10.1	INTERNE KWALITEITSCONTROLE KENMERKEN	18
10.2	RATIOCONTROLE	18
10.3	AFWIJKENDE RATIO, TRANSACTIERUIS	18
10.4	EINDCONTROLE WAARDEBEPALING	19
10.5	KWALITEITSCONTROLE WAARDERINGSKAMER	19
11.	BIJLAGEN	20

1.	INDEXCIJFERS.....	20
2.	GEMIDDELDE STIJGINGSPERCENTAGE PER WIJK.....	21
3.	PERCENTAGES SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN (KOUDV-L).....	22

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 de WOZ-waarden voor het belastingjaar 2025 wordt 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 wordt het taxatiemodel gecontroleerd?

Dit document is gemaakt voor iedereen die geïnteresseerd zijn in wat de WOZ-waarde is en hoe de WOZ-waarde tot stand komt.

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

Bent u bewoner van Den Haag en heeft u vragen over uw aanslagbiljet? Bekijk dan onze pagina over de gemeentelijke belastingen: www.denhaag.nl/nl/belastingen/aanslag-gemeentelijke-belastingen. Hier vindt u bijvoorbeeld ook hoe u hulp kunt krijgen bij het betalen van de belastingen en kunt u bezwaar maken.

2. Begrippenlijst

1. **Verantwoordingsdocument:** Een officieel rapport waarin wordt uitgelegd hoe bepaalde beslissingen zijn genomen of hoe bepaalde resultaten zijn bereikt. Dit rapport gaat over de herwaardering van de WOZ-waarde. Het helpt om te begrijpen hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen.
2. **WOZ-waarde of Waardering Onroerende Zaken:** Een waarde van een huis of ander gebouw die wordt gebruikt voor belastingen of bijvoorbeeld het vaststellen van de huurprijs.
3. **Object:** Een object is een woning of niet-woning waarvoor de WOZ-waarde wordt bepaald.
4. **Onroerende zaken:** Onroerende zaken zijn objecten niet zomaar verplaatst kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld een huis, gebouw of een stuk grond zijn.
In een huis zijn de fundering, muren, dak, vloeren, ingebouwde keuken, sanitair, verwarming en elektrische installaties onroerende zaken omdat ze vast zitten en niet makkelijk verplaatst kunnen worden.
5. **Waardepeildatum:** De datum waarop de gemeente bepaalt hoeveel de onroerende zaak waard is. Dit is altijd een jaar eerder dan het belastingjaar. Voor dit jaar is de waardepeildatum 1 januari 2024.
6. **Toestandspeildatum:** Dit is de datum waarop de staat van een woning of gebouw wordt beoordeeld voor de WOZ-taxatie. Deze datum is meestal hetzelfde als de waardepeildatum, dus 1 jaar vóór het betreffende belastingjaar. Wordt er iets aan de woning of het gebouw veranderd door bijvoorbeeld een verbouwing of renovatie? Dan verandert de toestandspeildatum naar 1 januari van het betreffende belastingjaar.
7. **Objectkenmerken:** Dit zijn specifieke eigenschappen van een woning of gebouw die gebruikt worden om de WOZ-waarde te bepalen. Deze zijn opgesplitst in primaire objectkenmerken en secundaire objectkenmerken.
8. **Primaire objectkenmerken:** De meetbare en fysieke eigenschappen van een woning of gebouw. Voorbeelden hiervan zijn:
 - Soort woning (bijvoorbeeld vrijstaand of appartement) of gebouw (bijvoorbeeld kantoor of winkel)
 - Bouwjaar
 - Grootte (oppervlakte in vierkante meter)
 - Aanwezigheid van bijgebouwen (zoals een garage of schuur)Deze kenmerken zijn stabiel en veranderen meestal alleen door een verbouwing.
9. **Secundaire objectkenmerken:** Dit zijn eigenschappen van een woning, een gebouw of de omgeving die invloed hebben op de WOZ-waarde, maar niet direct meetbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn:
 - Kwaliteit van de woning of gebouw
 - Onderhoudsstaat
 - Voorzieningen in de buurt
 - Ligging van de woningDeze kenmerken worden beoordeeld op een schaal van 1 tot 5 en kunnen de WOZ-waarde beïnvloeden afhankelijk van de marktomstandigheden.

