2026

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen en niet-woningen 2026

Gemeente Noordoostpolder

Inhoudsopgave

1. Algemeen ... 2
2. De gemeente Noordoostpolder ... 3
2.1 WOZ-objecten ... 3
3. Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert ... 4
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt? ... 4
3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben? ... 4
3.3 Toezicht Waarderingskamer ... 4
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde ... 5
4.1 Wat is de WOZ-waarde? ... 5
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor? ... 5
4.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt? ... 6
4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? ... 6
i. Stap 1: de marktanalyse van woningen ... 6
ii. Stap 2: het taxatiemodel inrichten ... 7
iii. Stap 3: de modelwaarde controleren ... 8
4.5 Wat is de waardepeildatum? ... 8
4.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend? ... 8
5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ- waarde? ... 9
5.1 Wat zijn objectkenmerken? ... 9
i. Wat zijn primaire objectkenmerken? ... 9
ii. Wat zijn secundaire objectkenmerken? ... 11
5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden? ... 13
iii. Hoe worden de basisregistraties bijgehouden? ... 13
iv. Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden? ... 13
v. Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens juist zijn? ... 15
vi. Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken? ... 15
6. Hoe taxeren we woningen? ... 17
6.1 Hoe werkt een taxatiemodel? ... 17
6.2 Hoe werkt de marktanalyse? ... 17
6.2.1 Vraagprijzen ... 17
6.2.2 Verkoopcijfers ... 17
6.2.3 Indexering ... 18
6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand? ... 18
Het taxatiemodel uitgelegd in vier stappen: ... 18
1. Alle verkoopprijzen binnen de gemeente Noordoostpolder worden verzameld en onderzocht. Dit is de basis voor de waardering van uw woning. ... 18
2. De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoud, uitstraling en doelmatigheid. ... 18
3. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter. ... 19
4. Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per vierkante meter of een prijs per type bijgebouw opgenomen. ... 19

6.3.1 De marktanalyse 19
6.3.2 Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand? 19
6.3.3 Onderdeel grond 19
6.3.4 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand? 19
6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning? 20
6.4.1 Primaire objectkenmerken 20
6.4.2 Secundaire objectkenmerken 20
6.4.2.1 Kwaliteit 22
6.4.2.2 Onderhoud 22
6.4.2.3 Uitstraling 22
6.4.2.4 Doelmatigheid 22
6.4.2.5 Voorzieningen 23
6.4.2.6 Ligging 23
6.4.2.7 Energiezuinig 24
6.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt? 25
6.5.1 Ratio's 26
6.5.2 Controle Waarderingskamer 26
6.5.3 WOZ-waardeloket 28
7. Hoe taxeren we niet-woningen? 29
7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode 30
7.1.1 Verplicht energielabel bij kantoorpanden 31
7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde 31
7.3 Discounted cash flow-methode (DCF) 32
7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten 32
7.5 De taxatiewijzers en TIOX 32
7.6 Controle Waarderingskamer en gehanteerde uitgangspunten 33
7.6.1 Controle Waarderingskamer 33
7.6.2 Inzicht in de gehanteerde uitgangspunten 33
Bijlage 1 Waardeontwikkeling per categorie 35
Bijlage 2 Grondstaffels 36
Bijlage 3 Bijgebouwenmodel 39
Bijlage 4 Waardegebieden 43
Bijlage 5 Gemiddelde stijgingspercentages niet-woningen waardepeildatum 2023 46
Bijlage 6 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde per m2 en kapitalisatiefactoren per waardepeildatum 1 januari 2023 47
Bijlage 7 DPIA foto's 49

1. Algemeen

De gemeente Noordoostpolder verzorgt de aanslagoplegging en de uitvoering van de Wet WOZ. De gemeente Noordoostpolder bestaat uit de kernen Emmeloord, Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten, Schokland en Tollebeek.

Ieder jaar bepalen wij 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 het jaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe het proces bepaling van een WOZ-waarde eruitziet;
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde;
- Hoe modelmatig taxeren werkt;
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt.

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand weten? Raadpleeg dan uw taxatiegegevens. U kunt het taxatieverslag vinden op Mijn Overheid (www.mijnoverheid.nl), onder het kopje “Wonen”.

2. De gemeente Noordoostpolder

De Noordoostpolder is een gemeente in de provincie Flevoland. De gemeente telt 50.803 inwoners (1 januari 2025, bron: CBS) op een landoppervlakte van 460,05 km², waarmee het qua landoppervlakte een van de grootste gemeenten van Nederland is. Met een wateroppervlak (voornamelijk IJsselmeer) van 135,36 km² komt de totale oppervlakte op 595,41 km². De grootste plaats in de gemeente is Emmeloord, waar ook het gemeentehuis staat.

2.1 WOZ-objecten

Op het totale grondgebied van de gemeente Noordoostpolder staan ongeveer 25.000 panden die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Deze panden noemen we WOZ-objecten. Deze WOZ-objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. De verhouding hiertussen is ongeveer 84% woningen en garages en 16% overige objecten. Met name het aantal agrarische bedrijven is opvallend. Er zijn namelijk bijna 1.200 agrarische bedrijven in de gemeente.

3. Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?

Het bepalen van de WOZ-waarde is teamwork. Betrokken bij de waardebepaling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, juridische medewerkers en functioneel beheerders. Al deze medewerkers hebben een basisdiploma WOZ, HALO (Heffingsambtenaar Lokale Overheden) of zijn bezig met deze of andere relevante WOZ-opleiding. De medewerkers van de gemeente Noordoostpolder hebben gemiddeld meer dan 15 jaar ervaring. Na de basisopleiding WOZ volgen de medewerkers aanvullende opleidingen zoals WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet- woningen en gegevensbeheer.

3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?

We zorgen er ook voor dat de kennis van alle overige medewerkers op niveau blijft. Medewerkers volgen cursussen en vakopleidingen. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen om een vak (beroep) uit te voeren. Regelmatig (minimaal 1x per jaar) volgen alle medewerkers actualiteitendagen om op de hoogte te blijven van de meest recente ontwikkelingen. Deze dagen worden gegeven door ervaren docenten.

3.3 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of de gemeente Noordoostpolder de wet WOZ goed uitvoert. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen aan de gestelde eisen voldoen. Zonder deze goedkeuring en instemming mag de gemeente Noordoostpolder namelijk geen WOZ-beschikkingen versturen.

Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op www.waarderingskamer.nl. Met trots kunnen wij zeggen dat de gemeente Noordoostpolder al jaren de hoogste beoordeling heeft (5 sterren). Dit houdt in dat de waardering van de objecten op een juiste wijze wordt uitgevoerd en dat de processen goed op orde zijn.

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente Noordoostpolder de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen.

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op één januari van een jaar. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaalt zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning of niet-woning gaat verkopen, wat zou deze dan opbrengen op 1 januari van dat jaar?

De marktwaarde is:

- Het geschatte bedrag waartegen vastgoed
- 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.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Volgens artikel 17 van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald naar de prijs die naar verwachting wordt betaald als:

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie) en
- de verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt gebruikt als grondslag voor:

- De aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB);
- De aanslag reclamebelasting centrum Emmeloord.

[1] Bron Waarderingskamer

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

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de Belastingdienst en het Waterschap Zuiderzeeland (uitgevoerd door het GBLT in Zwolle) om de hoogte van hun belastingen te bepalen.

Voor het woningwaarderingsstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingsstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepaling bestaat uit drie stappen: de marktanalyse, het opbouwen van het taxatiemodel en de modelwaarden controleren.

Stap 1: De marktanalyse van woningen

Doorlopend verzamelen we de vraag- en verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente Noordoostpolder. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster en iWOZ. iWOZ is een soort Funda voor gemeenten. Deze marktinformatie onderzoeken we uitgebreid. Zo controleren we de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning, beoordelen we de ligging en beoordelen we de omstandigheden bij de verkoop. Op basis hiervan bepalen wij of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de

kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdossiers van de gemeente en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces: de permanente marktanalyse.

Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse gereed is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld.

Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke soort panden) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we: de modelwaarde.

Stap 3: De modelwaarde controleren

Als laatste worden alle modelwaarden gecontroleerd die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle gereed is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

Constateert de taxateur tijdens de controle dat de modelwaarden afwijken van de marktwaarden, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we opnieuw met stap 2.

4.5 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van een woning is. Deze datum is altijd 1 januari. We kijken dan 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 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

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 wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond maart met het bepalen van de WOZ- waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2025.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van het deel wat af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026. In de wet WOZ is namelijk bepaald dat alle wijzigingen aan het WOZ-object, die plaatsvinden tussen de waardepeildatum en het belastingjaar, ook in de nieuwe waarde moeten worden meegenomen. Het gaat hier om bijvoorbeeld sloop, bouw of verbouw van de woning.

4.6 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 vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de aanslagbiljetten rond eind januari.

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

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We zullen in dit hoofdstuk hier wat dieper op in gaan. We spreken hier over ‘objecten’. 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 voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- De grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- Het bouwjaar;
- Het adres/de buurt;
- Het type object (vrijstaande woning, twee-onder-één kap, appartement of rijwoning);
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) zijn er.

