

WOZ-waarde versus taxatiewaarde
'ten behoeve van het verstrekken van een passend
hypothecair krediet'



COLOFON

WOZ-waarde versus taxatiewaarde

Auteur: Miriam E. Haak

Studentnummer: S1924605

Datum: augustus 2012

Opleiding: Master Vastgoedkunde

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider: Dr. Brouwer

Voorwoord

Het jaar 2012 is het jaar dat ik mijn Masterdiploma Vastgoedkunde in ontvangst mag nemen. Een geweldige bevestiging van een doel dat ik mezelf heb gesteld. Na een aantal zeer leerzame jaren studeren ben ik in de afrondingsfase van mijn studie terechtgekomen. Na een HBO diploma, een schakeltraject en een kwartaal in Amerika aan de University of Washington te hebben gestudeerd, voelt mijn Masterdiploma als een trofee. Deze slotfase betekent een nieuw begin met bijhorende uitdagingen. Erg benieuwd ben ik naar de toekomst, waarbij ik me afvraag wat me allemaal nog te wachten gedurende mijn carrière.

Het onderwerp van mijn Masterthesis is 'de WOZ-waarde versus de taxatiewaarde'. De keuze van dit onderwerp is in samenspraak met de heer ter Stege, Manager Particulieren van de Rabobank Borger- Klenckeland ontstaan. Graag wil ik allereerst meneer ter Stege bedanken voor zijn medewerking en zijn vertrouwen in mij om dit onderzoek tot een mooi resultaat te kunnen brengen. Met veel plezier schrijf ik dit onderzoek voor de Rabobank vanwege het feit dat ik hier werkzaam ben en ik graag mijn bijdrage wil leveren. Deze bijdrage zal zich uiten door een advies uit te brengen ten behoeve van het verstrekken van een passend hypothecair krediet. Dit is tevens de ondertitel van dit onderzoek.

Naast de steun vanuit de Rabobank, mede door mijn collega's die altijd interesse hebben getoond, ligt de bijdrage vanuit de Rijksuniversiteit Groningen bij de heer Brouwer. De heer Brouwer is mijn afstudeerbegeleider en aanspreekpunt. Meneer Brouwer heeft zijn mening gedurende het onderzoek uitgesproken, wat heeft geleid tot nieuwe input en inzichten betreffende de onderzoeksinvul en de uitwerking hiervan. Naast het formele gedeelte in dit voorwoord wil ik ook mijn ouders bedanken. Zij hebben mij altijd gesteund en gemotiveerd om te studeren. Ik ben erg blij dat zij mij deze mogelijkheden hebben willen en kunnen bieden. Zonder hun vertrouwen zou ik nu niet gestaan hebben waar ik sta, aan het einde van mijn studieperiode en aan het begin van mijn carrière...

'Finis coronat opus'

'Het einde kroont het werk'

Samenvatting

De WOZ-waarde is sinds het begin van dit jaar een hot-item onder eigenaren van woonobjecten, gemeenten en financiële instellingen. De ophef rondom de WOZ-waarde is ontstaan vanwege de onduidelijke wijze waarop de waarde wordt vastgesteld en de betrouwbaarheid van de waarde in de beschikking. De centrale vraagstelling in dit onderzoek is: 'Welke factoren verklaren het verschil tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde bij woonobjecten ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening?' Uit de onderzoeksresultaten is gebleken, dat er geen factoren zijn die de verschillen tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde kunnen verklaren. Er is geen sprake van systematische afwijkingen in de portefeuille van de Rabobank Borger- Klénckeland.

Kenmerkend bij het vaststellen van de WOZ-waarde is de modelmatige waardebeoordeling. Het model heeft objectieve waardebeoordeling tot doel. Aan de hand van referentiepanelen wordt de waarde in een beschikking bepaald. Er worden correcties worden uitgevoerd op onder anderen grondoppervlakte, bouwjaar, ligging en staat van onderhoud. Een andere belangrijke factor om te komen tot een waarde, wordt bepaald door vraagprijzen en transacties die zich in de voorgaande periode hebben voorgedaan. Bij het vaststellen van de waarde, dient rekening te worden gehouden met Richtlijnen van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer is het orgaan dat toezicht houdt op de correcte vaststelling van de WOZ-waarde door gemeenten. De WOZ- en taxatiewaarde, dienen een goed beeld van de marktwaarde van het woonobject weer te geven. In de praktijk blijkt dat de vastgestelde WOZ- en taxatiewaarden van elkaar afwijken. In de casus is geen vergelijking uitgevoerd aan de hand van daadwerkelijke koopsommen, wegens het ontbreken van bruikbare gegevens. De oorzaak van de afwijking tussen de WOZ- en taxatiewaarden, is mede te vinden in de objectiviteit en subjectiviteit van het waardeoordeel. Bij modelmatige waardebeoordeling is geen ruimte voor subjectiviteit. Bij het vaststellen van de marktwaarde in taxatierapporten, is het echter wél mogelijk om persoonlijke interpretaties en oordelen te laten meewegen. Een ander verschil is te vinden in het feit dat een taxateur daadwerkelijk het object bezoekt om te komen tot een waarde. Voor de gemeente is het echter niet haalbaar om iedere woning afzonderlijke te taxeren. In de casus is er onderzoek verricht naar de verschillen tussen de WOZ- en taxatiewaarden binnen het werkgebied van de lokale Rabobank Borger- Klénckeland.

Inhoudsopgave

	Samenvatting	
	Voorwoord	
1	WOZ versus taxatiewaarde	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Probleemomschrijving	2
1.2.1	Probleemstelling	2
1.2.2	Doelstelling	3
1.2.3	Vraagstellingen	4
1.3	Conceptueel model	4
1.4	Representativiteit	5
1.5	Methodologie	6
1.6	Relevantie	6
1.7	Hypothese	7
2	Inleiding WOZ	9
2.1	Inwerkingtreding	9
2.1.1	Inhoudsbepaling	10
2.1.2	Definities	10
2.1.3	Waardebegrippen	11
2.2	Jaarlijkse vaststelling	13
2.2.1	Bezwaarprocedures	13
2.2.2	Transparantie	14
2.3	Modelmatige waardebe­paling	15
2.4	Waardebepaling taxaties	18
2.4.1	Taxatiekenmerken	19
2.5	Verschillen en overeenkomsten	20
3	Marktontwikkelingen	23
3.1	Inleiding	23
3.1.1	Economische ontwikkeling	23
3.1.2	Woningmarkt	24
3.2	Statistieken	25
3.2.1	Statistieken Drenthe	27
4	Hypothe­ken en risico's	29
4.1	Hypotheekvormen	29
4.2	Risico's Rabobank	29
4.2.1	Soorten risico's	30
4.2.2	Executieverkoop	32
4.2.3	Restschuld	32
4.3	Hypotheekrente	33
4.4	Specifiek risico	34
4.5	Toe­zicht en Gedragscodes	34

5	Casus Rabobank Borger-Klenckeland	37
5.1	Introductie Rabobank	37
5.1.1	Richtlijnen Hypotheekverstrekkingen	37
5.2	Afbakening casus	38
5.2.1	Casus inhoudelijk	38
5.2.2	Analyse waarden	39
5.2.3	Marges en afwijkingen	39
5.2.4	Specifiek risico	40
5.2.5	Financiële risico's en marges	41
5.3	Executieverkoop	42
5.4	Gebiedsspecifieke uitspraken	43
5.4.1	Type woonhuizen	44
6	Vraagstellingen	46
7	Conclusie	57
	Bronvermelding	63

1 WOZ- waarde versus marktwaarde

1.1 Aanleiding

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) bepaalt dat gemeenten jaarlijks de waarde moeten vaststellen van alle onroerende zaken binnen hun gemeente (VNG, 2012). Aan het begin van het jaar 2012 is de WOZ-waarde in opspraak geraakt. De reden is in eerste instantie het bericht dat in veel gemeenten de WOZ-waarde is gestegen, terwijl de gemiddelde huizenprijzen in Nederland zijn gedaald. De stijging van de WOZ-waarde heeft in combinatie met dalende huizenprijzen, naast de negatieve gevolgen voor de belastingaanslag van huizenbezitters, invloed op de hoogte van de hypotheek (Hypotheekrentetarieven, 2012). Het is bij het schrijven van de aanleiding, echter nog onduidelijk of er daadwerkelijk sprake is van een sterk stijgende WOZ-waarde bij dalende huizenprijzen. Er is geen cijfermateriaal aanwezig dat deze uitspraken kan ondersteunen.

Minister Spies van Binnenlandse Zaken schrijft in reactie op bovenstaande kritiek, dat de WOZ- waarden die nu worden toegekend, gemiddeld 2 procent lager liggen dan de waarden die vorig jaar (2011) rond deze periode werden vastgesteld (Accountancynieuws). Deze uitspraak doet de Minister op basis van de cijfers afkomstig van de Waarderingskamer (Toezichthouder op de toepassing WOZ). Er zijn volgens de bewindsvrouw vrijwel geen gemeenten waar de gemiddelde WOZ-waarde van de huizen een stijgende lijn weergeeft (Telegraaf, 2012).

De economische recessie heeft een duidelijke invloed op de woningmarkt. Het aantal transacties op de woningmarkt vertoont sinds 2008 een daling en het is onduidelijk op welke termijn de woningmarkt zich zal herstellen. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat alle segmenten in de woningmarkt te maken hebben met prijsdalingen. De waardedaling zorg in de meeste gevallen voor een lagere WOZ-waarde (Gemeente Capelle a/d IJssel).

Momenteel is er veel onduidelijkheid over de totstandkoming van de WOZ-waarde. Naar aanleiding van deze onduidelijkheid wil Staatssecretaris Weekers (Financiën) dat de WOZ-waarde van alle huizen openbaar wordt gemaakt (Volkskrant, december 2011). De voorstellen passen bij het bredere gebruik van de WOZ waarde en binnen in het streven naar maximale transparantie (VNG, 2012). Het Kabinet verwacht door deze ontwikkeling meer begrip vanuit de consument en zij verwachten dat er minder bezwaarschriften worden ingediend. Momenteel wordt alleen nog onder strikte voorwaarden, vanwege de privacygevoeligheid van gegevens, de WOZ-waarde aan derden verstrekt (NOS Journaal, 2011).

Er is sprake van een niet- transparante opbouw van de WOZ-waarde, waardoor er grote onduidelijkheid bestaat over de berekeningswijze. Naast consumenten, krijgen ook financiële instellingen te maken met de verschillen tussen de vastgestelde WOZ-waarde en

taxatiewaarden vastgesteld door taxateurs. Ook financiële instellingen weten niet precies waar deze verschillen vandaan komen. De WOZ-waarde wordt in de maatschappij steeds vaker gebruikt en banken accepteren de waarde, als bewijs dat de waarde van de woning voldoende onderpand biedt voor de te verstrekken hypotheek (Rabobank, 2012). De WOZ-waarde wordt gebruikt om geldverstrekkers een indicatie te geven van de marktwaarde van de woning. In de praktijk, wijkt de WOZ-waarden af van de waarden die door taxateurs worden vastgesteld. Deze afwijkingen zorgen ervoor, dat de bank mogelijk een vergroot financieel risico loopt bij het verstrekken van een hypothecair krediet. De hoogte van de hypotheek is in dat geval niet goed afgestemd op de marktwaarde van het woonobject (T. ter Stege, Rabobank).

Uit eerder genoemde informatie is gebleken dat er veel onduidelijkheid bestaat over de opbouw en correctheid van de WOZ-gegevens. Deze onduidelijkheid komt naar voren binnen de hypotheekafdeling van de Rabobank Borger- Klenckeland. Bij het verstrekken van hypothecaire kredieten komen de verschillen aan het licht. Volgens de regels van het Autoriteit Financiële Markten (AFM) mag de Rabobank uitgaan van zowel de WOZ-waarde als de taxatiewaarde (Rabobank). Voor de Rabobank is het van belang om inzicht te krijgen in de omvang van de verschillen, om in het kader van de risicobeheersing te bepalen welke waarde het beste kan worden toegepast in de praktijk.