10. **Grondstaffel:** Een tabel die de waarde van grond per vierkante meter aangeeft, afhankelijk van de grootte van het perceel (stuk grond). Deze tabellen worden gebruikt om de grondwaarde van een woning of gebouw te berekenen. De waarde kan verschillen afhankelijk van de locatie en de grootte van het perceel.

11. **Onroerendezaakbelasting (OZB):** Een gemeentelijke belasting gebaseerd op de WOZ-waarde van een woning of gebouw.

3. 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 566.221 inwoners (2024) is zij na Amsterdam en Rotterdam de op twee na grootste gemeente van Nederland. Den Haag heeft in 2025 ongeveer 288.000 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.

Gemeente Den Haag heeft een sector Belastingzaken. Belastingzaken bestaat uit de afdelingen Taxatie en Vastgoedinformatie, Heffing en Invordering. Samen werken deze afdelingen onder andere aan de WOZ-waarde.

De belangrijkste taken 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.

Elk jaar krijgt u een brief van de gemeente, het aanslagbiljet. In deze brief staat de WOZ-waarde van uw huis of gebouw. Ook staan er verschillende soorten belastingen in en hoeveel u moet betalen. Het belangrijkste is een zo goed mogelijke WOZ-waardering.

4. Hoe wordt de nieuwe WOZ-waarde bekend gemaakt?

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 over de WOZ-waarde?

Bekijk uw taxatieverslag op www.mijndenhaag.nl. U moet dan inloggen met uw DigiD of eHerkenning.

Lees hier onze 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.

Bent u het niet eens met de vastgestelde WOZ-waarde?

Als u denkt dat de gemeente een fout heeft gemaakt bij het berekenen van de WOZ-waarde, kunt u bij ons bezwaar maken. Dit kan via <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/gemeentelijke-belastingen-bezwaar-maken/#hoe-werkt-het>.

5. Wie zijn er betrokken bij de WOZ-werkzaamheden

Het bepalen van de WOZ-waarde is een ingewikkeld proces en een 'teamsport'. Het team Taxatie en Vastgoedinformatie bestaat uit WOZ-gegevensbeheerders en WOZ-taxateurs die nauw samenwerken. De meeste medewerkers hebben vakdiploma's, zoals WOZ-medewerker, WOZ-gegevensbeheerder en/of WOZ-taxateur.

Nieuwe medewerkers zonder vakdiploma worden begeleid en in de gelegenheid gesteld om deze diploma's wel te halen.

De helft van de taxateurs staat ingeschreven in één of meerdere kamers van de NRVT (Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Dit zijn de kamer wonen, en/of kamer niet-wonen, en/of kamer WOZ.

Het streven is dat alle taxateurs staan ingeschreven in de kamer WOZ. Hiervoor volgen zij een vervolgopleiding om te worden ingeschreven in de kamer WOZ van de NRVT.

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

Team Taxatie en Vastgoedinformatie bestaat uit 48 medewerkers:

- Taxatie: 17 FTE
- Vastgoedinformatie: 20 FTE
- Overige functies: 8 FTE

Taxatie en Vastgoedinformatie ondersteunt Heffing bij het behandelen van bezwaren tegen de WOZ-waarde.

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.

6. Algemene informatie over de WOZ-waarde

6.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde wordt gebruikt 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 hierbij aan kantoren, winkels, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen.

De WOZ-waarde gaat uit van de marktwaarde.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een onroerende zaak 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 of gebouw zou gaan verkopen, wat brengt de deze dan naar verwachting op, op de [waardepeildatum](#).

6.2 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

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.

7. 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

7.1 Stap 1: De Permanente Marktanalyse

Het hele jaar door worden verkoopprijzen verzameld van alle objecten in de gemeente Den Haag. Deze verkoopprijzen worden van het Kadaster ontvangen en op bruikbaarheid onderzocht.

De permanente marktanalyse bestaat uit een controle van de kenmerken. Dat gebeurt op de volgende manieren:

1. Het bekijken van verkoopadvertenties.
2. Het controleren bouwdoSSIERS van de gemeente.
3. Het verzenden van koop-inlichtingenformulieren naar de koper. Hierin staan vragen over de staat van de woning ten tijde van koop en na de koop.

Zo wordt er gekeken naar de omstandigheden die invloed kunnen hebben op de verkoopprijs. Als het nodig is wordt de vastgoedinformatie bijgewerkt.

