



brainbay

WOZ Waardeontwikkeling

t.b.v. gemeenten en uitvoeringsorganisaties



www.brainbay.nl



Beeld

- Verschillende taxatiemodellen in gebruik
- Indexatie moment: datum koopakte vs. datum transport (juridische overdracht)
- Conservatieve vs. progressieve werkwijze taxateur
- Lokale verschillen in waardeontwikkelingen zijn groot

Uitdagingen

- Hoe valideren we lokale marktbewegingen en markttrends die we identificeren?
- Hoe brengen we uniformiteit in de manier van taxeren?

Behoefte

gemeenten en uitvoeringsorganisaties

- Gebruik maken van de meest actuele gegevens en waardes in de PMA
- Indexatie moment zo dicht mogelijk op de markt

→ Hoe actueler, des te beter de aansluiting op de marktbeleving van de inwoners





Belofte

Met de brainbay WOZ Waardeontwikkeling zit je met het indexatiemoment dichterbij de markt. Brainbay houdt de datum koopakte aan, welke gemiddeld 3 maanden voor loopt op de datum transport (juridische overdracht). Dit resulteert in:

- dichterbij de markt
- eerder herkennen van (lokale) trends en ontwikkelingen
- eigen taxatiemodel valideren
- uniforme manier van werken