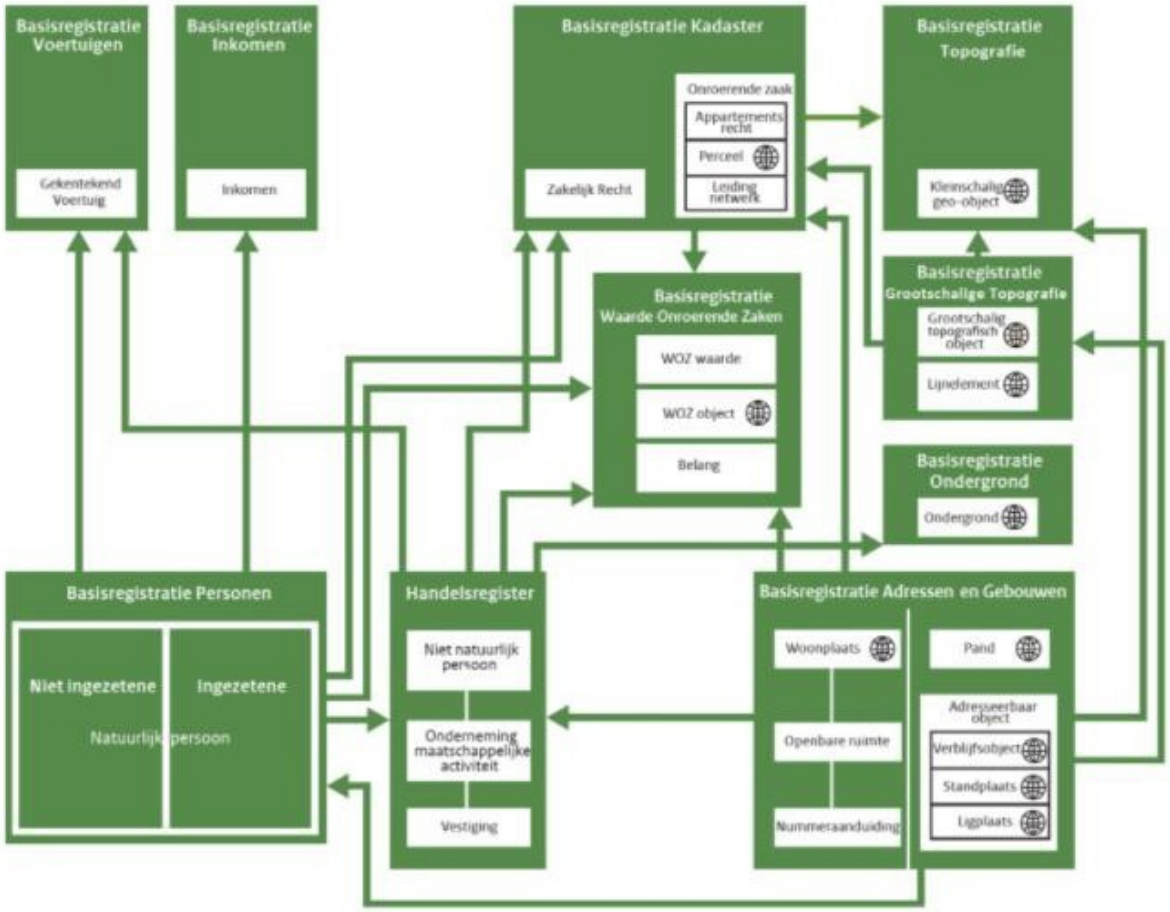
De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of van een persoon in staan die de overheid verplicht moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen;
- BRK (Basisregistratie Kadaster): om te bepalen hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft;
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit de GBA): om in te zien wie de gebruiker van een woning is.

De LV WOZ (Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken) is 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 juist zijn.

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.



Overzicht samenhang basisregistraties

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

De secundaire kenmerken geven een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving. Hoe deze secundaire objectkenmerken de WOZ-waarde beïnvloeden, wordt bepaald door de marktomstandigheden. Dat betekent dat die invloed ook niet bij elke waardepeildatum even groot zal zijn. Door het oordeel over het object systematisch te splitsen in een aantal secundaire objectkenmerken en door een standaardmethode te gebruiken voor het registreren van het oordeel voor ieder kenmerk, is de registratie van secundaire kenmerken te objectiveren. Zo kunnen objecten aan de hand van de secundaire kenmerken goed met elkaar vergeleken worden en zijn de verschillen tussen woningen en in beeld.

In de praktijk worden de secundaire objectkenmerken wel KOUDVL, VLOK of DUVLOK-codes

genoemd. Hierbij staat elke letter voor een kenmerk dat gebruikt wordt in de taxatie:

- **K**waliteit;
- **O**nderhoud;
- **U**itstraling;
- **D**oelmatigheid;
- **V**oorzieningen;
- **L**igging.

Een toelichting en de invloed van de verschillende secundaire objectkenmerken treft u bij 6.4.2.

Om te controleren of de secundaire objectenkenmerken van een woning juist zijn gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd.

Dit opvragen van foto's doen wij zorgvuldig: er mogen geen personen op de foto's staan, geen uitingen van geloofsovertuigingen en ook geen privacygevoelige voorkeuren als gezondheid of ras.
In Bijlage 7 staan deze afspraken beschreven.

Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's, obliekfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk is er de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

We hebben binnen het team medewerkers 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 goede gegeven registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als 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 actueel en juist is.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het 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.

Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

1. Advertenties op Funda

We controleren de kenmerken en beoordelen de foto’s van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de ‘vraagprijsanalyse’.

2. Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken. 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.

3. Mutatiesignalering

Elk jaar worden luchtfoto's gemaakt van de gemeente Noordoostpolder. Deze foto’s vergelijken we met de foto's van het jaar ervoor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer aansluit bij de werkelijkheid.

4. Gebruiksoppervlakte

Vanaf 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. In 2021 zijn alle woningen gecontroleerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van geografische informatie, bouwtekeningen en opname ter plaatse.

5. Foto's ter plaatse

Ieder jaar wordt er een fotoronde gemaakt door medewerkers van ons team. Tijdens deze ronde worden naast de woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt.

6. Inlichtingenformulieren

Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.

7. Opname ter plaatse

Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren.

Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens juist zijn?

Wij volgen de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht verder dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces.

Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg 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 vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt.

Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

6. 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.

6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. 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 verkochte gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

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. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd gedurende het hele jaar, daarom gebruiken we ook de term permanente marktanalyse. De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen, de marktanalyse van de vraagprijzen en verkopen van woningen en de marktanalyse van vraagprijzen, huurprijzen en verkopen van niet-woningen.

6.2.1 Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van binnen de gemeente Noordoostpolder gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en vastleggen van de primaire en secundaire objectkenmerken. De fotopresentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten, uitkomst van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

6.2.2 Verkoopcijfers

De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand

gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan excessen zoals een afgebrande woning die daarna is verkocht.

6.2.3 Indexering

De gemeente indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddeld stijgings- of dalingspercentage per kern over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen deze kern in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor deze kern. Omdat een kern niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat wordt ook de stijging/daling per type woningen per kwartaal onderzocht. Dit zijn de typen vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen, de rij/hoek woningen en etagewoningen. Deze stijging of daling kan per type afwijken van het totaal gemiddelde.

Omdat de percentages tot stand zijn gekomen op basis van alle goedgekeurde en geanalyseerde transacties, staat dit percentage voor de gemiddelde stijging die de woningmarkt in diezelfde periode heeft doorgemaakt.

Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken echter meer algemene data over grotere gebieden. De gemeente Noordoostpolder werkt met een percentage dat specifiek geldt voor de te waarderen kernen, de verkoopcijfers van de verschillende dorpen. De door de gemeente Noordoostpolder gebruikte indexeringspercentages per type woning en per kwartaal geven de trend weer voor specifiek dit type woning in het desbetreffende dorp.

Door de transactiecijfers in de waardeopbouw te indexeren naar de waardepeildatum met het percentage uit de permanente marktanalyse, wordt een gedegen vergelijk gemaakt op de waardepeildatum met het te waarderen object. De indexpercentages verschillen per kwartaal en per type woning. Daarnaast wordt rekening gehouden met het percentage verschil en met het opvolgende kwartaal. We gaan er dus van uit dat de stijging tussen de kwartalen lineair is. Deze werkwijze wordt consequent toegepast. In bijlage 1 treft u de indexpercentages, per typeaanduiding, per kwartaal aan.

6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

Het taxatiemodel uitgelegd in vier stappen:

1. Alle verkoopprijzen binnen de gemeente Noordoostpolder worden verzameld en onderzocht. Dit is de basis voor de waardering van uw woning;
2. De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoud, uitstraling en doelmatigheid;

3. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter;
4. Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per vierkante meter of een prijs per type bijgebouw opgenomen.

6.3.1 De marktanalyse

In onderdeel 6.2 e.v. is uitgelegd hoe de marktanalyse voor de woningen wordt uitgevoerd.

6.3.2 Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per vierkante meter van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet het model 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 woonoppervlak die er nog bijkomt minder per vierkante meter zal betalen.

6.3.3 Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. 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. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen.