1.2 Probleemomschrijving

In deze paragraaf wordt aandacht besteedt aan de probleemomschrijving. Hierbij worden de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling behandeld en toegelicht. De subvragen zullen een bijdrage leveren aan het onderzoek om te komen tot het uiteindelijke antwoord op de centrale vraagstelling.

1.2.1 Probleemstelling

Zoals in de aanleiding naar voren is gekomen, wordt er gesproken over stijgende WOZ-waarde in combinatie met een dalend verloop van de woningprijzen (VNG, 2012). De WOZ-waarden die begin 2012 zijn vastgesteld zijn echter wél met gemiddeld 2% gedaald in vergelijking met de waarden die begin 2011 zijn verstuurd (Waarderingskamer, 2011).

Ondanks dat er gesproken wordt van een daling, is het voor consumenten en geldvertrekkers niet inzichtelijk hoe de waarde tot stand komt. Door het niet-transparant zijn van de totstandkoming van de WOZ-waarde, lopen banken bij het verstrekken van hypothecaire kredieten het risico dat er hypotheek wordt verstrekt op basis van een hoogte die niet overeenkomt met de marktwaarde van het woonobject. Er is in dat geval sprake van onder- of overfinanciering. Bij executieverkoop ligt de verkoopwaarde ongeveer op 70-80%

van de vrije verkoopwaarde (Ten Have, taxatieleer 2). Het verlies wordt nog groter bij een niet-correct hoogte van de hypotheek. Bij een te hoge WOZ-waarde tegenover een lage marktwaarde, loopt de financiële instelling een financieel risico. Het minimaliseren van financiële risico's is voor de Rabobank Borger-Klenckeland aanleiding om onderzoek te doen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan er in de toekomst gewerkt worden met een hoogte van een hypothecair krediet, dat aansluit op de marktwaarde van het woonobject (Tjalle ter Stege, Manager Particulieren). De marktwaarde is een term die in dit onderzoek centraal staat. Het analyseren van de economie en de invloed op de woningmarkt, is van grote waarde om tot een risico-inschatting voor de Rabobank te kunnen komen. De probleemstelling behorende tot dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

'Er bestaat onduidelijkheid over de totstandkoming van de WOZ-waarde en het is onduidelijk waardoor er verschillen zijn tussen de hoogte van de WOZ-waarde en de taxatiewaarden.'

1.2.3 Doelstelling

Voor de Rabobank is het doel en prioriteit om het mogelijke risico dat zij loopt bij het verstrekken van een hypothecair krediet tot het minimale te beperken. Het risico dat de Rabobank momenteel loopt kan worden geminimaliseerd zodra in kaart is gebracht waardoor het verschil tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarden wordt veroorzaakt. Ook wordt er aandacht geschonken aan de omvang van de verschillen, waarbij een onderverdeling zal worden gemaakt in woningtype en ligging binnen het werkgebied. Het werkgebied Borger-Klenckeland is onderverdeeld in het oostelijke en westelijke deel, waarbij de N34 zorgt voor een duidelijke grens tussen de twee delen.

De Rabobank staat voor een passend advies aan de klant, verkoop vanuit de klantbehoefte en (na)zorg (Jaarverslag, 2011). De klant heeft vertrouwen in de bank en merkt dat de Rabobank vanuit het klantbelang redeneert. Bij een passend advies hoort ook het verstrekken van passende hypothecair krediet met minimale risico's voor de klant.

Dit onderzoek zal een bijdrage leveren aan het bieden van een passend advies aan de klant en aan het minimaliseren van de financiële risico's bij hypothecaire kredietverlening door de Rabobank. De doelstelling kan als volgt worden geformuleerd:

'Het verklaren van de verschillen tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarden ten behoeve van hypothecaire kredietverlening om een advies te kunnen uitbrengen aan de Rabobank.'

1.2.3 Vraagstellingen

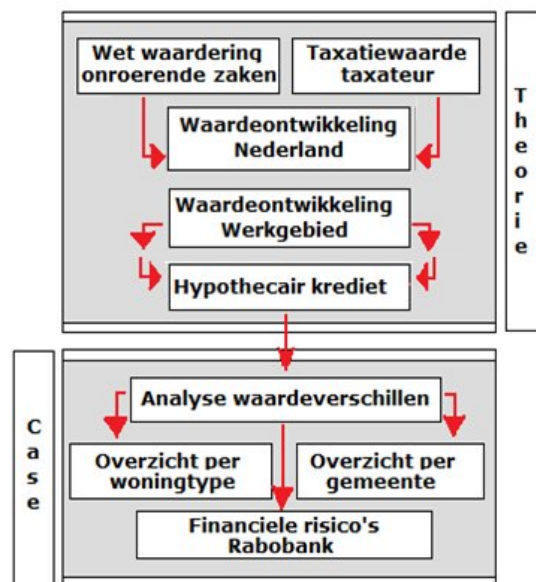
Het antwoord op de vraagstelling wordt bereikt middels het beantwoorden van de opgestelde subvragen. De centrale vraagstelling is binnen dit onderzoek als volgt geformuleerd.

Welke factoren verklaren het verschil tussen de WOZ- waarde en de getaxeerde waarde bij woonobjecten ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening?

- 1) Welke waardebegrippen worden gehanteerd hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?
- 2) Hoe worden de WOZ- waarden en taxatiewaarden opgebouwd en in welk(e) opzicht(en) wijkt de WOZ-waarde af van de waarde vastgesteld in taxatierapporten?
- 3) Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot de waardeontwikkeling in Nederland en het werkgebied Borger- Klénckeland?
- 4) Zijn er verschillen tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarden bij de verstrekte hypothecaire kredieten bij de Rabobank Borger- Klénckeland en hoe groot zijn die eventuele verschillen?
- 5) Zijn de verschillen onder te verdelen in woningtype en binnen de tweedeling van het werkgebied?
- 6) Wat zijn de financiële risico's die de Rabobank loopt of heeft gelopen bij het verstrekken van hypothecaire kredieten?

1.3 Conceptueel Model

Als leidend model binnen dit onderzoek zal het op de volgende pagina opgestelde conceptuele model worden toegepast. Het model is verdeeld in een theoretisch- en empirisch kader. Het theoretisch kader kan als volgt worden toegelicht. Allereerst wordt vastgesteld welke waardebegrippen in de literatuur worden gebruikt en vervolgens welke waardebegrippen de wetgever met betrekking tot de WOZ- waarde hanteert. Vervolgens wordt er in gegaan op de opbouw van de WOZ- waarde en in welk(e) opzicht(en) deze afwijkt van de waarden die door taxateurs worden vermeld in taxatierapporten. Daarnaast wordt vastgesteld hoe de waardeontwikkeling van woonobjecten de afgelopen jaren in Nederland is geweest, waarna een toespitsing wordt gedaan op het werkgebied van de Rabobank Borger Klénckeland. Borger- Klénckeland heeft de afgelopen jaren ten opzichte van de rest van Nederland te maken gehad met eigen en specifieke waardeontwikkelingen. Over deze ontwikkelingen zullen vervolgens uitspraken worden gedaan die relevant zijn binnen dit



onderzoek. In de case staan de laatste 116 verstrekte hypothecaire kredieten centraal en aan de hand van de casus worden de eventuele aanwezige financiële risico's voor de Rabobank in kaart gebracht. Om de risico's te analyseren, worden allereerst de daadwerkelijke verschillen tussen de WOZ- waarde en de taxatiewaarde onder de loep genomen. Vervolgens wordt er getracht om binnen de analyse op basis van woningtype en de twee deelgebieden binnen het werkgebied uitspraken gedaan die een meerwaarde bieden bij het analyseren van de verschillen.

1.4 Representatief

Van groot belang binnen dit onderzoek is de relevantie van de analyse. Naast de relevantie, spelen betrouwbaarheid en representativiteit een grote rol. Om betrouwbare uitspraken te doen betreffende de casus, dient de analyse voldoende objecten te omvatten. Alle objecten waarop een hypotheek rust die verstrekt zijn in de periode januari 2011 en maart 2012 zijn meegenomen in de eerste selectie. Op basis van deze objecten is een nieuwe selectie gemaakt op basis van de relevantie binnen het werkgebied van de lokale bank. In de tweede selectie zijn alleen objecten binnen het werkgebied van de lokale Rabobank meegenomen. Omdat van veel objecten de WOZ- waarde en- of taxatiewaarden niet compleet waren, zijn de klanten benadert om de WOZ- waarde toe te sturen. In totaal zijn er met behulp van de taxateur en klanten 116 waarden compleet gemaakt. In de eerste instantie is het gehele hypotheekverstrekkingbestand van de Rabobank gebruikt. Vervolgens is het totale bestand onderverdeeld in verband met de relevantie tot het werkgebied. afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens. Er moest rekening worden gehouden met de is uiteraard rekening gehouden met de beschikbaarheid van de gegevens. Omdat er uitsluitend uitspraken worden gedaan over de hypothecaire kredietverstrekking van de lokale bank Borger- Klenceland is deze analyse betrouwbaar en representatief te noemen voor dit specifieke werkgebied. Er kunnen echter geen betrouwbare uitspraken worden gedaan met betrekking tot WOZ- waardeontwikkeling van andere lokale Rabobanken en hun bijbehorende werkgebieden.

1.5 Methodologie

In de methodologie wordt uitleg gegeven over de toegepaste werkwijze om te komen tot een antwoord op de centrale vraag. Het uitgevoerde onderzoek heeft gedeeltelijk de vorm van een literatuuronderzoek. Er is gebruik gemaakt van bestaande literatuur zoals wetenschappelijke artikelen, boeken, onderzoeksverslagen en relevante ontwikkelingen in het nieuws (Bronnenlijst). Vooral in het vooronderzoek en in de opbouw van het theoretisch kader, wordt gebruik gemaakt van literatuurbronnen. Om te komen tot een theoretisch kader wordt er gebruik gemaakt van een verkennend onderzoek. Om vanuit het verkennende

onderzoek nieuwe conclusies te trekken, wordt er een verklarend onderzoek verricht (Nel Verhoeven, 2011). Er wordt onder anderen in één van de subvragen een verklaring gevraagd voor het feit dat de WOZ- en taxatiewaarde van een onafhankelijk taxateur uiteenlopen. Het empirische deel van het onderzoek wordt verricht middels een casestudy. Er wordt een analyse uitgevoerd om de verschillen tussen de vastgestelde WOZ-waarden en taxatiewaarden in kaart te brengen. De mogelijke oorzaken van de verschillen in de waarden worden opgespoord en worden geanalyseerd. Naast de data uit de dossiers, wordt gebruik gemaakt van een interview met de gemeente Coevorden. Het interview dient om extra informatie te verwerven en een beter beeld te krijgen van de modelmatige werkwijze die zij hanteren. Uiteraard wordt de gemeente gevraagd naar haar mening met betrekking tot de kritieken op de totstandkoming van de WOZ-waarde. Alle informatie afkomstig van de gemeente Coevorden is verwerkt in het theoretische kader.

1.6 Relevantie

De maatschappelijke relevantie in dit onderzoek kan als volgt worden beschreven. Aan het begin van het jaar 2012 is de WOZ-waarde in opspraak geraakt. De reden hiervoor is in de eerste instantie het bericht dat in veel gemeenten de WOZ-waarde is gestegen. Daarentegen zijn de gemiddelde huizenprijzen in Nederland juist gedaald. Financiële instellingen en consumenten zijn gebaat bij een minimalisering van de financiële risico's.

De wetenschappelijke waarde van dit onderzoek is de behoefte aan transparantie omtrent de totstandkoming van de WOZ- waarde. Voor de Rabobank kan deze transparantie bijdragen aan een goed en passend advies met betrekking tot een hypothecaire kredieten. Het onderzoek naar de financiële risico's op basis van de verschillen in WOZ- en taxatiewaarden, kunnen een belangrijke meerwaarde bieden in de wetenschap.