7.2 Stap 2: Modelmatig waarderen

Woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de zogenaamde systematische vergelijkingsmethode. Dat betekent dat woningen worden ingedeeld in groepen van vergelijkbare woningen.

Groepen met woningen zijn ingedeeld op basis van:

- Waardegebied (buurt of wijk).
- Soort woning (vrijstaand, rij- en of hoekwoning, appartementen, etc.).
- Bouwjaarklasse (vóór 1920, 1920 – 1945 et cetera).
- Grootteklasse in gebruiksoppervlakte (70-90m², 90-110m², etc.).

Elk jaar worden er door een taxateur meerdere soortgelijke woningen geselecteerd die rond de peildatum zijn verkocht. Met deze selectie wordt de groep waarin uw woning staat getaxeerd. De verkochte woningen worden ook wel onderbouwingen genoemd.

Meestal zijn dit er 3 of meer die gebruikt worden. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met eventuele verschillen tussen de woningen. De gebruikte onderbouwingen zijn altijd terug te vinden op uw taxatieverslag.

Hieruit volgt de modelwaarde.

7.3 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.

7.4 Wat zijn de WOZ-ficties?

Bij de waardebepaling 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.

4. De overdrachtsfictie zegt 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 alleen geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

Erfpacht is het recht om een stuk grond te gebruiken, ook al bent u niet de eigenaar van die grond. Stel u koopt een huis, maar de grond waarop het huis staat is niet van u. U betaalt dan een soort huur (de zogenaamde canon) aan de eigenaar van de grond.

5. De verkrijgingsfictie zegt 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.

7.5 Wat is de waardepeildatum en wat is de toestandspeildatum?

7.5.1 Waardepeildatum

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde wordt getaxeerd naar 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 2025 is de waardepeildatum dus 1 januari 2024.

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.

Koopsommen worden daarvoor geïndexeerd naar de waardepeildatum. De gemiddelde indexatiecijfers van Gemeente Den Haag kunt u vinden in bijlage 1.

7.5.2 Toestandspeildatum

De toestandspeildatum is de datum waarop de staat van de woning voor de WOZ-taxatie wordt vastgesteld. Bijna altijd is de toestandspeildatum gelijk aan de waardepeildatum, dus 1 jaar voor het belastingjaar.

Bij (ver)nieuwbouw, verbouwing of sloop (van een deel) van een woning wordt gekeken naar de staat van de woning op 1 januari van dat belastingjaar.

Bijvoorbeeld: Een woning wordt gerenoveerd en krijgt een uitbouw in de loop van het jaar. Op de waardepeildatum was deze uitbouw er nog niet. Daarom wordt er gekeken naar de staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Hier was de uitbouw al wel gereed en zal deze meegenomen worden in de WOZ-taxatie.

8. Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde?

8.1 Wat zijn objectkenmerken?

Bij de gemeente wordt er gesproken over 'objecten'.

Een object is een woning of niet-woning waarvoor de WOZ-waarde wordt bepaald. De kenmerken van een object zijn de basis voor bepalen van de WOZ-waarde. Er zijn twee soorten objectkenmerken: primaire en secundaire objectkenmerken.

8.1.1 Primaire objectkenmerken

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

- 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 een ééngezinwoning 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 'Bijlage Bijgebouwen Gemeente Den Haag 2025'. Hierin is ook de prijs per stuk of per vierkante meter vermeld.

8.1.1.1 Grondstaffel

Bij de grondoppervlakte van het kadastrale perceel wordt een grondstaffel gebruikt. Dat betekent dat er voor bepaalde grootteklassen en locaties andere waarden kunnen worden gebruikt. Een staffel betekend simpel gezegd dat hoe groter het perceel is, hoe lager de prijs per vierkante meter wordt.

Zie voor de uitgebreide lijst met grondstaffels de externe bijlage 'Bijlage Grondstaffels Gemeente Den Haag 2025'. Hierin zijn de prijs per vierkante meter vermeld.

8.1.1.2 Hoe worden primaire objectkenmerken verzameld?

De primaire objectkenmerken van een object komen voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan. Deze gegevens moet de overheid, dus ook de gemeente, gebruiken bij het uitvoeren van hun taken. Het is belangrijk dat de gegevens in de basisregistraties.