6.3.4 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen. In bijlage 3 treft u het bijgebouwenmodel aan.

6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Het taxatiemodel werkt als de gegevens van een woning juist zijn.

6.4.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registeren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

Zoals bij 5.1.2 aangegeven hebben secundaire objectkenmerken invloed op de waardebepaling. Anders dan bijvoorbeeld de oppervlakte zijn secundaire objectkenmerken niet direct meetbaar. We hebben daarom een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde wijze. We gebruiken een schaal van 1 t/m 5 om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent ‘gemiddeld’, een 1 betekent ‘slecht’ en een 5 betekent ‘uitstekend’. Dit stelt ons in staat om een betere vergelijking te maken tussen woningen van hetzelfde type binnen dezelfde bouwperiode.

Beoordeling van de secundaire objectkenmerken vindt altijd plaats op basis van vergelijking met het gemiddelde binnen een gelijke groep woningen. Het gemiddelde voorzieningenniveau van een villa met bouwjaar 2020 zal dus hoger zijn dan het voorzieningenniveau van een gemiddelde tussenwoning met bouwjaar 1970. Echter beiden krijgen een 3 gemiddeld.

In de WOZ-taxatie zal een oordeel hoger dan 3 leiden tot een hogere WOZ-waarde, terwijl een oordeel lager dan 3, leidt tot lagere WOZ-waarde. Hoe groot de invloed van een bepaald secundair objectkenmerk is, wordt bepaald uit de markt. De hoogte van de invloed kan bij elke waardepeildatum anders liggen, maar kan ook verschillen per soort en type woning. Als er heel veel vraag is en woningen snel verkocht worden, zal de invloed van de secundaire objectkenmerken kleiner zijn dan op momenten dat de koper een ruime keuze heeft en meer tijd heeft om na te denken en te kiezen.

Bij een correctie op één van de KOUDV-factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast met de volgende bedragen:

matrix KOUDV in NOP					
	K	O	U	D	V
1	-400	-200	0	-150	-200
2	-200	-100	0	-75	-100
3	0	0	0	0	0
4	200	100	0	75	100
5	400	200	0	150	200

K = Kwaliteit

O = Onderhoud
U = Uitstraling

D = Doelmatigheid
V=Voorzieningen

De ligging wordt als volgt gecorrigeerd:

matrix Ligging in NOP (in % van de grondwaarde)	
	correctie
1	-30
2	-15
3	0
4	15
5	30

De gehanteerde secundaire objectkenmerken van uw woning en de onderbouwingen treft u aan op het taxatieverslag. In de volgende paragrafen leest u de toelichting op de verschillende secundaire

objectkenmerken.

6.4.2.1 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.

6.4.2.2 Onderhoud

Bij het kenmerk onderhoud wordt zowel gekeken naar het onderhoud buiten als naar het onderhoud binnen. Onderhoudsgebreken of achterstallig onderhoud kunnen leiden tot een oordeel 2 of zelfs 1 en zullen eerder opvallen dan bovengemiddeld onderhoud.

Net als bij kwaliteit is het bij het oordeel over onderhoud belangrijk dat het oordeel betrekking heeft op een vergelijking met het gemiddelde van het desbetreffende marktsegment (type woningen en bouwperiode). Bij een eenvoudige vrijstaande woning uit 1950 geeft gemiddeld onderhoud een ander beeld van de woning dan bij een villa uit 2020.

6.4.2.3 Uitstraling

Dit kenmerk is vooral van belang om bijzonderheden, zoals een woning ontworpen door een bekende architect of een bekend stadsgezicht, mee te nemen in de WOZ-taxatie. Ook kan een mooie rieten kap bij een opgeknapte woonboerderij bijvoorbeeld leiden tot een betere uitstraling. De meeste woningen scoren gemiddeld op dit kenmerk. Uitstraling heeft tot en met belastingjaar 2026 geen invloed op de waarde.

6.4.2.4 Doelmatigheid

Net als bij het kenmerk uitstraling is doelmatigheid een kenmerk waarbij de meeste woningen gemiddeld scoren. Bij doelmatigheid zal eerder sprake zijn van een afwaardering naar beneden dan naar boven. Dat kan bijvoorbeeld zijn als het gebruik van een woning belemmerd wordt door bijvoorbeeld veel kleinere ruimten die niet samengevoegd kunnen worden. Denk ook aan veel ruimten

die maar een zeer beperkte stahoogte hebben. Woningen met extra voorzieningen zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig) blijken uit de marktanalyse gewild. Het effect hiervan wordt ondergebracht in het kenmerk doelmatigheid.

6.4.2.5 Voorzieningen

In dit oordeel wordt meegenomen of een woning meer of minder voorzieningen heeft dan gemiddeld in een dezelfde groep. Ook hier is het belangrijk dat de verwachting van kopers wat bij gemiddelde voorzieningen hoort, in de tijd kan veranderen. Op dit moment wordt het ontbreken van centrale verwarming van een woning gezien als het ontbreken van voorzieningen en daarom veelal met een oordeel lager dan 3 geregistreerd. Een warmtepomp zal zeker in oudere woningen nog echt gezien worden als bovengemiddeld.

Belangrijk is dat het hier gaat om voorzieningen die niet afzonderlijk zijn geregistreerd. Bijvoorbeeld het feit dat een woning een zwembad heeft, zal niet leiden tot een hoger oordeel bij voorzieningen. Het zwembad is namelijk een apart WOZ-deelobject naast de woning zelf en de grond geregistreerd. Op dezelfde wijze worden voorzieningen als een dakkapel of garage geregistreerd. Deze worden namelijk als afzonderlijk WOZ-deelobject betrokken in het bepalen van de WOZ-waarde.

Ook de mate waarin de woning voldoet aan de hedendaagse woon eisen kan in een secundaire kenmerk tot uitdrukking komen. Een gedateerde keuken of andere voorzieningen kunnen daarmee invloed hebben op het oordeel op dit kenmerk.

6.4.2.6 Ligging

De locatie komt naar voren bij de primaire objectkenmerken en wordt in de taxatie meegenomen door het registreren van het waardegebied. De gemeente Noordoostpolder is verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een apart uniek gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Door de modelwaarde per waarde gebied te bepalen, houden we bij het waarderen beter rekening met verschillen van de verschillende waarde gebieden. In bijlage 4 treft u de verschillende waarde gebieden van de gemeente Noordoostpolder aan.

Met het kenmerk ligging wordt de ligging binnen een waardegebied aangeduid. Bijvoorbeeld “ligging aan het water” heeft veelal een positief effect op de waarde vanwege het uitzicht. Een ligging naast een drukke weg of een bedrijf wordt meestal negatief gewaardeerd vanwege de overlast.

6.4.2.7 Energiezuinig

Een belangrijk aandachtspunt voor potentiële kopers in de huidige markt is, zeker bij woningen, de mate van energiezuinigheid van een pand. De mate van energiezuinigheid heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Daarom registreren wij de (actuele) energielabels in de WOZ-administratie. Zodat deze gebruikt kan worden bij de marktanalyse.

Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

1. De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte als de niet-verkochte woningen de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is;
2. Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum. Het energielabel wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significantie wijzigingen aan het object, terwijl er geen nieuw energielabel wordt bepaald. Om die reden is het onvoldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt voor de situatie op de waardepeildatum.

Naast het feit dat het formeel vastgestelde energielabel niet direct gebruikt kan worden als een secundair objectkenmerk, is er ook geen sprake van een WOZ-kenmerk energiezuinigheid. Met een dergelijk kenmerk zouden onderlinge verschillen tussen woningen op het aspect energiezuinigheid tot uitdrukking gebracht kunnen worden. Hier is niet voor gekozen, omdat het risico bestaat dat bepaalde kenmerken van de woning dan op verschillende plaatsen worden meegenomen in de registratie en meegewogen in de taxatie. Bijvoorbeeld bij het secundaire kenmerk “kwaliteit” staat aangegeven dat isolatie van de woning (gevels, dak en ramen) van invloed is bij de beoordeling van dit kenmerk. Dit belangrijke aspect van de energiezuinigheid komt dus al tot uitdrukking en hoeft niet afzonderlijk in een apart secundair objectkenmerk tot uitdrukking te komen.

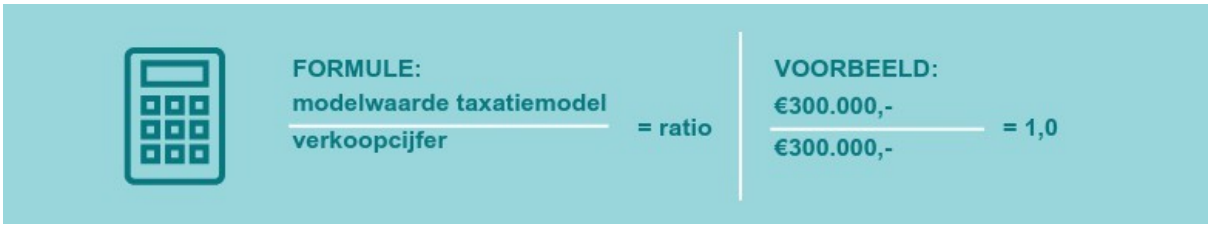
Dat geldt ook voor andere kenmerken van de woning of voorzieningen bij de woningen die de energiezuinigheid beïnvloeden. Bijvoorbeeld bijzondere aspecten als een warmtepomp of andere voorzieningen om niet meer afhankelijk te zijn van gas om een woning te verwarmen, kunnen in het secundaire objectkenmerk “voorzieningen” tot uitdrukking komen.