1.7 Hypothese

Bij taxaties die worden verricht door taxateurs wordt veelal de vergelijkende methode toegepast. Dit is een methode die een bepaald woonobject vergelijkt met ten minste drie vergelijkbare objecten in de directe omgeving. In veel gevallen zijn er vergelijkbare objecten aanwezig, maar in sommige gevallen niet. In het geval er geen vergelijkbare objecten zijn of de objecten teveel afwijken, worden er correcties toegepast waardoor de waarde aangepast wordt aan de werkelijke waarde van het te taxeren object (Ten Have, Taxatieleer). Bij de WOZ-waarde verloopt de waardebepaling afwijkend. Vanwege het feit dat er ieder jaar miljoenen WOZ-waarden moeten worden vastgesteld, wordt niet ieder woonobject afzonderlijk getaxeerd. Er worden een aantal woningen geselecteerd die een representatieve weergave moeten geven voor bepaalde uiteenlopende woningtypen en categorieën. Aan de

hand van een landelijk vastgesteld model wordt de waarde van een woning binnen de betreffende categorie bepaald. Bij de modelmatige waardebeoordeling worden aanpassingen gedaan op basis van grondoppervlakte, bouwjaar, staat van onderhoud en ligging (Gemeente Coevorden).

2 Inleiding Wet Waardering Onroerende Zaken

2.1 Inwerkingtreding

In het jaar 2012 zijn er volgens Vereniging Nederlandse Gemeenten ruim acht miljoen beschikkingen verstuurd voor woningen en bedrijfsobjecten (VNG). Jaarlijks wordt de waarde van een woning door de gemeente vastgesteld op de waardepeildatum (Woz-waarde.net). Om een duidelijk beeld te krijgen van de WOZ-waarde, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de definitie, de achtergrond en de wijze van opbouw van de waarde.

De Wet WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden en in 1997 hebben de belastingplichtigen voor de eerste keer een WOZ- beschikking ontvangen. Op de beschikking staat de waarde van de onroerende zaak vermeld. Deze waarde wordt verplicht vastgesteld door de gemeente waarin het object is gelegen (Waarderingskamer). De waarde wordt onder toezicht van de Waarderingskamer bepaald (Platform WOZ 2008, De WOZ Goudenrand). De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan met een publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid. De taak van de Waarderingskamer is gelegen in het toezicht houden op de werkzaamheden van gemeenten (Waarderingskamer, Jaarverslag 2010).

In de eerste jaren, na de ingangsdatum in 1997, werd de vastgestelde waarde iedere vier jaar opnieuw herzien. De waardepeildatum lag toen twee jaren voor de aanvang van een nieuw tijdsvlak (Waarderingskamer). Voor het jaar 1997 tot en met het jaar 2000 werd dus een waardepeildatum aangehouden van 1 januari 1995. Hetzelfde voorbeeld kan worden aangegeven voor de periode tussen 2001 en 2004. Voor deze tijdsperiode wordt de waardepeildatum gebruikt van 1 januari 1999. Vanaf het jaar 2005 wordt de WOZ- waarde jaarlijks bepaald om de doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ te verbeteren. Gedachte hierachter is dat bij een actuelere waarde, beter onjuistheden kunnen worden gesignaleerd. Doel is wederom de verbetering van de kwaliteit van de vastgestelde waarden, wat moet leiden tot minder bezwaarschriften. Hoewel het uitgangspunt overeenkomt het uitgangspunt van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), blijkt dat de overgang naar jaarlijkse waardebepaling, niet leidt tot minder bezwaarschriften (Rijksoverheid, verbetervoorstellen 2009).

2.1.1 Inhoudsbepaling

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) regelt het verzamelen, verstrekken en opslaan van de gegevens betreffende de onroerende zaken. Ook worden er richtlijnen beschreven voor de waardering ten behoeve van belastingheffing door Rijk, gemeenten en waterschappen (Rekenkamer, Onderzoeksrapport 2012). De Wet WOZ zorgt ervoor dat deze partijen samenwerken. De gemeenten verzamelen de relevante gegevens en

verrichten de taxaties. Gemeenten stellen de gegevens beschikbaar aan de Waterschappen en de Belastingdienst. De Belastingdienst gebruikt de gegevens voor de belastingheffing. De drie partijen gebruiken dezelfde taxaties en dezelfde gegevens voor de heffing van de belastingen, waarbij de waarde in het economische verkeer gezien kan worden als heffingsmaatstaf. Voor de gemeenten geldt daarbij een belastingstelsel dat gebaseerd is op gebruiksobjecten (woningen, bedrijfspanden, etc.), terwijl voor de waterschappen een belastingstelsel geldt waarbij kadastrale percelen centraal staan (Gemeente Ommen). De laatste partij bij de belastingheffing is het Rijk, waarbij de belastingplichtigen centraal staan. Iedere partij kan gebruik maken van dezelfde WOZ-waarde bij het vaststellen van de verschuldigde belastingen (Platform WOZ 2008, De WOZ Goudenrand).

2.1.2 Definities

De Waarderingskamer gebruikt onderstaande definitie voor het begrip 'marktwaarde'. De waarde geldt als waarderingsgrondslag voor de Wet waardering onroerende zaken.

'De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en 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.' (De Waarderingskamer, IVS).

Een soortgelijke definitie wordt aangehouden door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2012).

'De WOZ-waarde is de prijs die de meestbiedende koper zou besteden als de onroerende zaak na een goede voorbereiding te koop wordt aangeboden.'

Gevolgd door de definitie uit het Burgerlijk Wetboek.

De WOZ-waarde wordt bepaald door de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen aan de verkrijger van de zaak in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omgang in gebruik zou kunnen nemen.' (art. 17 lid 2 BW).

2.1.3 Waardebegrippen

Bij de waardering van de WOZ gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken die jaarlijks door gemeenten wordt vastgesteld. De Waarderingskamer houdt toezicht op deze taak, houdt toezicht op andere werkzaamheden van de gemeente en gebruikt de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (Waarderingsinstructie, 2010). Een andere veel gebruikte term voor marktwaarde is de waarde in het economische verkeer (Ten Have, taxatieleer). In dit onderzoek wordt echter

alleen de term marktwaarde gebruikt. De WOZ- waarde wordt jaarlijks vastgesteld en de beschikking wordt gezonden aan de eigenaren van onroerende zaken in Nederland. De definitie van het begrip onroerende zaak wordt in de Nederlandse encyclopedie als volgt geformuleerd (Encyclopedie).

'Onroerend goed is een stuk grond, inclusief alle bouwwerken die duurzaam, aard- en nagelvast met de grond verbonden zijn'

Niet alleen woningen, maar ook bedrijfspanden en bouw kavels met panden in aanbouw vallen onder deze definitie. Bouwwerken die bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven worden sinds enkele jaren ook als onroerende zaken aangemerkt, ondanks deze zaken niet aard- en nagelvast met de grond zijn verbonden (WOZ loket). Ondanks deze brede definitie wordt in dit onderzoek, vanwege de relevantie, alleen uitgegaan van woonobjecten. Zoals eerder beschreven, speelt de marktwaarde een belangrijke rol bij het vaststellen van de waarde van een woonobject. De definitie van marktwaarde kan als volgt worden omschreven.

'De marktwaarde is de prijs van een onroerende zaak die een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding, conform de markt zouden overeenkomen bij verkoop' (Ten Have, taxatieleer).

Bij het 'schatten van de marktwaarde' wordt gewerkt met afleidingen en waarnemingen uit de markt. De in de praktijk meest toegepaste methode staat bekend als de vergelijkende methode. De beschikbaarheid van gegevens in combinatie met de markt- en vastgoedomstandigheden, bepalen welke waardebepalingsmethoden het meest geschikt is. Hierbij kan worden gewerkt met vergelijkbare verkooptransacties of andere vergelijkingen afgeleid van waarnemingen in de markt. De uitkomst van de berekening moet leiden tot de marktwaarde, die bij een correct toegepaste methode berust op gegevens afkomstig van marktobservaties (IVS, 2007). Onder de 'bereidwilligheid van koper en verkoper' wordt verstaan dat geen van beide partijen aandringt op de koop of verkoop tegen een prijs die niet redelijk kan worden geacht in de huidige markt. Het niet onder dwang tot stand brengen houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door onevenredige dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten (IVS, 2007).

Na een 'behoorlijke marketing' betekent dat het vastgoed op de meest geëigende wijze in de markt gepresenteerd is en wel zodanig dat het object verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs, in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De aanbiedingsperiode kan variëren naar marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om

het vastgoed onder de aandacht te brengen van een passend aantal potentiële kopers. In een 'zakelijke transactie' betekent dat de partijen niet in een bijzondere of speciale relatie tot elkaar (verhuurder- huurderrelatie), die ertoe kan leiden dat het niveau van de prijs niet marktconform is. De transactie tegen marktwaarde wordt verwacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en ieder zelfstandig handelen.

De volgende deelzin; 'waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent', veronderstelt dat de koper en verkoper redelijk ter zake kundig zijn met betrekking tot de aard en kenmerken van het vastgoed, zijn feitelijke en potentiële gebruiksmogelijkheden en dat zij op de hoogte waren van de marktsituatie toen het vastgoed werd gewaardeerd. Van elke partij wordt verder verwacht dat zij met die kennis in haar eigen belang handelt en met overleg streeft naar de beste prijs die kan worden bereikt in de rol van koper of verkoper in de transactie. Het is niet perse als ondoordacht te beschouwen als een verkoper, op een markt met dalende prijzen vastgoed, verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Evenals in andere situaties van koop en verkoop op markten met marktafhankelijke prijzen, geldt ook in gevallen die hier worden bedoeld, dat de koper of verkoper handelt in overeenstemming met de beste marktinformatie die op het moment beschikbaar is.

Het 'in volle en onbezwaarde eigendom' verkrijgen van de zaak duidt op het feit dat het woonobject vrij is van huur en gebruik en niet wordt verhuurd of bewoond (IVS, 2007).

2.2 Jaarlijkse vaststelling

De gemeente moet elk jaar de waarde van alle onroerende zaken voor één januari van een belastingjaar opnieuw vaststellen. Het is wettelijk geregeld dat de waardepeildatum altijd één jaar voor aanvang van het kalenderjaar ligt. Alle onroerende zaken in 2012 worden dus gewaardeerd naar het waardeniveau op 1 januari 2011 (Rijksoverheid). Doordat de waardepeildatum een jaar eerder ligt, kan het zijn dat trendmatige waardeinstijgingen of waardedalingen met een jaar vertraging doorwerken in de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Wanneer een onroerende zaak recent is gebouwd, verbouwd of gesloopt wordt de nieuwe toestand gewaardeerd naar het waardeniveau op de waardepeildatum (VNG, 2012). Op de waardepeildatum, houdt in dat de geschatte marktwaarde op dat bepaalde tijdstip geldt. Doordat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de eerder vastgestelde waarde, een onjuist waarde weergegeven (IVS, 2007).