www.brainbay.nl

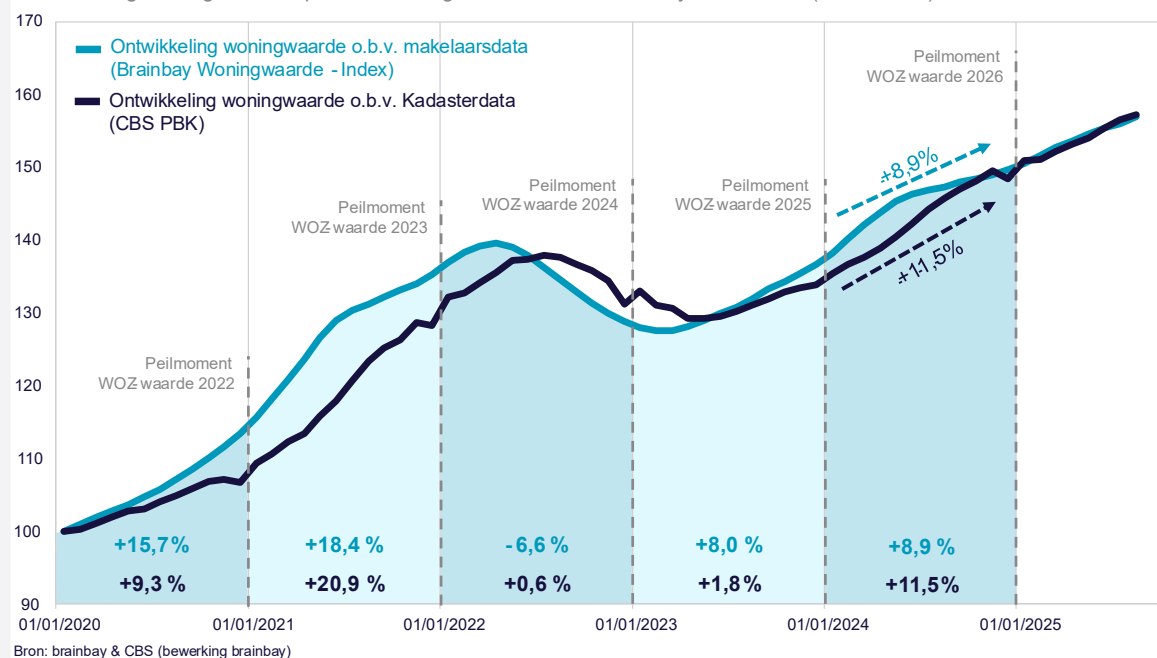
Bewijs

brainbay onderzoek februari 2024

WOZ ontwikkeling loopt achter op marktsentiment

Minder actuele WOZ-waarde door verschil in registratiemoment

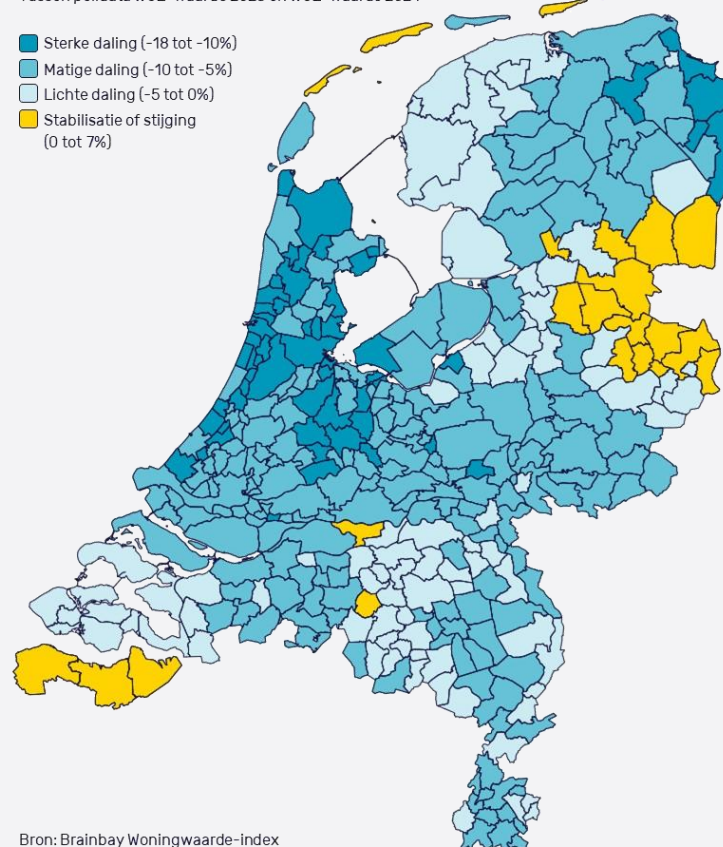
Ontwikkeling woningwaarde op basis van registratiemoment brainbay en Kadaster(2020 = 100)