6.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

We controleren of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt aan de hand van verschillende statistische formules.

6.5.1 Ratio’s

Eén van de onderdelen is de ‘ratio’ van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer:



Deze ratio’s moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ook voor gelijke groepen bepalen we de ratio’s. Valt de ratio niet binnen de bandbreedte van de groep, dan is hier vaak een reden voor. Deze afwijking wordt onderzocht en nader onderbouwd.

Om het gehele model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

Bij iedere verkoop van een woning is sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- 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 een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kun je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

6.5.2 Controle Waarderingskamer

De ratio’s zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden

die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Ook rapporteren we over de gemiddelde stijgingspercentages van de WOZ-waarden. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer, worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor onze gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op www.waarderingskamer.nl.

6.5.3 WOZ-waardeloket

De WOZ-waarde is voor iedereen openbaar. Op het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl) kan de WOZ-waarde van iedere woning in Nederland opgevraagd worden. Gemeenten die nog niet aangesloten zijn, geven op hun website aan hoe zij de gegevens verstrekken. De WOZ-waarden van de gemeente Noordoostpolder zijn te vinden op het WOZ-waardeloket. Ook treft u hier de WOZ-waarde van voorgaande jaren. Voor de belastingaangifte 2025 heeft u de WOZ-waarde van vorig jaar nodig.

6. Hoe taxeren we niet-woningen?

Niet-woningen zijn 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. Voor niet-woningen wordt een hoger tarief aan onroerende-zaakbelasting in rekening gebracht dan voor woningen.

Er zijn meerdere categorieën niet woningen. Agrarische objecten, courante niet woningen, incourante objecten, energienetwerken en waterverdedigingswerken. In dit verantwoordingsdocument gaan we in op de waardering van courante niet woningen. Voor de specialistisch informatie van de overige categorieën verwijzen we u naar de taxatiewijzers van het WOZ datacenter (www.wozdatacenter.nl).

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- Verkoopcijfers;
- Stichtingskosten (met name voor incourante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- Grondprijzen;
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode en de vergelijkingsmethodiek.

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we volgens de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebepaling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van

marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

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 in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode 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 bruto verhuurbare oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. Informatie over gesloten huurovereenkomsten worden via een inlichtingenformulier opgevraagd en geanalyseerd. Ook raadplegen we Funda en iWOZ voor het verzamelen en analyseren van de vraagprijzen.

De verkoopprijzen worden geanalyseerd en er wordt 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 dan ook regelmatig gewerkt met de bottom up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom up methode is gebaseerd op het rendement.

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.

De Taxatiewijzers (wozdatacenter.nl) Huurwaardekapitalisatie biedt handvaten voor het bottom up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van grootte, type, ligging, objectsoort en bouwaard. Voor deze bandbreedtes worden taxatie kaders vastgesteld. Zo worden bijv. alle kantoren in eenzelfde industrieterrein met eenzelfde bouwjaar bij elkaar in een groep gezet.

7.1.1 Verplicht energielabel bij kantoorpanden

Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een energielabel met een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m2 per jaar of een energielabel met de letter C of beter. Kantoren die niet aan deze eis voldoen worden gesloten. Dit is opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Het effect van deze maatregel komt tot uitdrukking in de gerealiseerde huurwaarden en verkoopprijzen. Daarmee wordt bij de waardebepaling automatisch rekening gehouden met deze omstandigheden.

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incourante 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 (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijzen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

7.3 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 transactieprijzen of huurprijzen 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.

7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten.

Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatshebben om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, is door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateurs team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens zijn terug te vinden in de Taxatiewijzers (wozdatacenter.nl).

7.5 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten bij de waardering van incourante objecten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen 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.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit:

0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens & tijdelijke woningen
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
11. busstations
12. duurzame energie
13. havengebonden objecten
14. cultuur
15. kinderboerderijen
16. nutsvoorzieningen
17. overheidsgebouwen
18. sporttelefonie
19. agrarisch
20. motorbrandstofverkooppunten
21. recreatie
22. NSW-landgoederen
23. huurwaardekapitalisatiefactor
24. hotels
25. algemene kengetallen

7.6 Controle Waarderingskamer en gehanteerde uitgangspunten

7.6.1 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. We rapporteren over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden. Ook voor de niet woningen geldt dat wij pas na goedkeuring de nieuwe WOZ-waarde mogen afgeven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor onze gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/noordoostpolder.

7.6.2 Inzicht in de gehanteerde uitgangspunten

De informatie die geanalyseerd wordt om de WOZ-waarde van een niet-woning te bepalen, zijn niet allemaal openbaar. Om toch inzicht te geven op basis van welke informatie is gewaardeerd is dit vervat in verschillende bijlagen. Hieronder treft u een overzicht hiervan:

- In bijlage 5 zijn de gemiddelde stijgingspercentages van de niet-woningen per gemeente opgenomen;
- In bijlage 6 is de bandbreedte van de gehanteerde huurwaarden en kapitalisatiefactoren per categorie opgenomen.

Al deze gegevens komen voort uit de marktanalyse en vormen samen de basis voor een goede waardering van het vastgoed van niet woningen.

Bijlage 1 Waardeontwikkeling per categorie

Waardeontwikkeling in % per belastingjaar						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
etage	6,8	9,7	18,1	8,2	7,4	14,2
rij-hoek	7,2	10,5	22,3	8,1	4,9	13,6
2^1	6,4	9,9	20,7	8,4	4,0	12,4
vrijstaand	6,0	7,2	19,4	7,2	3,8	7,8
recreatie	5,5	6,1	18,3	7,9	4,0	8,8
garageboxen	0,8	3,4	8,3	11,1	17,7	16,0

Bijlage 2 Grondstaffels

Overzicht grondstaffels waardepeildatum 1 januari 2025 Gemeente Noordoostpolder

Opgemaakt door de taxateur op 4 februari 2025, onder voorbehoud van druk- en zetfouten						
Plaats						
Emmeloord	Vrijstaand		2^1		rij-hoek	
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2
	0-250	620	0-125	680	0-125	600
	251-500	310	126-250	340	126-250	300
	501-1000	155	251-500	170	251-500	150
	1001-99999	13	501-1000	85	501-1000	75
			1001-99999	13	1001-99999	13
Emmeloord: wijken de Erven, het Waterland en Emmelhage	Vrijstaand		2^1		rij-hoek	
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2
	0-250	680	0-125	760	0-125	640
	251-500	340	126-250	380	126-250	320
	501-1000	170	251-500	190	251-500	160
	1001-99999	13	501-1000	95	501-1000	80
			1001-99999	13	1001-99999	13
Plaats						

Emmeloord: kern en bedrijventerrein	Bedrijfswoningen					
	m2	prijs per m2				
	0-250	480				
	251-500	240				
	501-1000	120				
	1001-99999	13				
Groendorpen (behalve Marknesse en Ens)	Vrijstaand		2^1		rij-hoek	
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2
	0-250	480	0-125	520	0-125	520
	251-500	240	126-250	260	126-250	260
	501-1000	120	251-500	130	251-500	130
	1001-99999	13	501-1000	65	501-1000	65
			1001-99999	13	1001-99999	13
Groendorpen (Marknesse en Ens)	Vrijstaand		2^1		rij-hoek	
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2
	0-250	520	0-125	600	0-125	520
	251-500	260	126-250	300	126-250	260
	501-1000	130	251-500	150	251-500	130
	1001-99999	13	501-1000	75	501-1000	65
			1001-99999	13	1001-99999	13

Groendorpen (kern en bedrijventerrein)	Bedrijfswoningen					
	m2	prijs per m2				
	0-250	400				
	251-500	200				
	501-1000	100				
	1001-99999	13				
Buitengebied	Vrijstaand		2^1		rij-hoek	
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2
	1-250	480	0-250	480	0-250	380
	251-500	240	251-501	240	251-501	190
	501-1000	120	501-1000	120	501-1000	95
	1001-10000	13	1001-99999	13	1001-99999	13
	1001-99999	13				
	Bedrijfswoningen		Recreatiewoningen			
	m2	prijs per m2	m2	prijs per m2		
	0-250	520	0-250	300		
	251-500	260	251-501	150		
	501-1000	130	501-1000	75		
	1001-99999	13	1001-99999	13		

Bijlage 3 Bijgebouwenmodel

Overzicht bijgebouwwaarden wpd 1-1-2025

Opgemaakt door de taxateur op 29 april 2024, onder voorbehoud van druk-en zetfouten