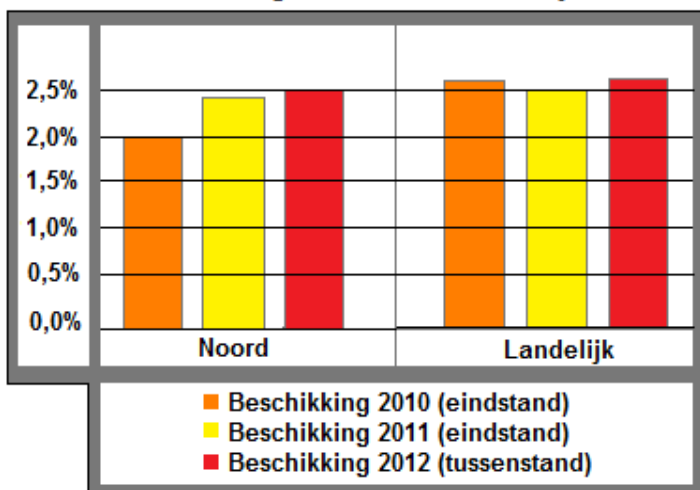
2.2.1 Bezwaarprocedures

De door de crisis op de woningmarkt gedaalde huizenprijzen, resulteren niet altijd in een lagere WOZ- waarde en een daarmee gepaard gaande lagere belastingaanslag (Telegraaf, 2012). Een hogere WOZ- waarde kan positief uitpakken voor de consument en leiden tot

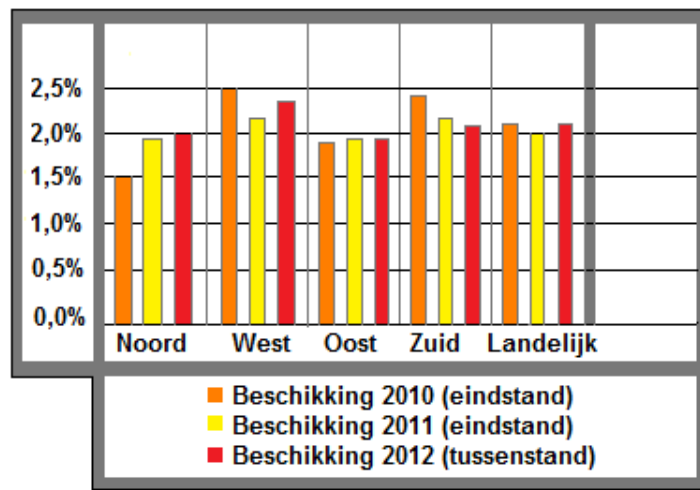
lagere hypotheeklasten. Bij een lage WOZ- waarde en een lage belastingaanslag is het maar de vraag of eigenaars bezwaar indienen. Bezwaar indienen door een belanghebbende, kon tot 2011 slechts als de waarde van een woonobject in voldoende mate een afweek van de door de gemeente vastgestelde waarde. De mogelijkheid om bezwaar in te dienen gaat gepaard met beperkingen voor burgers en staat bekend als de 'Fiersenmarge' (Gemeente Coevorden). Hierin stond vastgesteld dat een bezwaarschrift slechts in behandeling wordt genomen als er sprake is van een afwijking van 4% (minimaal €10.000,-) bij woonobjecten met een waarde tussen €200.000,- en €500.000,-. Bezwaar diende binnen zes weken na dagtekening te worden ingediend bij de gemeente die de beschikking heeft verstrekt (Elsevier, 2007). Deze maatregel is toentertijd ingesteld om het aantal bezwaarschriften terug te dringen. Inmiddels vindt de Waarderingskamer dat iedere belanghebbende recht heeft om een bezwaar in te dienen en de richtlijnen zijn niet meer van toepassing (Waarderingskamer).

Eind juni 2012 heeft de gemeente Coevorden 240 bewaarschriften ontvangen van de in totaal 20.000 verzonden beschikkingen (Gemeente Coevorden). In onderstaande figuren zijn de percentage van de bezwaarprocedures af te lezen (Bezwarenmeter). De linker figuur geeft de percentages 'bezwaar' weer tussen Noord- Nederland tegenover landelijk. Ten opzicht van Noord- Nederland, is in de landelijke meting, over 3 jaren meer bezwaar ingediend. In de rechter figuur zijn alle percentages in de verschillende regio's geschetst. In 2010 zijn de meest bezwaarprocedures in West en Zuid ingediend, terwijl Noord ten opzichte van Oost in 2010, 1% lager ligt. Over alle jaren gemeten, blijkt dat in regio West en Zuid over het algemeen de meest bezwaren worden ingediend. Regio Noord en Oost krijgen te maken met de minste bezwaren. Opvallend is dat in de regio Noord, sinds 2010, het aantal ingediende bezwaren is gegroeid. Er staat niet beschreven wat de reden van de uiteenlopende percentrages is.

Percentage Noord versus Landelijk



Percentage per regio en landelijk



2.2.2 Transparantie

Momenteel is het onduidelijk en oncontroleerbaar voor burgers hoe de waarde van de WOZ-beschikking tot stand komt. Bij sommige gemeenten in Nederland krijgt de belanghebbende een taxatierapport toegestuurd samen met de beschikking. Bij andere gemeenten is het taxatierapport online opvraagbaar (gemeente Coevorden). Om meer inzicht te verschaffen in de opbouw van de waarde, wil Staatssecretaris Weekers van Financiën, de WOZ-waarde openbaar maken. Het openbaar maken is uitsluitend van toepassing op derden die onderling elkaars WOZ-waarden kunnen opvragen (Rijksoverheid, 2011).

Deze mogelijke toekomstige openbaarmaking geldt alleen voor woonobjecten en zal over een aantal jaren worden ingevoerd. De openbaarmaking geldt vooralsnog niet voor bedrijfsobjecten (Gemeente Coevorden). Het openbaar maken van de waarde en de waardeopbouw, de huidige modelmatige waardebepaling en het opvraagbare taxatierapport zullen bijdragen aan een uniforme en inzichtelijke wijze van taxeren. Deze uniforme wijze, in combinatie met de transparantie van gegevens moet leiden tot minder bezwaarschriften en tot een WOZ-waarde die overeenkomt met de marktwaarde van woonobjecten. Op 27 december 2011 is het voorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Bij het indienen van het voorstel is advies gevraagd met betrekking tot de privacygevoeligheid van de gegevens in het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (Homefinance.nl). Momenteel is de WOZ-beschikking voor de burger slechts een mededeling van de marktwaarde met een bijgevoegde (of online opvraagbaar) één pagina tellend taxatierapport. Hierin mist de inzichtelijkheid in de onderbouwing van het waardeoordeel. Het opvraagbare taxatierapport geeft volgens de Waarderingskamer, een duidelijke onderbouwingen betreffende de referentiepanelen, objectinformatie, grondoppervlakte en kwaliteitsniveau (Waarderingskamer, 2011). Het belang van de verkoopcijfers en transactiecijfers om te komen tot een waardeoordeel, is voor consumenten momenteel niet erg inzichtelijk. Een toegevoegde waarde voor de burger, zou het duidelijk onderscheid in het aanleveren van marktgegevens en het aanleveren van objectgegevens kunnen zijn.

2.3 Modelmatige Waardebepaling

Het vaststellen van de objectwaarde aan de hand van het landelijke vastgesteld model (modelmatige waardebepaling) zorgt voor een uniforme en overzichtelijke manier van waardebepaling. In het model wordt gewerkt met objectkenmerken, marktontwikkelingen en andere relevante factoren zoals jurisprudentie (bij een gebrek aan transacties) en verkoopcijfers (gemeente Coevorden). Bij het waarden van woonobjecten wordt in de meeste gevallen gebruik gemaakt van de vergelijkende methode, waarbij drie referentiepanelen met dezelfde kenmerken in dezelfde/soortgelijke woonwijk worden

vergeleken. Bij de vergelijkende methode wordt gebruik gemaakt van verkoopcijfers van woonobjecten die rond de waardepeildatum zijn verkocht.

Er wordt gewerkt met een modelmatige waardebeoordeling wegens het grote aantal woningen dat gelijktijdig getaxeerd dient te worden (Gemeente Coevorden). Bij het gebruik van marktgegevens en verkoopprijzen wordt een bandbreedte toegepast. Bandbreedte 1 is optimaal en een grote afwijking van 0,2 onder of boven is niet wenselijk (mag niet meer afwijken dan de waarde 0,8 tot 1,2). Tussen de 0,8 en 1,2 is de afwijking tussen de verkoopprijs van een woning en de uiteindelijke WOZ- waarde niet problematisch. Wijkt de bandbreedte meer af, dan wordt woning voor een lagere/hogere verkoopprijs aangeboden en verkocht dan in de eerste instantie werd ingecalculereerd door de gemeente. Door de lagere verkoopprijs, komt ook de WOZ- waarde in de beschikking lager uit. Een voorbeeld hiervan is executieverkoop of gunning door de verkoper aan bijvoorbeeld familieleden (Gemeente Coevorden).

Om te komen tot een passende waarde wordt gebruik gemaakt van objectieve kenmerken zoals bouwjaar, type, ligging, grootte en minder objectieve kenmerken zoals onderhoudstoestand en kwaliteitsniveau. Per gemeente wordt rekening gehouden met grondprijzen. De laatste meters in diepe tuinen zijn daarnaast minder waarde dan de eerste meters gelegen in bijvoorbeeld de voortuin (Gemeente Coevorden). Het is een feitelijke en verplichte onderbouwing aan de hand van marktgegevens, waarbij emotionele waardering geen rol speelt. De marktgegevens in het bezit van gemeenten zijn gekoppeld aan type woning en wijken (objectcategorieën en waardegebieden). Er wordt in de waardebeoordeling onderscheid gemaakt tussen verschillende woningsegmenten, zoals vrijstaande woningen, portiekwoningen, eengezinswoningen en flats. De diverse segmenten krijgen te maken met verschillende in waardeontwikkelingen. Appartementen reageren anders op ontwikkeling in de markt dan bij vrijstaande woningen het geval is. Trends per segment kunnen worden vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers. De combinatie van eerder vastgestelde WOZ- waarden en de trends per segment, dienen een actuele waarde van de woonobjecten weergeven. Bij een sterk afwijking tussen de verwachte actuele waarde en de gerealiseerde verkoopprijs, wordt nagegaan wat de oorzaak van het verschil is. Veelal zijn de oorzaken van de verschillen gelegen in verbouwingen en/of (gedeeltelijke) sloop. Indien nodig, wordt de waarde gecorrigeerd (Waarderingskamer, 2012 Modelmatige waardebeoordeling). Woonobjecten waarvan de verkoopprijs niet beschikbaar is, worden vergeleken met soortgelijke woningen binnen hetzelfde segment. Het model geeft allereerst inzicht in de verschillen tussen de verkochte woningen. Daarbij wordt bepaald hoeveel de markt bereid is te betalen voor de verschillen in objectkenmerken zoals perceel-/gebruiksoppervlakte, omgeving en bouwjaar. Het model kan op basis van de correcties de waarde van de niet verkochte woningen bepalen (Gemeente Coevorden).

'De WOZ- waarde wordt vastgesteld door de getaxeerde waarde op de waardepeildatum van de verkochte woningen te corrigeren met verschillen in objectkenmerken.

In gemeente waar veel individuele woningen staan, die niet in een bepaalde bouwstroom ingedeeld kunnen worden, moet de berekende waarde worden gecontroleerd door taxateurs ter plaatse. De laatste jaren is het noodzaak voor gemeenten om te bezuinigen, waardoor het in de praktijk steeds minder voorkomt dat taxateurs daadwerkelijk bij de woningen langsgaan. Op basis van luchtfoto's, Kadastrale gegevens en overige verzamelde gegevens worden de controles en eventuele correcties op de waarde uitgevoerd. Na het vaststellen van de waarde door gemeenten, worden controles uitgevoerd door de Waarderingskamer op de correctheid van de waardebepaling (Waarderingskamer, modelmatige waardebepaling). Het is mogelijk dat er in bepaalde wijken geen verkopen plaatsvinden. In de gemeente Coevorden is dit probleem aan de orde geweest. In een exclusieve woonwijk in Coevorden, worden momenteel geen woningen verkocht vanwege klachten door stankoverlast en geluidshinder. In dit geval dient de gemeente een alternatieve waarderingsmethodiek toe te passen, om een onrealistische en te lage WOZ- waardering te voorkomen. De gemeente Coevorden heeft dit probleem benadert door jurisprudentie mee te laten wegen in het waardeoordeel. Geluidsoverlast en geluidshinder kunnen wel degelijk de marktwaarde kunnen beïnvloeden van woonobjecten. Gemeenten dienen bij het waarderen van het woonobject, rekening te houden met deze factoren om te komen tot een passende waardering.

'De gecontroleerde en eventueel gecorrigeerde waarden worden door de gemeente gecontroleerd. De gemeente dient zich te houden aan protocollen, vergelijkingen en waarschijnlijkheidscontroles, opgesteld door de Waarderingskamer.