Deze basisregistraties spelen de grootste rol bij de WOZ-waardering:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen); De BAG wordt gebruikt voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster): Het Kadaster wordt gebruikt 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): Het BRP wordt gebruikt om te kijken wie de gebruiker van een woning is. Hierin is te zien wie er op welk adres staat ingeschreven.

Ook de WOZ is een basisregistratie. Andere overheidsorganisaties maken gebruik van de gegevens die hierin geregistreerd worden, 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.

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. De BAG verstuurt een melding dat er een nieuwe woning met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie worden die gegevens vervolgens aangepast.

8.1.2 Secundaire objectkenmerken

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

- **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.

De secundaire kenmerken worden op een 5-punten-schaal geplaatst waarbij 3 staat voor gemiddeld, 1 voor slecht en 5 voor uitstekend.

U kunt in [Bijlage 3](#) lezen welke correctiepercentages er worden toegepast.

8.1.2.1 Hoe worden de secundaire objectkenmerken verzameld?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen worden meerdere bronnen gebruikt. Bijvoorbeeld:

- Advertenties van woningen die te koop of te huur 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 de gemeente tot zijn beschikking heeft? Dan komt er een taxateur ter plaatse.

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.

Er wordt uitgegaan van een gemiddelde staat (3) als er helemaal gegevens bekend zijn.

8.1.2.2 Energielabel

De energiezuinigheid komt bij de woningen die verkocht worden, zijn samengevat in het energielabel. Het gevolg van dit energielabel op de WOZ-waarde wordt ondergebracht in de secundaire objectkenmerken.

8.2 Hoe worden de gegevens gecontroleerd?

Met behulp van controleprotocollen wordt ervoor dat de gegevens in de WOZ-administratie kloppen. De controleprotocollen zijn opgesteld aan de hand van de regels van de Waarderingskamer. Hierover leest u meer in [hoofdstuk 10](#).

9. Hoe worden niet-woningen getaxeerd?

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

Daarbij worden de marktgegevens verzameld en gecontroleerd:

- 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).

9.1 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 uitgegaan van de 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 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

10. Kwaliteitscontrole

10.1 Interne kwaliteitscontrole kenmerken

De gemeente volgt de regels van de toezichthouder, de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer dat een gemeente controleert of de gegevens in de administratie volledig zijn en overeenkomen met andere basisregistraties.

10.2 Ratiocontrole

De ratio's van verkochte woningen worden altijd berekend. Daarbij wordt het verkoopprijs van een woning gedeeld door de bepaalde modelwaarde. Die formule ziet er zo uit:

Formule:	Voorbeeld:
$\frac{\text{Verkoopprijs}}{\text{Modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$	$\frac{\text{€ 300.000,=}}{\text{€ 300.000,=}} = 1$

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.

10.3 Afwijkende ratio, transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt 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) wordt bepaald door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Zo maakt dit het effect van de transactieruis zo klein mogelijk.

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

10.4 Eindcontrole waardebeoordeling

Deze controle wordt gedaan 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 dichterbij 1 en hoe dichterbij 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.

10.5 Kwaliteitscontrole Waarderingskamer

Meerdere keren per jaar controleert de Waarderingskamer de modelwaarden en objectkenmerken. De Waarderingskamer wil dat de gemeente elk jaar onderzoekt welke kenmerken de WOZ-objecten hebben. De gemeente moet uit dit onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Deze conclusies en maatregelen worden ingevuld in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Dit protocol zorgt voor een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

Pas als er goedkeuring is van de Waarderingskamer, mogen de WOZ-waarde uitgeven worden.

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>

11. Bijlagen

1. Indexcijfers

Periode	Indexcijfers
jan-22	100,0
feb-22	100,7
mrt-22	101,5
apr-22	102,1
mei-22	101,9
jun-22	101,2
jul-22	100,0
aug-22	98,5
sep-22	97,0
okt-22	95,5
nov-22	94,3
dec-22	93,3
jan-23	92,8
feb-23	92,6
mrt-23	92,8
apr-23	93,3
mei-23	93,9
jun-23	94,4
jul-23	95,1
aug-23	95,9
sep-23	97,0
okt-23	97,8
nov-23	98,5
dec-23	99,1
jan-24	99,8
feb-24	100,8
mrt-24	101,9
apr-24	103,1
	Bron: Brainbay

De gemeente Den Haag gebruikt indexatiecijfers op basis van de koopdatum, niet de transportdatum. De koopdatum is de datum waarop koper en verkoper de prijs afspreken. De transportdatum, de datum waarop het eigendom overgaat, kan soms maanden later zijn.