			WORDT					
Omschrijving	**DUWOZ**	**Omschrijving/waardering**		***0-25 m2***	***26-100 m2***	***100-10000m2***		
			waarde	***100%***	***50%***	***25%***		
Serre	1230	serre	***600 per m2 / 15000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
Dakkapel	1310	dakkapel	***1000 per m2 / 3000 euro per stuk***					
Garage	1510	garage aangebouwd	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	151H	houten garage aangebouwd	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1520	garage aangebouwd zadeldak	***700 per m2 / 14000 per stuk***	***700***	***350***	***175***		
	152H	houten garage zadeldak	***350 per m2 / 7000 per stuk***	***350***	***175***	***87***		
	1530	garage aangebouwd platdak	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	153H	houten garage aangebouwd platdak	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1540	garage vrijstaand	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	154H	houten garage vrijstaand	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	154M	metalen garage vrijstaand	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1560	garage aangebouwd plat dak	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	156H	houten garage aangebouwd platdak	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1550	garage vrijstaand zadeldak	***700 per m2 / 14000 per stuk***	***700***	***350***	***175***		
	155H	houten garage vrijstaand zadeldak	***350 per m2 / 6000 per stuk***	***350***	***175***	***87***		
	155M	metalen garage vrijstaand zadeldak	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	155S	stenen garage vrijstaand zadeldak	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	1560	garage vrijstaand platdak	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		

	156B	beton garage vrijstaand platdak	***600 per m2 / 12000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	156H	houten garage vrijstaand platdak	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	156M	metalen garage vrijstaand platdak	***300 per m2 / 6000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1570	Inpandige garages worden bij de inhoud van de woning meegenomen.	***de helft van de m2 prijs van het hoofdgebouw***					
	1580	onderpandige garage	***1000 per m2 / 15000 per stuk***	***1000***	***500***	***250***		
Carport	1590	carport	***100 per m2 / 2000 per stuk***	***100***	***50***	***25***		
Berging	1610	berging aangebouwd	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	161A	berging aangebouwd overig buitengebied	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	161D	deel bij (woon-)boerderij	***600 per m2 / 60.000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	161H	houten berging aangebouwd	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	161M	metalen berging aangebouwd	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	161S	stenen berging aangebouwd	***500 per m2 / 5000 per stuk***	***500***	***250***	***125***		
	161W	schokbetonschuur aangebouwd	***500 per m2 / 50.000 per stuk***	***500***	***250***	***125***		
	1620	berging aangebouwd zadeldak	***700 per m2 / 6000 per stuk***	***700***	***350***	***175***		
	162H	houten berging zadeldak	***350 per m2 / 3000 per stuk***	***350***	***175***	***87***		
	1630	berging aangebouwd plat dak	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	163H	houten berging aangebouwd plat dak	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	163M	metalen berging aangebouwd plat dak	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	163S	stenen berging aangebouwd plat dak	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	1640	berging vrijstaand	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	164A	berging vrijstaand	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	164H	houten berging vrijstaand	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	164M	metalen berging vrijstaand	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
				0-25	***26-100***	***101-250***	***251-500***	***501-10000***

				m2	***m2***	***m2***	***m2***	***m2***
	164O	berging vrijstaand buitengebied	***300 per m2 /32500 per stuk***	***300***	***150***	***75***	***37***	***18***
	164S	stenen berging vrijstaand	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	164T	vrijstaande berging bij tuinderswoning	***500 per m2/ 20.000 per stuk***	***500***	***250***	***125***		
	164W	schokbetonschuur vrijstaand	***500 per m2/ 40.000 per stuk***	***500***	***250***	***125***		
	164Z	berging (afwijken, meestal qua luxe +)	***700 per m2***	***700***	***350***	***175***		
	1650	berging vrijstaand zadeldak	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	165H	houten berging vrijstaand platdak	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	165S	stenen berging vrijstaand platdak	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	1660	berging vrijstaand plat dak	***600 per m2 / 6000 per stuk***	***600***	***300***	***150***		
	166H	houten berging aangebouwd platdak	***300 per m2 / 3000 per stuk***	***300***	***150***	***75***		
	1670	inpandige berging	***de helft van de m2 prijs van het hoofdgebouw***					
	1680	onderpandige berging	***1000 per m2 / 7500 per stuk***					
X	…X	X is niks (garage, berging)	***1 (waarde nihil)***					
Overkapping/ luifel	1860	luifel	***100 per m2 / 2000 per stuk***	***100***	***50***	***25***		
Dierenverblijf	1710	Dierenverblijf wordt doorgaans niet in de waarde meegenomen, tenzij dierenverblijf	***100 per m2 / 1000 per stuk***	***100***	***50***	***25***		
		ook voor andere doeleinden gebruikt kan worden.						
		Zie dan voor waardering berging/schuur en tuinhuisje/blokhut						
Hobbykas	1830	Waardering doorgaans 0	***waarde 0 per stuk***					

Tuinhuisje/blokhut	1840	Tuinhuisje/blokhut is doorgaans uit hout opgebouwd	***100 per m2 / 1 per stuk***	***100***	***50***	***25***		

Bijlage 4 Waardegebieden

De volgende waardegebieden worden gehanteerd:

Code	Omschrijving
001	Emmeloord-Centrum
002	Emmeloord-Revelsant
003	Emmeloord-Espelervaart
004	Emmeloord-de Zuidert
005	Emmeloord-de Erven
006	Emmeloord-Waterland
007	Emmeloord-Emmelhage
027	Emmeloord-Bedrijventerrein de Munt
028	Emmeloord-Bedrijventerrein Nagelerweg
029	Emmeloord-Bedrijventerrein A6
030	Emmeloord-landelijk gebied
031	Bant-woonkern
034	Bant-bedrijventerrein
032	Bant-landelijk gebied
036	Luttelgeest-woonkern
040	Luttelgeest-landelijk gebied
041	Marknesse-woonkern
049	Marknesse-bedrijventerrein
050	Marknesse-landelijk gebied
051	Kraggenburg-woonkern
054	Kraggenburg-bedrijventerrein
055	Kraggenburg-landelijk gebied
056	Ens-woonkern
064	Ens-bedrijventerrein
065	Ens-landelijk gebied
066	Nagele-woonkern
069	Nagele-bedrijventerrein
070	Nagele-landelijk gebied

071	Tollebeek-woonkern
074	Tollebeek-bedrijventerrein
075	Tollebeek-landelijk gebied
076	Espel-woonkern
079	Espel-bedrijventerrein
080	Espel-landelijk gebied
081	Creil-woonkern
084	Creil-bedrijventerrein
085	Creil-landelijk gebied
086	Rutten-woonkern
089	Rutten-bedrijventerrein
090	Rutten-landelijk gebied
091	Schokland-woonkern
099	Bant-landelijk.gebied

Bijlage 5 Gemiddelde stijgingspercentages niet-woningen waardepeildatum 2025

Waardeontwikkeling in % per belastingjaar						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
horeca	4,8	-2,1	3,8	7,2	7,4	0,9
winkels	-2,4	-6,1	9,2	0,2	1,6	-0,5
kantoren	2,8	2,6	0,0	-0,4	2,4	2,8
bedrijven	6,0	3,9	-0,1	1,8	9,6	6,4
agrarisch	-1,3	4,8	7,5	0,8	5,5	3,2
Incourant commercieel	-4,5	-4,5	0,8	0,0	6,4	2,5
Incourant overig	-3,14	-3,1	0,1	3,1	-0,4	-0,7

Let op: de stijgingspercentages betreffen gemiddelden van alle niet-woningen.

Bijlage 6 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde per m2 en kapitalisatiefactoren per waardepeildatum 1 januari 2025

Ligging	Omschrijving ligging	Categorie	Min. huurwaarde	Max. huurwaarde	Min. kap.factor	Max. kap.factor
A1	Opslag/distributie Emmeloord (Nieuw) totaal oppervlakte kleiner dan 500 m2	Bedrijven	16	129	6,9	12,9
A2	Opslag/distributie Emmeloord (Nieuw) totaal oppervlakte groter dan 500 m2	Bedrijven	13	165	6,5	12,6
B1	Overige bedrijfsruimten Emmeloord (Nieuw) totaal oppervlakte kleiner dan 500 m2	Bedrijven	22	44	7,3	8,7
B2		Bedrijven				
B3	Overige bedrijfsruimten Emmeloord (Oud) totaal oppervlakte kleiner dan 500 m2	Bedrijven	12	133	5.6	11.1
B4	Overige bedrijfsruimten Emmeloord (Oud) totaal oppervlakte groter dan 500 m2	Bedrijven	8	122	6,9	12,7
C	Bedrijfsruimten groendorpen	Bedrijven	7	132	7,9	14,2
D	Bedrijfsruimten buitengebied	Bedrijven	10	93	6,8	11,1
A1	Horeca Emmeloord centrum	Horeca	38	262	7,8	11,7
A2	Horeca Emmeloord nabij centrum	Horeca	12	249	7,1	10,6
C	Horeca Emmeloord wijken en groendorpen	Horeca	10	184	6,0	11,5
D	Horeca buitengebied	Horeca	10	162	7,8	12,9
A1	Kantoren Emmeloord (centrum)	Kantoren	25	349	6,3	11,1
A2	Kantoren Emmeloord (nabij) centrum	Kantoren	28	169	4,9	11,4
A3	Kantoren Emmeloord industrieterrein (betere locatie)	Kantoren	42	128	6,4	10,2
B1	Kantoren Emmeloord overig (mindere locatie)	Kantoren	10	117	6,6	10,7
B2	Kantoren Emmeloord overig	Kantoren	71	75	7,6	9,1
B4	Kantoren Emmeloord	Kantoren	25	122	8,2	9,7
C	Kantoren groendorpen	Kantoren	25	185	5,6	13,1
D	Kantoren buitengebied	Kantoren	31	105	7,8	8,5
A1	Winkels Emmeloord A1 (goede locatie)	Winkels	13	260	7,4	11,2
A2	Winkels Emmeloord A2 (betere locatie)	Winkels	17	310	7,4	10,6
A3	Winkels Emmeloord industrieterrein nieuw	Winkels	68	68	11,0	11,0
A4	Supermarkten	Winkels	14	179	7,1	11,1
B1	Winkels Emeloord nabij centrum (korte Achterzijde ed)	Winkels	19	250	7,0	9,8
B2	Winkels Emmeloord grootwinkelbedrijven	Winkels	13	149	6,0	8,9