Controle op de gemeente wordt verricht door de Waarderingskamer. Na de tweede controle worden beschikkingen verstrekt aan burgers. Een bekend fenomeen is het Domino- effect. Dit effect kan voorkomen bij het uitvoeren van correcties bij bezwaarschriften. Het effect zorgt ervoor dat de panden waar het gecorrigeerde woonobject als referentiepannd is gebruikt, moet worden herzien. Klopt een vastgestelde waarde van een woonobject niet, dan moet rekening worden gehouden met meerdere correcties (soms nagenoeg een hele straat). Het is de taak van de gemeente, om aan de hand van wijzigen ook andere panden opnieuw te beoordelen en eventueel te corrigeren (Gemeente Coevorden).

Modelmatige waardebeoordeling

Zoals aangegeven wordt de WOZ-waarde vastgesteld door gebruik te maken van modelmatige waardebeoordeling. Het grootste belang voor gemeenten bij deze waardering is het aanwezig zijn van verkoopcijfers en transactiecijfers. De eerste stap in de waardevaststelling is weergegeven in punt a. Daarna worden correcties uitgevoerd op woonobjecten met behulp van de punten b. tot en met d.

- a. Marktanalyse (marktontwikkelingen, verkoopcijfers en vraagprijzen).
- b. Objectkenmerken (er wordt automatisch aan de hand van aanwezige gegevens zoals luchtfoto's en Kadastrale gegevens of kavels beschikken over een woonhuis, tuin en tuinhuis).
- c. Waardering woonobject (er wordt een waarderingsgroep aangemaakt op basis van het perceeloppervlak, bouwjaar, type woonobject en inhoud).
- d. Kwaliteitsniveau (rekening houdend met kwaliteitsniveau, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid/ indeling en voorzieningen).

2.4 Waardebeoordeling taxaties

Een bank is wettelijk gezien vrij, om een hypothecaire lening te verstrekken op basis van de WOZ- waarde of een taxatierapport. De taxateur moet een erkende taxateur zijn en voldoen aan de gestelde eisen van het Centraal Hypothecair Fonds. Het CHF werkt samen met een aantal brancheverenigingen (NVM, VBO etc.). Het doel van de taxatie bij hypothecaire kredietverlening is door Ten Have als volgt te beschrijven; 'de taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening, bij een nader te bepalen geldverstrekking instelling.' Een taxatierapport is een uniform model dat naar waarheid dient te worden ingevuld door een erkend taxateur, om te komen tot de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en de executiewaarde vrij van huur en gebruik. Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen (IVS). Deze definitie sluit aan op de marktwaarde.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed (art. 3:268, eerste lid BW). Bij

de executiewaarde wordt uitgegaan van gedwongen verkoop, waarbij de verkoopwaarde lager uitvalt dan de marktwaarde (Ten Have).

2.4.1 Taxatiekenmerken

De WOZ- waarde en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, hebben dezelfde definitie, namelijk marktwaarde. Bij het verstrekken van een hypothecaire lening kunnen beide waarden een onderbouwing vormen voor de hoogte van het te verstrekken krediet. Er kan verschil zitten tussen beide waarden. De WOZ- waarde heeft een waardepeildatum van een jaar eerder. Hierdoor kan de waarde in een taxatierapport actueler zijn. Van belang bij het onderzoek naar taxaties en methoden om te komen tot een waarde, is het begrip dat iedere taxateur een eigen waarderingsperspectief heeft. Het uiteindelijk waardeoordeel kan afwijken tussen verschillende taxateurs. Veelal maken taxateurs gebruik van de vergelijkende methode waar ten minste drie vergelijkbare woningen worden geanalyseerd om te komen tot een passend waardeoordeel van de betreffende woning (Ten Have). Er kunnen verschillende doelen zijn om een woning te taxeren. De meeste voorkomende doelen zijn verkoop of hypotheekverstrekking.

Een taxateur komt tot een bepaald waardeoordeel, afhankelijk van zijn kennis en ervaring. De taxateur besteedt in het taxatierapport aandacht aan de staat van onderhoud van het woonobject, het gebruik van bepaalde materialen en de ligging en omgeving. De marktsituatie speelt daarnaast ook een rol bij het vaststellen van de marktwaarde. De taxateur heeft daarnaast de mogelijkheid om zijn emoties en persoonlijke oordeel te laten meewegen in het waardeoordeel. Het oordeel kan hierdoor een meer subjectief karakter krijgen dan bij modelmatige waardebepaling het geval is. Een taxateur bekijkt ieder object individueel, terwijl de modelmatige waardebepaling meer aandacht besteedt aan verkoop- en transactiecijfers. In de praktijk komt het vaak voor dat bij een taxatie van een woonhuis, verschillende waarden worden toegekend door verschillende taxateurs. In principe gebruikt iedere taxateur hetzelfde taxatierapport, afkomstig van de beroepsorganisatie NVM, als grondslag voor hun waardering. Hieronder staat het taxatiemodel van de NVM kort beschreven en toegelicht.

Taxatiemodel NVM:

- Object:
 - a. Nadere omschrijving van het object,
 - b. Bouwaard, materialen en constructie:
 - c. Bouwjaar / ouderdom
 - d. Gerealiseerde aanzienlijke renovaties/ verbouwingen:
 - e. Indeling begane grond / verdiepingen
- Omgeving:

- a. Wijk, stand, belendingen:
- b. De aard of kwaliteit wijkt aanmerkelijk af van de objecten in de directe omgeving:
- c. De waarde wijkt meer dan 25% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:
- d. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (wijkontwikkelingen etc.).

- Onderhoudstoestand

- a. Binnenonderhoud / Buitenonderhoud / Bouwkundige constructie.
- b. Kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud.
- c. Taxatie geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek

- Verontreiniging en eigen bewoning/ bewoning door derden

- Onderbouwing waardeoordeel

- a. Toegepaste methodiek (relevante verkopen van vergelijkbare objecten in de nabijheid)
- b. Courantheid (bij aanbieding op de markt op basis van vastgestelde waarde zal verkoop plaatsvinden binnen een termijn van circa 3/6/9 maanden).

2.5 Verschillen en overeenkomsten

Het in dit hoofdstuk besproken onderwerp 'WOZ- waarde' brengt de volgende bruikbare conclusies en vaststellingen met zich mee. Eén van de doelstellingen van de Wet WOZ houdt in, dat de gemeente, een belanghebbende inzicht moet kunnen geven in de opbouw van de taxatie. Een taxatierapport afkomstig van de gemeente, is niet vergelijkbaar met een taxatierapport dat gemaakt wordt door een taxateur (Gemeente Borger- Odoorn). Hieronder zijn de grootste verschillen en overeenkomsten tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarde beschreven.

Het grootste verschil tussen beide taxatierapporten is te vinden in:

- een één pagina taxatieverslag ten opzichte van een gedetailleerd verslag van de taxateur.
- aan het verstrekken van een WOZ- beschikking zijn geen kosten verbonden, tegenover de hoge kosten bij het inschakelen van een taxateur.
- De WOZ- waarde wordt vastgesteld op basis van een waardepeildatum van het voorgaande jaar, terwijl een taxatiewaarde een meer actueel waardeoordeel kan hebben.
- De WOZ- beschikking wordt jaarlijks verstrekt door de gemeente voor belastingaanslagen.
- De verkoopcijfers en vraagprijzen spelen een hoofdrol in de waardering van de gemeente en elementen als kwaliteitsniveau die van belang zijn voor het individuele object komen om een tweede plaats. Bij de taxateur is dit belang precies andersom.
- De gemeente stelt de waarde objectief vast en de taxateur kan subjectieve elementen

laten meetellen in het waardeoordeel.

De grootste overeenkomsten in de waardevaststelling:

- in beide gevallen wordt er een waarde vastgesteld die een betrouwbare weergave behoort te geven van de marktwaarde van het betreffende woonobject.
- beide waarden worden opgebouwd, rekening houdend met marktontwikkelingen, verkoopprijzen, en objectkenmerken.
- beide waarden worden vastgesteld door deskundigen.

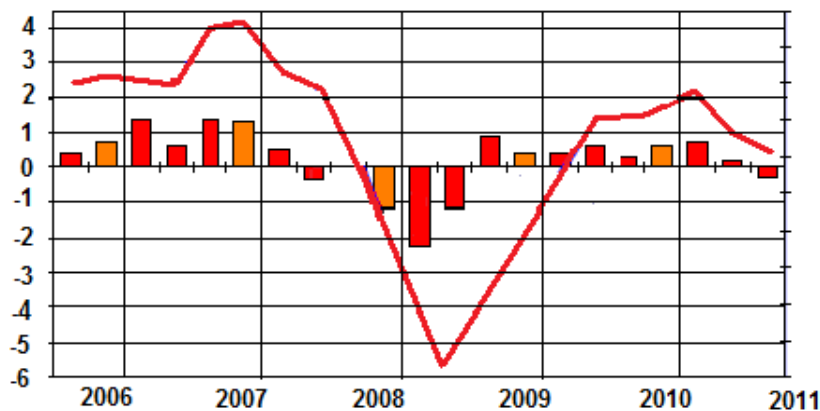
3 Marktontwikkelingen

3.1 Inleiding

De economie en de woningmarkt hebben een effect op elkaar. De ontwikkelingen in de economie hebben invloed op de woningmarkt, deze invloed is vaak pas met een vertraging van enkele jaren merkbaar. Factoren die de economie kunnen beïnvloeden zijn onder anderen het besteedbaar inkomen, werkgelegenheid, consumentenvertrouwen, rente en inflatie. De invloed van de economie is merkbaar in de woningmarkt door het verloop van het aantal transacties in de markt, het nieuwbouw- en sloopniveau en de verkoopcijfers. Vaak werkt de invloed van de economie pas enige tijd later door in de woningmarkt, terwijl de gevolgen ervan langere tijd aanwezig zijn (RUG, college Vastgoedontwikkeling 2012).

3.1.1 Economische Ontwikkeling

De afgelopen jaren hebben Nederland en vele andere landen in Europa te maken gehad met de financiële malaise. Er heeft een daling plaatsgevonden in het consumentenvertrouwen en in de werkgelegenheid. Het eigen vermogen en het besteedbare inkomen van consumenten is afgenomen. Ook het toekomstbeeld dat consumenten, bedrijven en financiële instellingen hebben, is negatiever geworden. Het Centraal Bureau van Statistiek stelt ieder kwartaal gegevens beschikbaar met betrekking tot deze ontwikkelingen. In onderstaande figuur is een overzicht geschetst van de economische ontwikkeling in Nederland in de periode 2006-2011 (kwartalen %). De oranje balken geven het vierde kwartaal van ieder jaar weer en de rode balken in logische volgorde kwartaal 1, 2 en 3. De rode lijn in de figuur geeft de beweging weer ten opzichte van het voorgaande jaar. Het jaar 2006/2007 zijn positief. In 2008 vindt er een behoorlijke daling als gevolg van de beginnende financiële malaise in 2008.



Langzamerhand verschijnen er rond 2009 weer licht positieve getallen. Het jaar 2011 krijg echter opnieuw te maken met negatieve cijfers (NVM, Macroeconomische ontwikkeling).

3.1.2 Woningmarkt

Door het ontstaan van de financiële malaise in het jaar 2008 kregen naast de financiële instellingen, ook niet-financiële instellingen het zwaar. De vraag naar koopwoningen is gedeeltelijk afkomstig van starters op de woningmarkt. Starters vormen een groot deel van de markt, vaak zonder eigen vermogen. Woningkopers kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om tegen een vergoeding een hypotheecaire lening af te sluiten bij een financiële instelling. Afhankelijk van woningmarkt en de zekerheid van het onderpand zal de financiële instelling besluiten om een lening, al dan niet, te verschaffen. De financiële sector speelt als aanbieder van kredieten een grote rol. Het wel of niet verlenen van kredieten door banken heeft invloed op de vraagkant van de woningmarkt. Indien er geen krediet beschikbaar wordt gesteld door banken, zijn consumenten vaak niet in staat om een eigen woning aan te schaffen (RUG, college Vastgoedontwikkeling 2012).