Lokaal grote verschillen in prijsontwikkeling

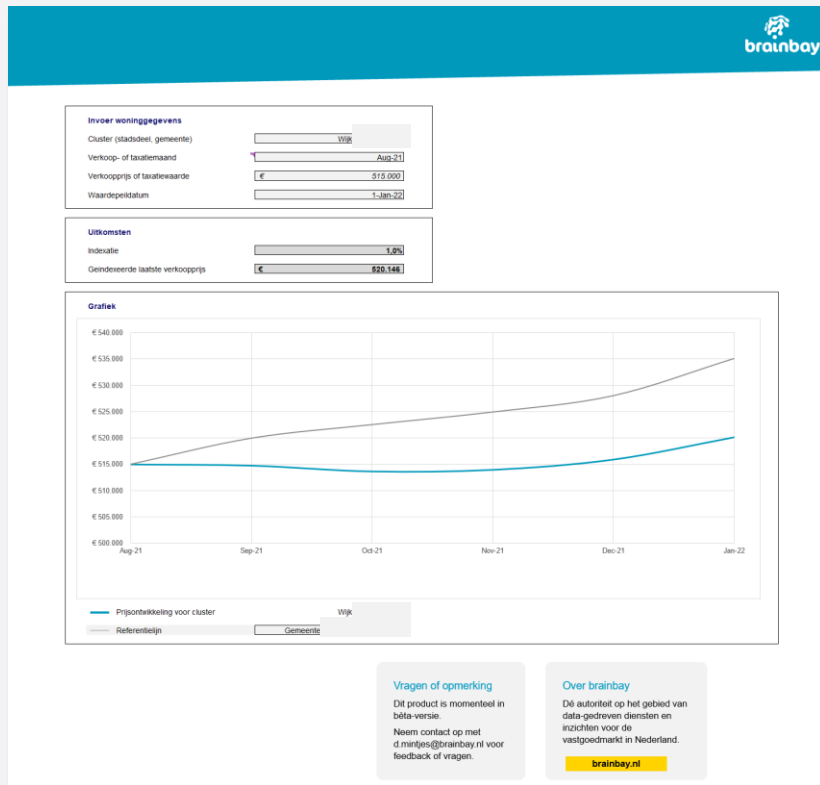
Ontwikkeling woningwaarde per gemeente

Tussen peildata WOZ-waarde 2023 en WOZ-waarde 2024

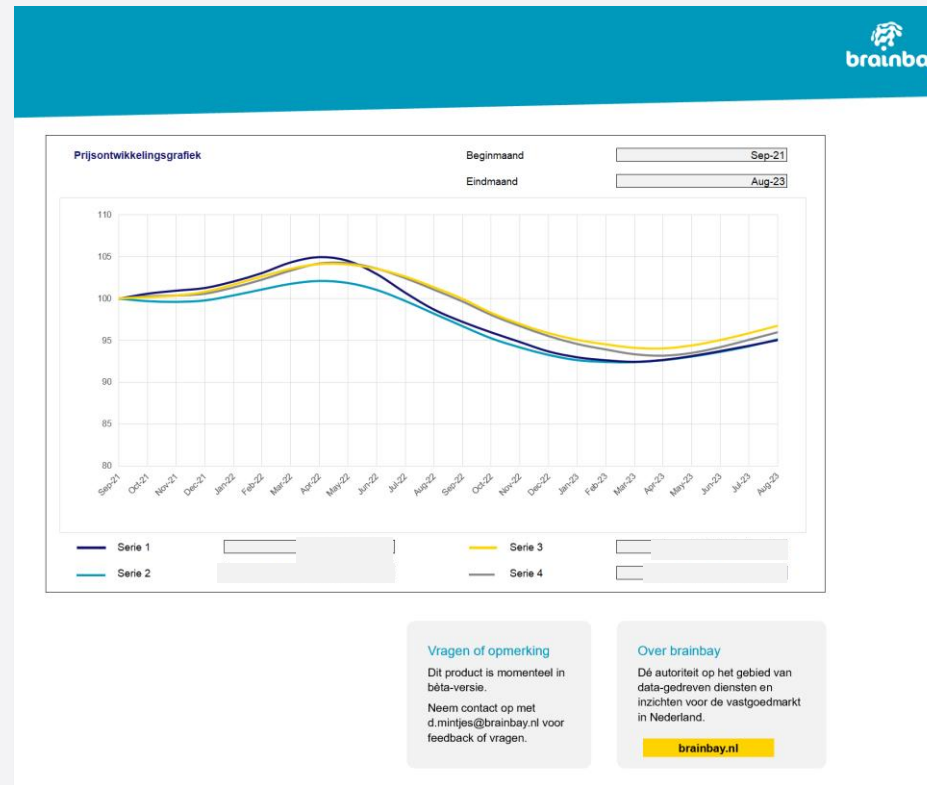


Oplossing: brainbay WOZ Waardeontwikkeling dashboard

Indexeren van object naar waardepeildatum



Vergelijken van prijsontwikkeling per woonplaats, wijk, of woningtype



WOZ Waardeontwikkeling

- Elke maand een update
- Waardeontwikkeling op gemeente- en wijkclusterniveau, uitgesplitst per maand
- Ook uitsplitsing naar woningtypes mogelijk
- Getraind op 'datum ondertekening akte' voor correcte indexering naar waardepeildatum

Concept Waardeontwikkeling

Toepassing:

- Waardeontwikkeling brainbay geeft taxateur inzicht in lokale markt.
- Gebruikt om lokaal taxatiemodel te valideren
- Indexeren naar waardepeildatum o.b.v. datum koop
- Leidt tot verbeterde benadering van de marktwaarde, scherper taxeren en betere ratio's

Voordelen:

- ✓ Lokale marktdynamiek inzichtelijk
- ✓ Fijnmaziger dan CBS
- ✓ O.b.v. koopdatum berekend
- ✓ Niet afhankelijk van samenstellingseffecten in de verkopen

Concept Controlemodel

- Afwijkingen opsporen tussen WOZ-waarde en marktwaarde
- Effectief 'normale verkopen' beoordelen aan de hand van A.I. model
- 80/20 regel → 80% van de transacties is 'normaal' en kan worden gebruikt voor het model zonder diepe analyse*
- A.I. model brainbay relatief nauwkeurig door up-to-date data bij verkoop

* Uiteraard is het controleren van objectkenmerken van belang voor elk object in PMA

Gebruikersfeedback Gemeente Den Haag



- Normale verkopen' voldoen bijna altijd aan de **ficties Wet WOZ** en vormen daarom de ruggengraat voor de marktanalyse.



- **Vertrouwen** in 'normale verkopen', **focus** op de afwijkingen in transactieprijs / secundaire objectkenmerken.



- De controlewaarde is **niet altijd juist**, maar doet toch haar werk...



- De controlewaarde **houdt (uiteraard) géén rekening met:**
 - Aandeel reserve vve
 - Invloed erfpacht
 - Ligging op waterverdedigingswerk
 - Opknappen na koop enz.

Controlemodel | afwijking opsporen tussen prijs en marktwaarde

Wat is het wel?

- Hulpmiddel en 'second opinion'
- Werkt goed voor de 'massa'
- Neemt wél secundaire woningkwaliteitskenmerken mee uit transactie, maar mogelijk soms verouderde informatie
- Daarom eerst toepassen bij 'normale verkopen'

Wat is het niet?

- × 100% betrouwbare waarde per object → betrouwbaarheidsscore
 - × Minder betrouwbaar bij landelijke, heterogene woningen met beperkte referenties
- × Vervanging van de taxateur
- × Vervanging van het primaire WOZ waarderingsproces



Jetse Dijkstra

j.dijkstra@brainbay.nl