B3	Winkels Emmeloord	Winkels	43	74	7,2	7,8
B4	Winkels Emmeloord	Winkels	30	43	9,2	9,2
C	Winkels wijken en groendorpen	Winkels	12	213	7,1	10,1
D		Winkels				

Bijlage 7 DPIA foto's

Woord vooraf

Bij het primaire proces dat in deze DPIA wordt beschreven, te weten het gebruik van 'inpandige foto's' (foto's van inpandige secundaire woningkenmerken ten behoeve van de waardebepaling) bij de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ), wordt niet ingezet op het verwerken van persoonsgegevens. Er bestaat binnen dit proces wel een risico dat persoonsgegevens (ongewild) worden verwerkt. De werkwijze om in eerste instantie te voorkomen dat er persoonsgegevens worden verwerkt en in tweede instantie de werkwijze hoe te handelen indien wel persoonsgegevens worden verwerkt, staan daarom in deze DPIA centraal. De Wet WOZ heeft betrekking op woningen en niet-woningen (bedrijfsobjecten). Omdat het risico op een ongewilde verwerking van persoonsgegevens hoofdzakelijk bestaat bij inpandige foto's van woningen, ligt de focus in deze DPIA op woningen.

Het is de vraag of dit proces daadwerkelijk kwalificeert als een dusdanig hoog-risico verwerking dat een DPIA vereist is. Desalniettemin wordt bewust gekozen om het proces langs deze lat te leggen. Zo worden alle uitgangspunten van de AVG nagelopen en ontstaat een onderbouwd en duidelijk beeld van hoe in welke situatie gehandeld dient te worden.

Deze DPIA is bedoeld als voorbeeld en als uitgangspunt voor de verwerkingsverantwoordelijke in dit proces. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de verwerkingsverantwoordelijke er zorg voor draagt dat deze DPIA ook in lijn is met het proces zoals dat in de praktijk wordt uitgevoerd. Dat houdt in dat in deze DPIA mogelijk nog wijzigingen en/of aanvullingen worden gedaan.

WOZ waarderingsproces

A. Beschrijving kenmerken gegevensverwerkingen

1. De WOZ-waarde

De WOZ-waarde is de geschatte verkoopwaarde van een woning op 1 januari van enig jaar. De WOZ-waarde wordt door een aantal overheden gebruikt als grondslag voor bijvoorbeeld de onroerendezaakbelasting (gemeenten), het eigenwoningforfait (Rijksoverheid) en de watersysteemheffing (Waterschappen). De WOZ-waarde speelt ook een rol bij het bepalen van de maximale huur van sociale huurwoningen. Notarissen gebruiken de WOZ-waarde als controlemiddel bij de bestrijding van vastgoedfraude.
Gemeenten bepalen de hoogte van de WOZ-waarde door een zogenoemde waardebepaling. Deze waardebepaling wordt uitgevoerd aan de hand van een aantal informatiebronnen die iets vertellen over de woning. Informatiebronnen die worden gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen zijn bijvoorbeeld:

- De BAG (voor het in kaart brengen van het woningoppervlak)
- Kadaster (voor o.a. de eigendomsgegevens van de woning)

Voor een nauwkeurige waardebepaling is informatie nodig over de objectkenmerken van een woning. Daarbij is een onderscheid tussen primaire objectkenmerken en secundaire objectkenmerken. Primaire objectkenmerken van een woning zijn bijvoorbeeld woonoppervlakte, perceel grootte en bouwjaar. De secundaire objectkenmerken van een woning zijn bijvoorbeeld de kwaliteit, de onderhoudstoestand of het voorzieningenniveau van een woning. Secundaire kenmerken zijn aan veranderingen onderhevig en hebben invloed op de waarde van de onroerende zaak. Secundaire objectkenmerken kunnen deels van buitenaf worden beoordeeld en gecontroleerd, maar vergen ook informatie over inpandige eigenschappen van de woning. De informatie voor deze beoordeling kan bij de bewoner -die als enige over deze informatie beschikt- worden opgevraagd. Het inwinnen van deze informatie kan op verschillende manieren plaatsvinden:

1. tijdens een inpandige opname;

2. met een (digitaal) inlichtingenformulier; of

3. via inpandige foto's.

Voor alle vormen van informatie-inwinning geldt een aantal basisbeginselen, zoals zorgvuldigheid, informatieveiligheid en dataminimalisatie.

In deze DPIA wordt beschreven wanneer en hoe inpandige foto's in het WOZ-proces verwerkt kunnen worden, onder welke voorwaarden en wat daarvan de risico's zijn. De DPIA wordt afgesloten met een aantal maatregelen die getroffen moeten worden om deze risico's te mitigeren, zodat een proces ontstaat dat in overeenstemming is met wet- en regelgeving, in het bijzonder met de AVG.



2. Persoonsgegevens

In het doorsnee WOZ-proces worden vanzelfsprekend persoonsgegevens verwerkt. Die verwerking wordt in deze DPIA niet besproken.

In deze DPIA wordt ingezoomd op het verwerken van inpandige foto's. Hoewel het niet de bedoeling is dat op die inpandige foto's persoonsgegevens aanwezig zijn en de verwerkingsverantwoordelijke een werkproces inricht waarbij de kans op het ontvangen van dergelijke gegevens geminimaliseerd wordt, kan het toch voorkomen (of: niet volledig worden uitgesloten) dat de foto's kenmerken bevatten die als persoonsgegeven te classificeren zijn. Denk daarbij aan:

- Uitingen van religieuze overtuiging
- Foto's of schilderijen met daarop afgebeeld personen
- Hulpmiddelen in huis die duiden op een medische conditie

Omdat dit ook persoonsgegevens zijn die geclassificeerd kunnen worden als een bijzonder persoonsgegevens waarop in de regel een verwerkingsverbod op geldt, wordt in deze DPIA nader onderzocht en beschreven hoe te handelen wanneer deze persoonsgegevens op inpandige foto's zichtbaar zijn. Hierbij wordt telkens benadrukt dat in eerste instantie stappen worden doorlopen om deze persoonsgegevens vooral niet te verwerken.

3. Gegevensverwerkingen

In eerste instantie wordt bij het ontvangen van inpandige foto's ingezet op het voorkomen van een verwerking van persoonsgegevens. De verwerkingsverantwoordelijke verschaft de bewoner dan ook voldoende informatie om te voorkomen dat toch persoonsgegevens zichtbaar zijn op de inpandige foto's. Die instructies zijn in deze publicatie te raadplegen en zien er – in grote lijnen – als volgt uit:

1. De bewoner wordt door de verwerkingsverantwoordelijke geïnformeerd over het feit dat informatie over secundaire kenmerken van de woning moet worden aangeleverd. Op welke wijze die informatie wordt aangeleverd (via foto of formulier) is een keuze die door de bewoner zelf gemaakt kan worden en die keuze heeft geen invloed op de uitkomst van het proces.
2. Indien de bewoner ervoor kiest om via foto('s) informatie aan te leveren over de secundaire kenmerken van de woning, dan wordt de bewoner gewezen op de daarbij behorende instructies. De instructies zijn duidelijk en zo geschreven dat de kans wordt geminimaliseerd dat de bewoner via de foto('s) persoonsgegevens verstrekt aan de verwerkingsverantwoordelijke.
3. De bewoner wordt geïnformeerd over het feit dat, indien de foto's toch persoonsgegevens bevatten, deze niet gebruikt kunnen worden bij de WOZ-waardering en deze foto's direct worden verwijderd en wat daarvan de consequenties zijn.

Indien bovenstaande stappen correct worden opgevolgd door zowel de verwerkingsverantwoordelijke als de betrokkene, worden bij de verwerking van de inpandige foto's voor de WOZ-waardering geen persoonsgegevens verwerkt.