De woningmarkt kan worden omschreven als een vrije markt. Het marktmechanisme werkt optimaal als er veel vragers en aanbieders zijn en beide partijen over volledige marktinformatie beschikken. Momenteel is er sprake van scheve prijsverhoudingen waardoor transacties uitblijven. De reden hiervoor, is dat er een beperkt aantal aanbieders op de markt actief is. Daarbij beschikken de vragers niet over alle benodigde informatie om te komen tot een passende transactie. De woningmarkt heeft echter een zelfherstellend vermogen en tendeeft altijd richting een evenwichtige situatie op de lange termijn. Daarnaast kan overheidsingrijpen zorgen, door bijvoorbeeld renteverlaging, voor herstel op de korte termijn (Vastgoedontwikkeling, 2012).

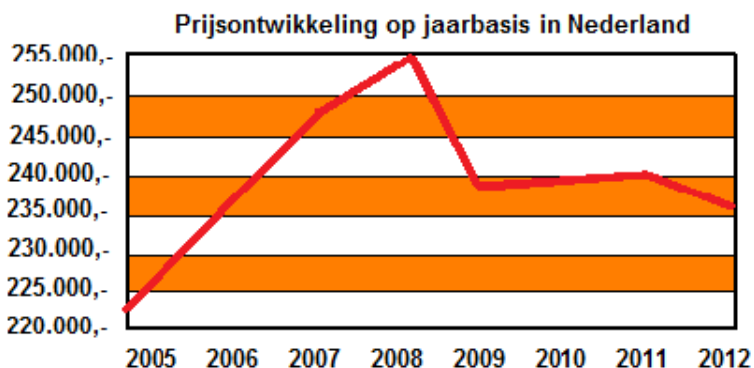
Bij het schetsen van de toekomstontwikkeling aan het einde van 2011, gaat de Rabobank uit van een daling van de huizenprijzen met 2,5%. Ook voor het jaar 2013 voorspelt de Rabobank geen jaar van herstel. Als reden hiervoor geven zij, dat potentiële kopers een afwachtende houding behouden vanwege de onduidelijkheid over de hypotheekrenteaf trek (Rabobank). Andere redenen om te blijven twijfelen zijn de aangescherpte kredietregels en het niet aanpassen van verkoopprijzen aan de huidige marktsituatie. Door de lagere overdrachtsbelasting zullen er echter iets meer huizen worden verkocht dan in de voorgaande jaren, wat echter niet zorgt voor een enorme verandering in prijsontwikkeling (RTL nieuws, 2011). De NVM geeft aan geen herstel van de woningmarkt te voorspellen in het jaar 2012. Zij schatten dat het aantal transacties met 5% zal dalen. Ook verwacht de NVM dat er sprake zal zijn van een prijsdaling met hetzelfde percentage (VBOwonenenzo). De vooruitzichten waren in 2011 minder onheilspellend dan nu.

Ondanks dit vooruitzicht durft de Rabobank te verwachten dat er meer woningen worden verkocht in 2012, dan in het voorgaande jaar. Een stijging van 125.000 naar 133.000 woningverkoppen verwachten zij (Rabobank).

3.2 Statistieken

Bij het analyseren van de woningmarkt draait het voornamelijk om het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de huizenprijzen. Om een goed beeld te krijgen van de situatie in Nederland en de situatie binnen het werkgebied van de Rabobank Borger- Klénckeland, worden deze marktafhankelijke variabelen afzonderlijk besproken voor beide gebieden.

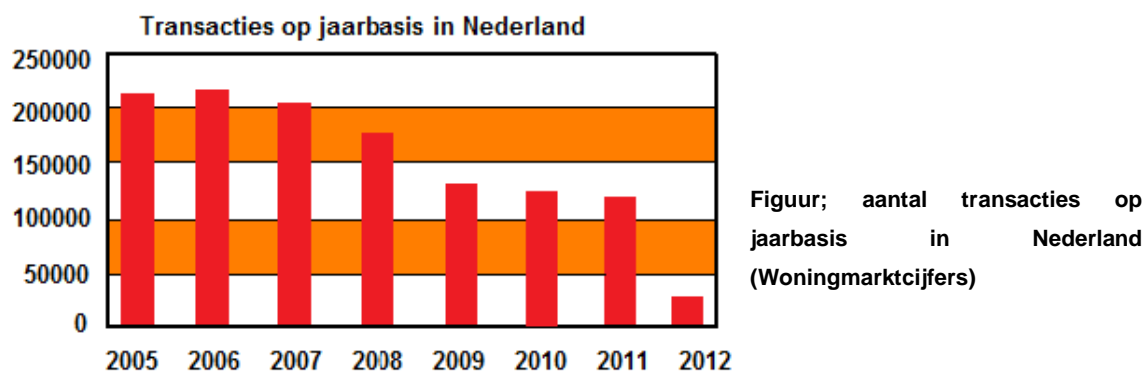
Allereerst worden de prijsontwikkeling aan de hand van cijferreeksen afkomstig van het online onderzoeksbureau 'Woningmarktcijfers' geanalyseerd. De vraag- en verkoopprijzen bepalen deels het vraagniveau. Bij lage prijzen is er veel vraag en weinig aanbod. In het geval van hoge prijzen is het aanbod hoog en de vraag laag. De prijsontwikkeling van woonobjecten in Nederland hebben een snel stijgend tot een snel dalend verloop. In het eerste jaar van meting, in het jaar 2005, was de prijs van een woonobject gemiddeld €223.000,- euro. Tot aan het jaar 2008, is er sprake geweest van een continue stijging tot een gemiddelde prijs van €255.000,-. Het jaar 2008 krijgt vervolgens te maken met zware tijden, waarvan de daling tot €238.000,- in het jaar 2009 het gevolg is. Langzaam hersteld het prijsniveau met klein stapjes. In de opvolgende twee jaren is het prijsniveau opgeklommen tot een magere €240.000,-. Het jaar 2011-2012 krijgt wederom te maken met een daling van €40.000,- euro, tot een waarde van slechts €236.000,-.



Figuur; prijsontwikkeling op jaarbasis in Nederland (woningmarktcijfers)

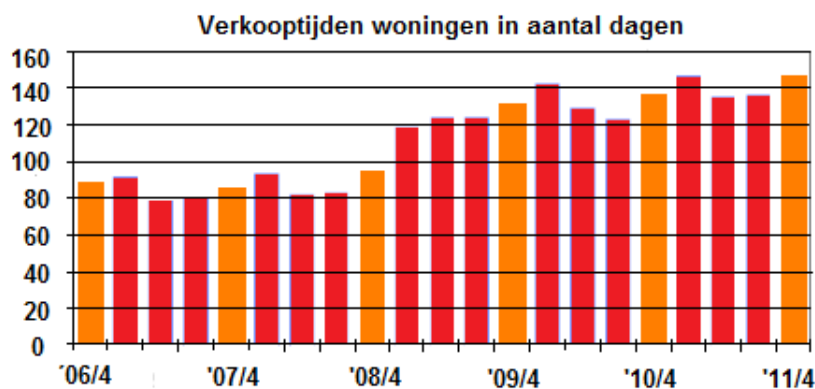
Het niveau van de prijzen, heeft zoals aangegeven invloed op vraag en aanbod in de woningmarkt. Het aantal transacties hangt hiermee direct samen. Ondanks deze samenhang, verloopt het aantal transacties in Nederland afwijkend van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarentegen krijgt het transactieniveau net als de prijsontwikkeling op jaarbasis in Nederland, te maken met een forse daling in de laatste jaren. De eerste drie jaren van de meting zijn vrij constant met een gemiddelde van 210.000 transacties per jaar.

Het jaar 2008 is kenmerkend voor het eerste jaar van terugloop in het aantal transacties tot ruim 170.000. De opvolgende drie jaar zijn wederom constant te noemen, hoewel dit op een lager niveau ligt dan in de eerste drie jaar van de meting. Een nieuw niveau van het driejarige gemiddelde staat op ongeveer 130.000 transacties. Het jaar 2012 heeft de eerste drie maanden ongeveer 25.000 transacties weten te verwerken.



Terwijl lagere verkoopprijzen van woningen in de eerste instantie in verband lijken te staan met meer vraag, werkt dit in een krimpende economie niet zo. Woningeigenaren zijn niet bereid om hun woning tegen een lagere prijs in de markt te zetten. Ze willen geen risico's lopen en wachten met de verkoop van het woonobject totdat de markt aantrekt. Transacties blijven uit en woningen die in de verkoop komen, worden niet verkocht. Er ontstaan lange verkooptijden. In de figuur op de volgende pagina is te zien dat in het laatste kwartaal van 2006 de verkooptijd gemiddeld slechts 90 dagen is. In 2009 is de gemiddelde verkooptijd opgelopen tot 130 dagen. Het laatste meetpunt in de analyses van de NVM is het laatste kwartaal van 2011 geweest. De verkooptijd in dit kwartaal is opgelopen tot gemiddeld 147 dagen. In vijf jaar tijd heeft zich een stijging voorgedaan van 90 dagen naar 147 dagen.

Op basis van de voorspellingen van de Rabobank en de NVM is een langere looptijd in 2012 te verwachten. In de figuur op de volgende pagina, zijn middels de gele balken de laatste kwartalen van het jaar weergegeven. De rode balken geven in logische volgorde de kwartalen 2,3 en 4 weer van de jaren 2006 tot en met 2011 (Woningmarkt cijfers).

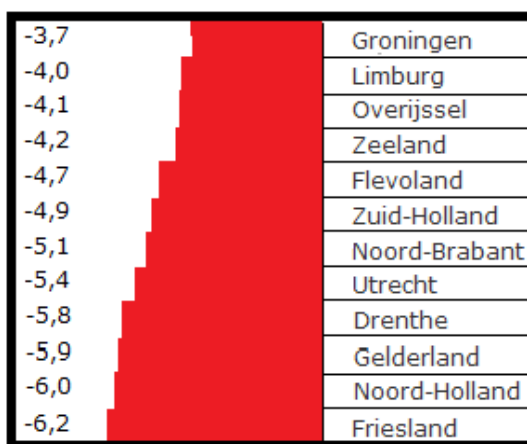


Figuur; verkooptijden in aantal dagen in Nederland

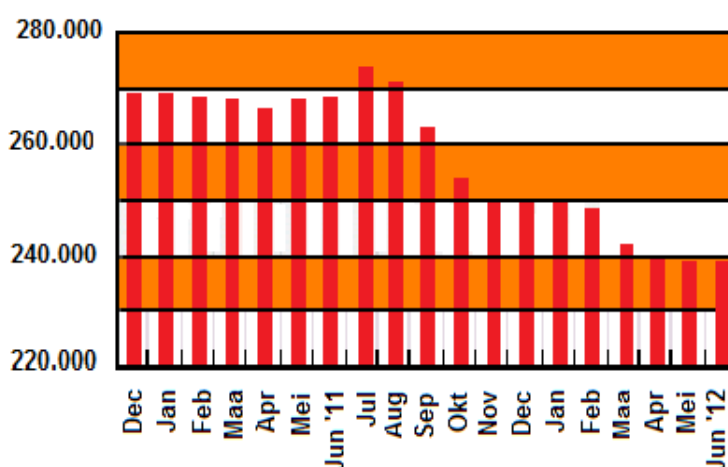
3.2.1 Statistieken Drenthe

Voor de Rabobank Borger- Klenckeland zijn naast de ontwikkelingen in Nederland ook de ontwikkelingen binnen het werkgebied van grote waarde. Het werkgebied is gelegen in de provincie Drenthe in de gemeente Borger-Odoorn en Coevorden. Verschillende gemeenten en zelfs woonplaatsen kunnen verschillende ontwikkelingen vertonen in de markt. Zo staat de gemeente Borger- Odoorn op nummer 1 in de top tien van Drenthe. De betreffende categorie is de stijgende vraagprijs per m2 met +1,2% tot € 2067,- m2. In het nabij gelegen Emmen de ontwikkeling anders. Hier heeft een daling plaatsgevonden van -0,18% tot een vraagprijs van €1798,- (Kadaster). Emmen is in 2012 verklaard tot minst geliefde woonplaats, terwijl Borger als zeer aangenaam wordt ervaren (Huizenzoeker.nl, 2012).