2. Gemiddelde stijgingspercentage per wijk

<103%

103%-104%

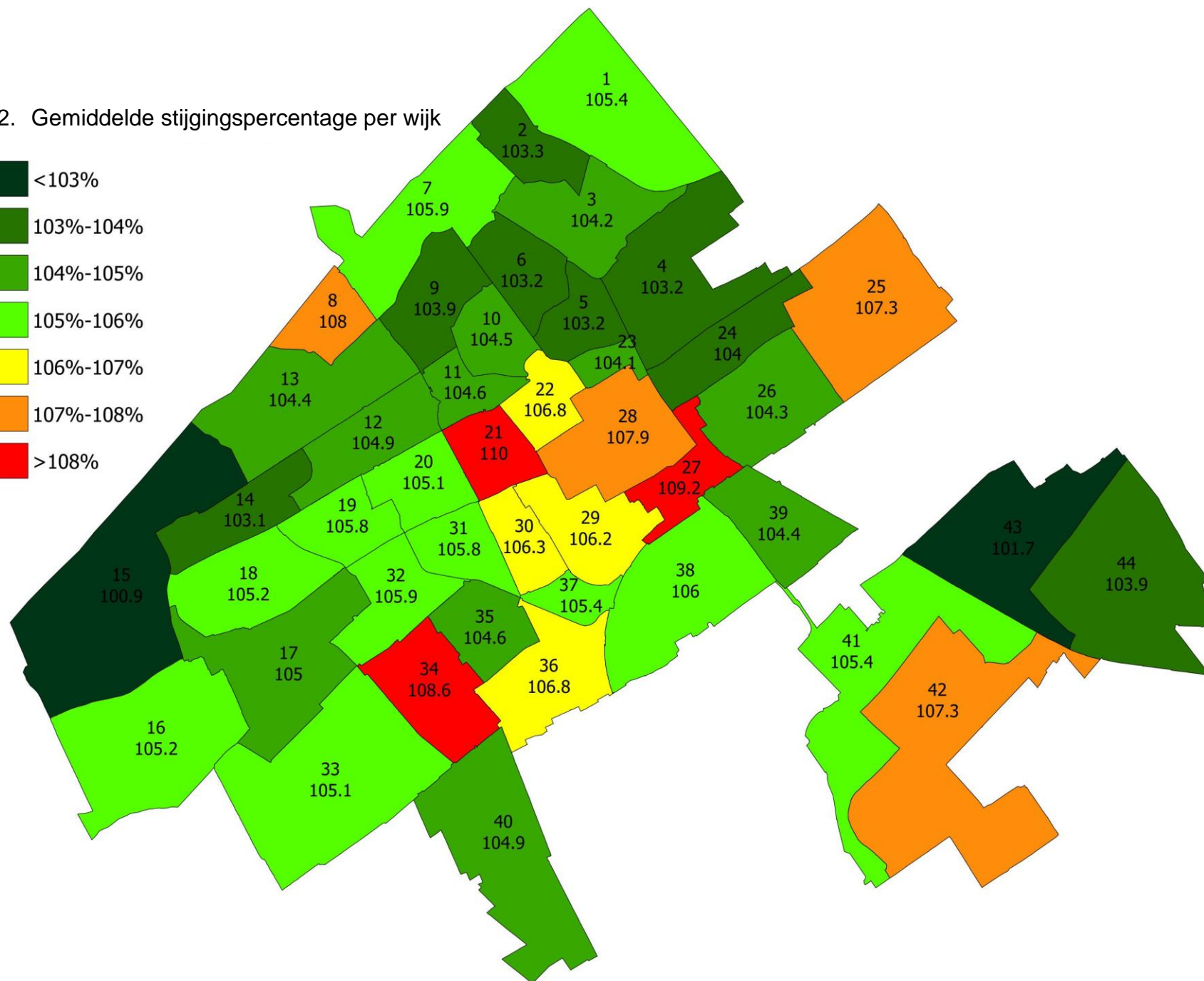
104%-105%

105%-106%

106%-107%

107%-108%

>108%



3. Percentages secundaire objectkenmerken (KOUDV-L)

Type aanduiding	
A	Vrijstaande woning
B	2 ¹ 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

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