Wanneer er via de inpandige foto's toch persoonsgegevens worden aangeleverd, dan leidt dat automatisch tot een verwerking daarvan door de ontvangende partij (dat kan zowel de verwerkingsverantwoordelijke als de verwerker zijn). Ook wanneer de ontvanger desbetreffende foto's vervolgens wist, geldt dit als een verwerking van persoonsgegevens. Wanneer via de inpandige foto's persoonsgegevens worden aangeleverd leidt dit tot de volgende werkingen:

1. De verwerkingsverantwoordelijke of de verwerker ontvangt van de bewoner inpandige foto's en constateert dat er op één of meerdere aangeleverde foto('s) persoonsgegevens zichtbaar zijn. Denk daarbij aan (afbeeldingen van) personen of uitingen van religieuze overtuigingen.
2. De ontvangen foto's die persoonsgegevens bevatten worden na ontvangst niet geüpload naar en/of opgeslagen in de daartoe bestemde applicatie of locatie. Eventueel andere aangeleverde inpandige foto's die geen persoonsgegevens bevatten kunnen wel geüpload en/of opgeslagen worden.
3. De ontvangen foto's die persoonsgegevens bevatten worden direct vernietigd. Als de foto's per e-mail zijn aangeleverd, wordt de gehele e-mail verwijderd (eventueel nadat bruikbare foto's wel zijn opgeslagen). Als de foto's via een applicatie, webformulier of -omgeving zijn aangeleverd wordt het betreffende bericht of formulier in zijn geheel verwijderd (eventueel nadat bruikbare foto's wel zijn opgeslagen). Het is van belang dat de behandelend medewerker er ook voor zorgt dat de gewiste berichten / documenten ook uit de 'prullenbak' worden verwijderd, zodat ze daadwerkelijk niet meer terug te halen zijn.
4. De bewoner wordt geïnformeerd over het feit dat er foto's zijn aangeleverd die persoonsgegevens bevatten, dat deze gegevens niet in het WOZ-waarderingsproces verwerkt mogen worden en daarom vernietigd zijn. Indien nodig wordt de bewoner

	verzocht nieuwe foto’s aan te leveren. De bewoner ontvangt hierbij dan nogmaals duidelijke instructies over wat er wel en niet zichtbaar moet zijn op de foto en wordt nogmaals gewezen op het feit dat er ook alternatieve aanleverwijzen mogelijk zijn.

4. Verwerkingsdoeleinden

De verwerking van persoonsgegevens die via inpandige foto's worden aangeleverd, kent geen verwerkingsdoel. Persoonsgegevens op inpandige foto's dragen op geen enkele wijze bij aan het WOZ-waarderingsproces. Daarom zet verwerkingsverantwoordelijke in op het voorkomen van het ontvangen van persoonsgegevens via inpandige foto's.

Indien de verwerkingsverantwoordelijke en/of de verwerker deze gegevens tóch ontvangt, wordt bovenstaand proces (zie onder punt 3) ingezet om de verwerking van de persoonsgegevens zo snel mogelijk te beëindigen.

5. Betrokken partijen

College van B&W gemeente Noordoostpolder: verwerkingsverantwoordelijke

Heffingsambtenaar: verwerker en ontvanger

Bewoner van de woning (eigenaar of huurder): verstrekker

6. Belangen bij de gegevensverwerkingen

College van B&W: wenst een zo goed mogelijke inschatting van de juiste WOZ-waarde. Is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ.

Heffingsambtenaar: voert de taak namens verwerkingsverantwoordelijke uit

Bewoner van de woning (eigenaar of huurder): kan ervoor kiezen om inpandige foto's aan te leveren zodat de WOZ-waarde van diens woningen zo correct mogelijk kan worden vastgesteld. Het is de bewoner duidelijk gemaakt dat informatie over de secundaire objectkenmerken ten behoeve van de vaststelling van de WOZ-waarde ook op andere wijzen kan worden verstrekt. De bewoner heeft er zelf voor gekozen dit via inpandige foto's te doen.

7. Verwerkingslocaties

Nederland

8. Technieken en methoden van de gegevensverwerkingen

Foto's kunnen door een medewerker Belastingen worden gemaakt met een door de gemeente Noordoostpolder uitgegeven device (telefoon en/of iPad). Foto's kunnen door de bewoner worden aangeleverd via een beveiligd Digitaal Loket of via de e-mail.

9. Juridisch en beleidsmatig kader

De volgende wetgeving is van kracht voor het opvragen/leveren van de foto's:

- Algemene Wet inzake rijksbelastingen
- Algemene Wet Bestuursrecht
- Wet Waardering onroerende zaken
- Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken
- Archiefwet

10. Bewaartermijnen

Aangeleverde foto's die persoonsgegevens bevatten worden bij voorkeur helemaal niet opgeslagen (afhankelijk van wat de gebruikte (technische) middelen en methoden zijn die worden ingezet – niet in alle gevallen zal het mogelijk zijn om aangeleverde foto's niet (zeer kortstondig) op te slaan) en na ontvangst en constatering direct vernietigd.

Voor de overige foto's (die dus geen persoonsgegevens bevatten) geldt dat deze verwijderd worden op het moment dat ze niet meer noodzakelijk zijn voor het juist vaststellen of aantonen van de woningkenmerken in de WOZ-waarderingsprocedure.

Voor de overige (bron)documenten in de WOZ-administratie geldt een bewaartermijn van 7 jaar.

B. Beoordeling rechtmatigheid gegevensverwerkingen

11. Rechtsgrond Bepaal op welke rechtsgronden de gegevensverwerkingen worden gebaseerd.

Omdat deze DPIA gericht is op een proces waarbij geen persoonsgegevens worden verwerkt, is een rechtsgrond voor de gegevensverwerking in die zin niet vereist. Omdat onder punt 4 al is aangegeven dat het verwerken van persoonsgegevens op inpandige foto's geen verwerkingsdoel kent bij het WOZ-waarderingsproces, is een rechtsgrond voor de gegevensverwerking ook in die zin niet vereist, de persoonsgegevens mogen immers niet verwerkt worden.

Leidt een aanlevering van persoonsgegevens via inpandige foto's bij de verwerkingsverantwoordelijke of de verwerker dan direct tot een onrechtmatige verwerking? Vanwege mogelijk in aanmerking komende rechtsgronden is het antwoord op die vraag niet per definitie 'ja'.

WOZ-uitvoerders zijn wettelijk verplicht om de WOZ-waarde vast te stellen (zie onder meer artikel 22 Wet WOZ). Gegevens over de secundaire objectkenmerken/onderhoudstoestand van de woning zijn relevant voor het vaststellen van de WOZ-waarde.

Op grond van artikel 20 Wet WOZ kunnen regels worden gesteld voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling. In artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken is opgenomen dat het College van Burgemeester en Wethouders voortdurend de waarde relevante objectgegevens verzamelt, analyseert en registreert.

In artikel 30 Wet WOZ is met betrekking tot de waardebepaling en de waardevaststelling onder meer artikel 47, 49 de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) van overeenkomstige toepassing verklaard.

Uit artikel 47 AWR volgt dat een ieder gehouden is desgevraagd aan de inspecteur:

a. de gegevens en inlichtingen te verstrekken welke voor de belastingheffing te zijnen aanzien van belang kunnen zijn;

b. de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers of de inhoud daarvan - zulks ter keuze van de inspecteur - waarvan de raadpleging van belang kan zijn voor de vaststelling van de feiten welke invloed kunnen uitoefenen op de belastingheffing te zijnen aanzien, voor dit doel beschikbaar te stellen.

Bovenstaande uiteenzetting kan tot de conclusie leiden dat artikel 6 lid 1 onder e AVG (taak van algemeen belang / openbaar gezag) ruimte is om ook persoonsgegevens te verwerken. Van belang is echter dat de verwerking van persoonsgegevens via inpandige foto's niet noodzakelijk is voor de uitvoering van het

WOZ-waarderingsproces. Daarmee wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de AVG en kwalificeert de verwerking van persoonsgegevens via inpandige foto's als onrechtmatig.

12. Bijzondere persoonsgegevens

Wanneer er inpandige foto's worden aangeleverd met daarop persoonsgegevens, is de kans aanwezig dat het bijzondere persoonsgegevens betreft. Een aantal voorbeelden:

- op de foto zijn (afbeeldingen van) personen zichtbaar

- op de foto zijn medische hulpmiddelen zichtbaar

- op de foto zijn uitingen van religieuze overtuigingen zichtbaar

Hoewel deze persoonsgegevens mogelijk niet direct tot één persoon te herleiden zijn, bieden ze een aanzienlijke inkijk in de persoonlijke levenssfeer van de bewoners van het desbetreffende huis.

Het verwerken van bijzondere persoonsgegevens is in de regel verboden, tenzij wordt voldaan aan een uitzonderingsgrond zoals beschreven in artikel 9 lid 2 onder a t/m j AVG. Deze uitzonderingsgronden zijn geen van allen van toepassing op het WOZ-waarderingsproces. Die constatering leidt tot de conclusie dat de verwerking van bijzondere persoonsgegevens binnen dit proces dan ook als onrechtmatig moet worden beschouwd.

13. Doelbinding

De inpandige foto's (even los van het feit of die wel of geen persoonsgegevens bevatten) mogen voor geen enkel ander doel worden verwerkt dan voor het WOZ-waarderingsproces.