Figuur; PWB ontwikkeling provincies 2011



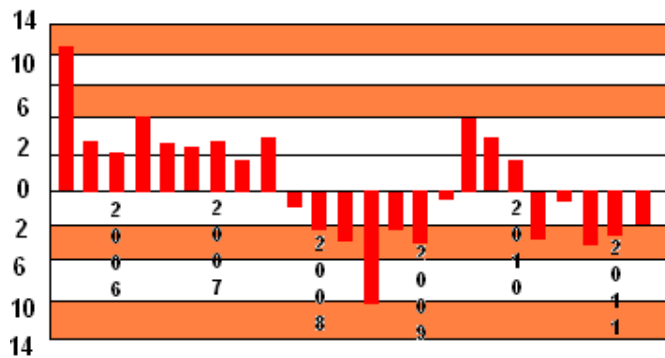
Figuur; Ontwikkeling vraagprijzen woningmarkt Drenthe



Aan linkerkant van de figuur op de vorige pagina, staat de Prijsindex Bestaande Woningen. De (PBW) is een analyse van de prijsdalingen in iedere provincie (Kadaster). De getallen dienen te worden gelezen als percentages die afwijken van 0%. Drenthe heeft een waardedaling meegemaakt van -5,8%. Bij positieve getallen is er uiteraard sprake van een waardevermeerdering. In dit geval is er echter in geen enkele provincie sprake van waardevermeerderingen. In de rechter figuur staat de ontwikkeling van de vraagprijzen van woonobjecten in de gemeente Borger- Odoorn. Deze waarde is vastgelegd over de afgelopen anderhalf jaar. Vooral de periode september 2011 tot en met juni 2012 worden gekenmerkt door diepe dalingen. Het hoogtepunt, in de slechte tijden, is te vinden in juli 2011 (Huizenzoeker.nl).

De NVM toont in de opgeslagen woningmarktcijfers de volgende ontwikkelingen aan. De NVM maakt onderscheid in woningtypen. Hierbij gaat het om de transacties per woningtype, verdeeld over het tweede kwartaal van 2011 en het eerste en tweede kwartaal van 2012. Het aantal transacties in tussenwoningen is in het 2e kwartaal van 2012 ten opzichte van het 2e kwartaal van 2011, gedaald met 8 transacties (50 naar 42). Ook de hoekwoningen hebben te

maken gehad met een daling van 13 transacties (41 naar 28). Twee onder één kap van 80 naar 74 transacties, vrijstaande van 64 naar 48 en de appartementen van 38 naar 21 transacties in dat specifieke kwartaal (NVM). Naast de aantallen transacties, heeft het NVM ook onderzoek gedaan naar de transactiepreizen. Opvallend is, dat er niet voldoende transacties in de eerste 2 perioden van 2012 zijn geweest om een goed beeld te schetsen van de transactiepreizen voor de betreffende kwartalen. Wel is het mogelijk geweest om de transactieprijsontwikkelingen ten opzichte van een jaar eerder weer te geven. Onderstaande grafiek is gemaakt aan de hand van de gegevens van het NVM. Waar de jaren zijn aangeduid, betreft het kwartaal 4 van het betreffende jaar.



Figuur; NVM Transactiepreizen periode '06-'11)

4 Hypotheken en risico's

In dit theoretische kader is getracht de opbouw van de WOZ-waarde en de taxatiewaarde meer inzichtelijk te maken. Daarnaast is de woningmarkt in kaart gebracht. Om het risico bij hypotheekverstrekkingen voor de financiële instelling te verduidelijken wordt er aandacht besteed aan de verschillende risico's die een bank loopt. Er is sprake van een algemeen en een specifiek risico dat aan de orde komt bij een niet aansluitende WOZ-waarde. Financiële risicobeheersing en renteopbouw staan centraal in dit hoofdstuk.

4.1 Hypotheekvormen

De Rabobank biedt verschillende hypotheekvormen aan. De bekendste en meest toegepaste vormen zijn de aflossingsvrije hypotheek en de spaarhypotheek. Een combinatie van beide is gebruikelijk bij hypotheeken die gepaard gaan met hoge bedragen. De belangrijkste kenmerken van de aflossingsvrije hypotheek zijn; geen aflossing op de gedurende looptijd en maximale belastingaftrek. Bij deze hypotheeksoort dient wel rente te worden betaald, dat vaak aftrekbaar is van de belasting. Er kan gekozen worden voor een vaste of variabele rente. De hypotheekschuld kan worden afgelost met de verkoop van de woningen of door te kiezen voor een spaarvorm waarmee vermogen wordt opgebouwd om de schuld uiteindelijk af te betalen. De spaarhypotheek is een hypotheekvorm die de klant veel zekerheid biedt en ook (onder bepaalde voorwaarden) maximale belastingaftrek biedt. Ook bij de spaarhypotheek wordt gedurende de looptijd niet afgelost. Wel wordt er rente betaald en wordt er maandelijks een bedrag ingelegd. Deze inleg zorgt ervoor dat er door middel van sparen, vermogen wordt opgebouwd waarmee aan het einde van de looptijd, de hypotheek kan worden afgelost (Rabobank).

4.2 Risico's Rabobank

De Rabobank gaat bij het verlenen van hypothecaire kredieten uit van de meest recente WOZ- beschikking, afkomstig van gemeenten. Ook staat het banken vrij om, in plaats van de beschikking, op basis van een recente taxatiewaarde van de betreffende woning, een hypothecaire lening te verstrekken. Beide bedragen dienen de marktwaarde van een woning weer te geven aan de hand van de vergelijkende methode. Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven wordt er voor het bepalen van de WOZ-waarde door gemeenten, een minder uitgebreide vergelijkingsmethode gebruikt als het geval is bij de waardebepaling door een taxateur.

Tegen de vastgestelde WOZ- waarde kan, in tegenstelling tot het taxatierapport, bezwaar ingediend worden. Het beleid van de bank bepaald in de praktijk zelf of er gewerkt wordt met de WOZ- waarde of de taxatiewaarde als basis voor het verstrekken van hypothecaire kredieten.

Onderpand: het registergoed waarop ten behoeve van de bank hypotheek is verleend, en de goederen die bij de hypotheekakte aan de bank zijn verpand (Friesland Bank).

Stel; een klant is van plan een woning te kopen. De vraagprijs van het woonobject komt overeen met de marktwaarde en bedraagt € 300.000,-. Meneer en mevrouw beschikken niet over vermogen en willen het volledige bedrag lenen bij de Rabobank. Bij het verstrekken van de lening gaat de Bank uit van de taxatiewaarde van €300.000,-. Eén maand later krijgt de nieuwe eigenaar de WOZ-waarde met vermeld bedrag van €251.000,-. De marktwaarde van de woning op basis van de WOZ lijkt €49.000,- euro lager te zijn beoordeeld dan de taxatiewaarde. De klant krijgt op basis van de betreffende WOZ- waarde het voordeel van het betalen van minder belasting in verhouding tot een hogere waarde.

Op basis van de voorgaande casus kan worden gesteld dat de Bank een hogere hypothecair krediet ter beschikking stelt aan de klant op basis van het onderpand van €300.000,-. Zou de Bank in hetzelfde geval uit zijn gegaan van de WOZ-waarde, dan zou het hypothecaire verleende krediet €49.000,- euro lager liggen ten opzichte van de taxatiewaarde. De waarden die worden gebruikt mogen echter niet (teveel) afwijken van de werkelijke marktwaarde van het object. De gevolgen van een niet correcte waarde kan leiden tot een te hoge hypothecaire verstrekking in verhouding tot het onderpand van het registergoed.

4.2.1 Soorten risico's

Elke krediet dat verleend wordt aan een klant, gaat gepaard met (grote en minder grote) risico voor de bank. De bank kan de risico's indekken door in geval van groot risico, een hogere rente te vragen. Allereerst wordt in deze paragraaf ingegaan op de specifieke risico's waarmee de bank te maken krijgt, waar vervolgens aandacht wordt besteedt aan het indekken van de risico's door banken. De risico's waarmee de bank te maken kan krijgen zijn; het terugbetalingrisico, wanbetaling, inflatie en prijsdalingen van het onderpand door economische ontwikkelingen in Nederland (Rabobank).

Bij het verstrekken van een hypotheek door de hypotheekverstrekker wordt het terugbetalingrisico ingedekt in de renteopbouw. Factoren die een rol spelen bij het inschatten van het terugbetalingrisico zijn de betrouwbaarheid en kredietwaardigheid van een klant (Crisis en Woningmarkt, 2011). Hierin wordt rekening gehouden met de levensduur van de betreffende klant. Als een starter een woning koopt is de kans groter dat hij een lening met een looptijd van 30 jaar kan terugbetalen dan een klant die in dezelfde omstandigheden verkeerd, maar de leeftijd van 50 jaar heeft bereikt. Wel kan de klant van 50 jaar over meer eigen vermogen beschikken, ook daarmee wordt rekening gehouden bij het aangaan van

een hypotheekverstrekking. De geldverstrekker loopt bij iedere klant het risico dat een lening niet kan worden afgelost op een afgesproken datum.

Een andere component van risico dat gedekt moet worden in de rente is het tijdsvergoedingscomponent. Dit component houdt rekening met het inflatieniveau. Inflatie wordt ook wel geldontwaarding genoemd en is gekoppeld aan de koopkracht van geld (Eijgelshoven, 2010). Een tijdvergoedingscomponent houdt rekening met de waarde van de huidige investering en de waarde van de investering in de toekomst. Als goederen of diensten in de loop van de tijd duurder worden, dient daarvoor een compensatiemogelijkheden te worden ingecalculereerd (Crisis en Woningmarkt, 2011).

Inflatie hangt samen met de economische ontwikkelingen in Nederland en daarmee met de woningprijsontwikkelingen. In het vorige hoofdstuk is hieraan al de nodige aandacht aan geschonken en zijn de volgende conclusies getrokken. In slechte tijden van economische ontwikkelingen zijn er weinig transacties op de woningmarkt. Er is een afwachtende houding en het consumentenvertrouwen is laag. Hierbij kan de hypotheekverstrekker naast wanbetaling, te maken krijgen met prijsdalingen. De prijsdalingen zorgen ervoor dat de woonobjecten waarop een hypotheek gevestigd is, minder waard worden. De marktwaarde van het object daalt en sluit niet aan op de hoogte van de lening. Het risico van waardedaling op de woningmarkt moet door de hypotheekverstrekker worden ingedekt. Naast het feit dat een klant kan overlijden voordat de looptijd van de lening is beëindigd, loopt de hypotheekverstrekker het risico van wanbetaling. Bij langdurige wanbetaling en betalingsachterstanden kan de geldverstrekker partij overgaan tot executieverkoop (College Vastgoedkunde, 2012) In de volgende paragraaf wordt er dieper ingegaan op executieverkoop en restschulden.

4.2.2 Executieverkoop

Executieverkoop komt voor bij langdurige wanbetaling met grote betalingsachterstanden. De hypotheek wordt niet meer afgelost door de woningeigenaar en de geldverstrekker ziet redenen om over te gaan op strenge maatregelen. De hypotheekverstrekker heeft het recht tot executieverkoop van het onderpand van de hypotheek. Op deze manier kan het risico voor de bank worden beheerst (AFM). Wel is bij de verkoop van een woning door de bank door middel van executieverkoop, toestemming van de rechter vereist (Ten Have, taxatieleer)

Executieverkoop; de woningeigenaar kan niet langer aan zijn betalingsverplichting voldoen en de geldverstrekker eist verkoop van het onderpand. In de meeste gevallen worden deze objecten op een openbare veiling aangeboden en eventueel onderhandse verkoop, beide met goedkeuring van de Rechtbank (Nederlandse Encyclopedie).