14. Noodzaak en evenredigheid

a) Proportionaliteit

Zolang bij de te verwerken foto's geen (bijzondere) persoonsgegevens worden verwerkt, is in principe sprake van een proportionele verwerking. De AVG is dan immers feitelijk niet van toepassing, simpelweg omdat er met het verwerken van de inpandige foto's geen persoonsgegevens worden verwerkt. Desalniettemin kan een foto van de inpandige situatie als een behoorlijke inbreuk op de persoonlijke levenssfeer worden ervaren door betrokkene. Tegelijkertijd zullen betrokkenen ook inzien dat er voor het bepalen van de WOZ-waarde enig zicht moet zijn op de secundaire kenmerken van een woning, zoals de kwaliteit of de onderhoudstoestand van een woning. Dat die kenmerken soms makkelijker te vatten zijn in een foto dan in een schriftelijke beschrijving, kan ertoe leiden dat betrokkene de keuze maakt om foto's aan te leveren. Omdat betrokkene hierin zelf de keuze kan maken, wordt aangenomen dat op het moment dat betrokkene foto's aanlevert, hij/zij instemt met de proportionaliteit hiervan. Indien dat niet het geval is, zal betrokkene (een) andere wijze(n) gebruiken om de gemeente de benodigde informatie te verstrekken, zoals een inlichtingenformulier.

b) Subsidiariteit

Het doel van deze verwerking, namelijk het vaststellen van de WOZ-waarde van een woning, is op verschillende wijzen te bereiken. De verwerking van inpandige foto's zijn daarvoor niet per definitie noodzakelijk. De informatie die via foto's aangeleverd wordt, kan ook via een inlichtingenformulier of via een inpandige opname. Welke methode de betrokkene prefereert maakt voor de uitkomst van het waarderingsproces niet uit, hierdoor kan betrokkene vrijelijk een keuze maken. Omdat de betrokkene volledige keuzevrijheid heeft bij het bepalen van de methode, is ook de beoordeling van de subsidiariteit van de verwerking bij de betrokkene gelegd. Indien iemand de verwerking van foto's als minder nadelig ervaart dan bijvoorbeeld het maken van een inpandige opname, kan de betrokkene voor deze methode kiezen. Of, als de betrokkene liever een inlichtingenformulier invult omdat hij/zij foto's als een te grote inbreuk op de privacy ziet, kan de betrokkene er zelf voor kiezen via het formulier informatie aan te leveren. Hoe tegen het subsidiariteitsprincipe wordt aangekeken zal per betrokkene verschillen, maar juist door de keuzevrijheid kan eenieder daar een eigen afweging in maken.

15. Rechten van de betrokkenen

Betrokkene kan zich via de verwerkingsverantwoordelijke beroepen op zijn/haar rechten.

C. Beschrijving en beoordeling risico's voor de betrokkenen

16. Risico's

NB: De hieronder beschreven risico's zijn alleen van toepassing op situaties waarin inpandige foto's worden verstrekt die (bijzondere) persoonsgegevens bevatten.

1. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking
   - Uit deze DPIA blijkt dat het ongewild ontvangen van inpandige foto's die (bijzondere) persoonsgegevens bevatten leidt tot een onrechtmatige gegevensverwerking.
2. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking door niet tijdig of niet volledig te vernietigen
   - Indien de ongewild ontvangen inpandige foto's die persoonsgegevens bevatten niet direct of niet volledig (op alle locaties) vernietigd worden, blijft de onrechtmatige gegevensverwerking voortduren.
3. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking door verwerker
   - Indien verwerkingsverantwoordelijke een verwerker heeft ingeschakeld voor de uitvoer van het WOZ-waarderingsproces, bestaat het risico dat de verwerker, bijvoorbeeld door het achterwege blijven van duidelijke instructies vanuit verwerkingsverantwoordelijke, onrechtmatig gegevens verwerkt.
4. Risico op onbedoeld verlies van gegevens
   - Zoals bij elke verstrekking van persoonsgegevens bestaat een risico op onbedoeld verlies van gegevens. Hoe groot dit risico is, verschilt per aanlevermethode die de verwerkingsverantwoordelijke aan betrokkene beschikbaar stelt, uiteenlopend van e-mail tot een applicatie of een goed beveiligd online portaal.

Bovenstaande risico's zijn een algemene selectie op basis van het in deze DPIA beschreven proces. Het kan zijn dat dit proces per verwerkingsverantwoordelijke anders is ingericht. Op basis van de voor verwerkingsverantwoordelijke geldende situatie zullen de risico's aangepast en/of aangevuld moeten worden.

D. Beschrijving voorgenomen maatregelen

17. Maatregelen

1. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking
   - Uit deze DPIA blijkt dat het ongewild ontvangen van inpandige foto's die (bijzondere) persoonsgegevens bevatten leidt tot een onrechtmatige gegevensverwerking. Omdat het ontvangen van inpandige foto's waar persoonsgegevens op voorkomen niet helemaal valt uit te sluiten, blijft het risico op een onrechtmatige gegevensverwerking door verwerkingsverantwoordelijke of diens verwerker bestaan. Door betrokkene duidelijk en begrijpelijk te informeren over wat wel en niet op de foto's mag worden vastgelegd, kan het risico wel zoveel mogelijk worden ingeperkt. Ter ondersteuning is hiervoor door de Waarderingskamer een *publicatie opgesteld*. Indien verwerkingsverantwoordelijke of diens verwerker tóch persoonsgegevens ontvangt van betrokkene, is het zaak dat de foto('s) die deze persoonsgegevens bevat(ten) direct en definitief vernietigd worden, om verdere verwerking van de persoonsgegevens te voorkomen.
2. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking door niet tijdig of niet volledig te vernietigen
   - Indien de ongewild ontvangen inpandige foto's die persoonsgegevens bevatten niet direct of niet volledig (op alle locaties) vernietigd worden, blijft de onrechtmatige gegevensverwerking voortduren. Om dit te voorkomen is het van belang dat de verwerkingsverantwoordelijke een duidelijke procedure opstelt voor diens medewerkers, zodat zij precies weten a) wanneer er sprake is van (bijzondere) persoonsgegevens op aangeleverde foto's en b) hoe en waar zij deze aangeleverde foto's moeten vernietigen. Het is zaak dat deze foto's zo snel mogelijk na ontvangst worden gecheckt op de aanwezigheid van persoonsgegevens. Zodra er geconstateerd is dat er persoonsgegevens aanwezig zijn, moet een procedure gestart worden die leidt tot directe vernietiging op alle locaties waarop de persoonsgegevens terecht zijn gekomen. Denk daarbij ook aan mogelijke back-ups en/of prullenbakken waarin gewiste documenten alsnog bewaard blijven. Dit vernietigingsproces moet ondersteunt worden door de bij dit proces gebruikte (technische) middelen en methoden. Indien dat niet het geval is, dient verwerkingsverantwoordelijke (al dan niet via verwerker) een ander middel of andere methode in te zetten die het wel mogelijk maakt om persoonsgegevens op alle locaties en zo spoedig mogelijk definitief te vernietigen.
3. Risico op onrechtmatige gegevensverwerking door verwerker
   - Indien verwerkingsverantwoordelijke een verwerker heeft ingeschakeld voor de uitvoer van het WOZ-waarderingsproces, bestaat het risico dat de verwerker, bijvoorbeeld door het achterwege blijven van duidelijke instructies vanuit verwerkingsverantwoordelijke, onrechtmatig gegevens verwerkt. Het is aan de verwerkingsverantwoordelijke om haar verwerker(s) te informeren over de juiste werkwijze en hier met verwerker afspraken over te maken die (ook) worden vastgelegd in de verwerkersovereenkomst tussen beide partijen.
4. Risico op onbedoeld verlies van gegevens
   - Zoals bij elke verstrekking van persoonsgegevens bestaat een risico op onbedoeld verlies van gegevens. Hoe groot dit risico is, verschilt per aanlevermethode die de verwerkingsverantwoordelijke aan betrokkene beschikbaar stelt, uiteenlopend van e-mail tot een applicatie of een goed beveiligd online portaal. Het is aan de verwerkingsverantwoordelijke om een afweging te maken op basis van de beschikbare methoden voor betrokkenen om de WOZ-documenten aan te leveren. De manier van aanleveren dient te allen tijde goed beveiligd te zijn, zodat de kans op onbedoeld verlies van gegevens geminimaliseerd is. Daarnaast mogen alleen daartoe bevoegde medewerkers inzicht krijgen in de aangeleverde gegevens. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een applicatie, dient de verwerkersverantwoordelijke een verwerkersovereenkomst af te sluiten met de applicatie leverancier. Ook hier moeten afspraken in gemaakt worden over het vernietigen van inpandige foto's die

persoonsgegevens bevatten, wie hiervoor verantwoordelijk is en hoe dat werkproces van vernietiging eruit ziet (zie ook punt 3).

Bovenstaande maatregelen zijn een algemene selectie op basis van het in deze DPIA beschreven risico's. Het kan zijn dat dit proces per verwerkingsverantwoordelijke anders is ingericht. Op basis van de voor verwerkingsverantwoordelijke geldende risico's zullen de maatregelen aangepast en/of aangevuld moeten worden.