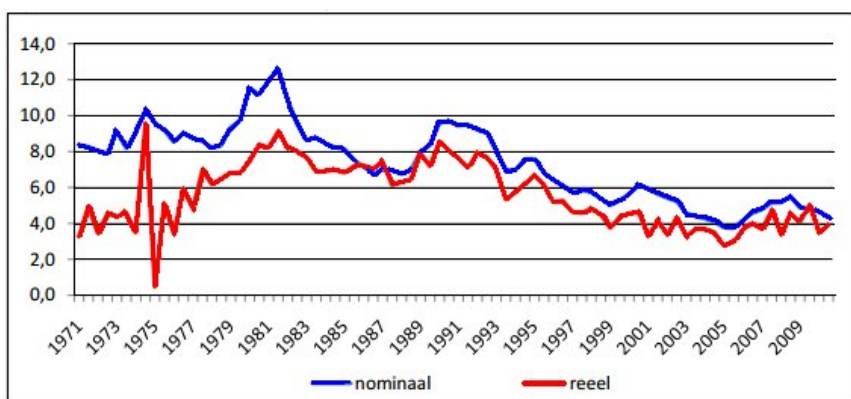
Het risico is ten tijde van economische bloei klein en er worden veel hypotheekverstrekt. Als er meer hypotheekverstrekt door financiële instellingen, hoe meer ruimte er is voor huizenprijzen om te stijgen. De woningmarkt is geen perfecte markt en het aanbod reageert traag op de toegenomen vraag. De woningmarkt is bepalend voor het gedrag van hypotheekverstrekkers, zij gebruiken namelijk de waarde van de woning als onderpand voor een lening. In gunstige tijden zijn hypotheekverstrekkers optimistisch over toekomstige waardeverhogingen van hun onderpand waardoor hypotheekverstrekkers relatief makkelijk worden verstrekt. In minder gunstige tijden wordt er meer aandacht besteedt aan de waarde van het onderpand en de kredietwaardigheid van de consument. De voorwaarden zullen in het laatste geval worden aangescherpt (College Vastgoedkunde, 2012).

4.2.3 Restschuld

Bij de verkoop of executieverkoop van een woonobject is het mogelijk om de hypotheekschuld af te lossen. Indien er geen NHG- garantie is en de marktwaarde niet voldoende is om de schuld af te lossen, blijft de woningeigenaar met een restschuld zitten. Momenteel zit bijna één op de zes huishoudens in ons land zit met een restschuld van gemiddeld €30.000,- euro op hun huis. De Vereniging Eigen Huis geeft aan dat bij elkaar opgeteld ongeveer 15,3 miljard euro aan schulden bestaan bij Nederlandse huishoudens. Het is een schuld waar niets tegenover staat (VEH). Hierbij gaat het voornamelijk om de starters op de woningmarkt die hun woning hebben gekocht tussen 2008 en 2011. In de meeste gevallen gaat het om een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek en een spaar- of beleggingshypotheek. Het risico op restschuld wordt afgedekt door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Rabobank en ING verwachten dat dit en volgend jaar de huizenprijzen verder zullen dalen. Dat betekent een verdere stijging van de restschuld. De VEH heeft laten berekenen dat bij een daling met 10 procent de restschuld voor één op de vijf huishoudens oploopt naar gemiddeld €39.000,- euro. Bij een daling met 20 procent wordt dat 50.000 euro. Die restschuld komt volledig voor rekening van de huishoudens, tenzij men het huis gekocht heeft met NHG- garantie, of de bank instemt met een minnelijke schikking, of er een schuldsaneringstraject van 3 jaar wordt afgesproken (NOS). Er zijn begin dit jaar bijna 2.900 woningeigenaren bijgekomen die moeite hebben de hypotheekkosten te betalen. In totaal kampen nu ruim 65.000 huiseigenaren met een betalingsprobleem en volgens het BKR komen er als er niets gebeurt jaarlijks 11.000 bij. Het aantal woningbezitters met betalingsproblemen stijgt al jaren, maar in de afgelopen vier jaar is die groep verdubbeld (Vastgoedactueel, 2012).

4.3 Hypotheekrente

Hypotheekrente is een samengestelde vergoeding dat een direct verband houdt met het risico dat de geldverstrekker loopt. Bij een verminderd vertrouwen neemt de risicoperceptie toe en stijgt de rente of ziet de geldverstrekker af van de transactie. De hypotheekrente heeft een directe invloed op de huizenprijzen en op de maandlasten van de hypotheekgever (Crisis en Woningmarkt). Momenteel is de hypotheekrenteaftrek een hot-item en bestaat er de mogelijkheid dat de aftrek in de toekomst zal worden afgeschaft. De hypotheekrenteaftrek is een belastingvoordeel voor huizenbezitters die hypotheekrente betalen (Elsevier). De rente die wordt betaald voor hypothecaire lening kan worden afgetrokken van het inkomen in box 1, voordat over dit inkomen belasting wordt betaald.



Figuur; hypotheek-renteontwikkeling (Nominaal & Reëel) Periode 71-'09

In de figuur op de vorige pagina is de ontwikkeling van de hypotheekrente weergegeven in nominale en reële waarde in de periode van 1971 tot 2011 (hypotheekrentetarieven). De nominale rente is de rente die de bank vaststelt in de overeenkomst voor de hypotheek. Bij de reële rente wordt rekening gehouden met inflatie en wordt in dit onderzoek niet gebruikt. Uitgaande van de feitelijke markrente is te zien dat er in 1982 een hoge rente was, ook in 1991 was de rente redelijk hoog. Vanaf 1992 heeft de rente een voornamelijk dalend verloop gekend. Behalve het belastingvoordeel dat met de hypotheekrenteaftrek wordt bereikt, is de overdrachtsbelasting verlaagd naar 2% (voorheen 6%). Naast de vorige twee veranderingen is ook de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie tot 1 juli 2012 verruimd tot €350.000,- euro (Hypotheektarieven). Als een woning is aangekocht met de NHG-garantie, dan krijgt de bank bij gedwongen verkoop altijd de vordering volledig voldaan door het Waarborgfonds. In dit geval maakt het niet uit, of de verkoopprijs bij executieverkoop lager ligt dan de hoogte van de hypotheek die op de woning is gevestigd. Ook de woningeigenaar blijft niet met een restschuld achter. Bij tijdelijke betalingsachterstanden biedt de NHG hulp voor eigenaren in de vorm van een woonlastenfaciliteit. Deze faciliteit biedt de eigenaar hulp om tijdelijk een moeilijke periode te overbruggen, met als doel om in de toekomst de consument weer de

mogelijkheid biedt om de hypotheek naar behoren te kunnen aflossen. De NHG wordt verstrekt door het Waarborgfonds Eigen Woningen en verkleint het risico dat aan de orde kan komen bij het verstrekken van hypotheek (NHG).

4.4 Specifiek Risico

Onder specifiek risico wordt verstaan het risico dat aan de orde komt bij het uiteenlopen van de vastgestelde waarden bij het aangaan van het hypothecaire krediet in vergelijking met de waarde van het object in de markt. Het risico voor de hypotheekverstrekkers is het minst groot als de waardevaststelling overeenkomt met de daadwerkelijke waarde van het object in de markt. In principe moet de WOZ- waarde, de taxatiewaarde en de marktwaarde bij verkoop allemaal overeen moeten komen, zoals in de eerder hoofdstukken naar voren is gekomen. In de praktijk is dit niet het geval waardoor de hypotheekverstrekker te maken krijgt met een specifiek risico. Het specifieke risico houdt in dat de hypotheekverstrekker bij het aangaan van een hypothecair krediet een bedrag beschikbaar stelt aan een klant om woningeigenaar te worden. De WOZ-waarde die hierbij mag worden aangehouden, valt in de praktijk veelal afwijkend uit in vergelijking met de waarde die een woonobject kan opleveren bij verkoop in de markt.

Bij een lagere WOZ-waarde is er sprake van een risico dat als nihil kan worden aangemerkt omdat de marktwaarde bij verkoop hoger uitvalt. De problemen ontstaan pas als de WOZ-waarde te hoog uitvalt bij een vergelijking met de waarde van het object bij verkoop in de markt. De hypotheekverstrekker stelt een krediet beschikbaar dat afgelost dient te worden door de woningeigenaar. In het geval er een bedrag beschikbaar gesteld is ten hoogte van de WOZ-waarde, terwijl de marktwaarde lager is, dan loopt de Bank een risico ter grootte van de daadwerkelijke WOZ-waarde minus de marktwaarde. Dit risico wordt zichtbaar bij executieverkoop.

Stel; dat er een hypotheek wordt afgesloten op de een WOZ-waarde van €150.000,-, terwijl de daadwerkelijke marktwaarde €130.000,- bedraagt. De bank loopt een risico van €20.000,- dat zichtbaar wordt bij executieverkoop. De waarde bij executieverkoop is in dit geval niet de marktwaarde van €130.000,- maar een executiewaarde van €109.000,-. Uiteraard wordt het risico dat de bank loopt bij executieverkoop ingecalculeerd in de rente. Deze €31.000,- wordt ondervangen in de risicobeheersing van de bank. Het risico dat de bank loopt tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde is niet in de risicobeheersing meegenomen. Dit betekent dat de klant niet een percentage betaald in de rente, maar dat de bank het risico voor eigen rekening neemt. Een risico dat behoorlijk kan oplopen in een slechte markt en een risico dat een goed functionerende bank zelf niet moet willen dragen. Waarschijnlijk mag de bank in het kader van de AFM, dit risico niet eens dragen. Geldverstrekken instellingen moeten naast de regels van de AFM, ook rekening houden

met de gedragsregels van de Nederlandse Bank (DNB). Middels de richtlijnen kunnen risico's beheerst worden (DNB, AFM).

4.5 Toezicht en gedragscodes

Binnen de gedragskaders van DNB heeft de bank bewegingsvrijheid en dient zij zelf risicomijdende keuzes te maken. Dit geldt ook voor de hypothecaire kredietverlening door financiële instellingen. DNB houdt toezicht op banken met als doel het financiële systeem te waarborgen. Van belang bij dit toezicht, is de liquiditeit waaraan een financiële instelling zich dient te houden. Er wordt een percentage vastgesteld, dat aangeeft welke verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen toelaatbaar is, zodat de schulden van banken kunnen worden afgelost. Het uiteindelijke doel is het creëren van een sterk en betrouwbaar systeem waarbij bank en klant zekerheid hebben. Dit doel sluit volledig aan op het passende advies aan de klant dat centraal staat in de bedrijfsvoering van de Rabobank. Naar aanleiding van de situatie op de woningmarkt zijn de richtlijnen dat DNB aanhoudt aangescherpt. De Nederlandse bank geeft aan de hand van driemaandelijke peilingen onder banken weer dat banken in het eerste kwartaal van 2012 de acceptatie van hypotheekaanvragen wederom zal aanscherpen naar aanleiding van de huidige woningmarkt. Redenen hiervoor zijn ondermeer de vooruitzichten op de woningmarkt, het vergroten van de marges en hogere vereisten voor een onderpand (NVM, 2012).

5 Casus Rabobank Borger- Klenckeland

5.1 Introductie Rabobank

De Rabobank is één van de grootste hypotheekverstrekkers in Nederland en heeft ruim 140 zelfstandige lokale Rabobanken in Nederland, verdeeld over meer dan 900 vestigingen. Iedere lokale bank beschikt over een bankvergunning verleend door de Nederlandse Bank. De Rabobank Groep is ontstaan in 1972 door een fusie tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Bank en Coöperatieve Centrale Boerenleenbank. De nieuwe bank gebruikt vanaf de jaren '80 de naam Rabobank als handelsnaam. De Rabobank biedt klanten veel uiteenlopende producten en diensten. Ook de klantengroepen die de Rabobank bedient, is uiteenlopend. Particulieren, Private Banking, Agrarisch, Bedrijven en Hypotheken zijn afdelingen binnen de locatie Rabobank Borger- Klenckeland. In dit onderzoek staat de Hypotheekafdeling centraal. De adviseurs geven klanten financieel advies en zij dragen zorg voor de hypotheekverstrekkingen. De Rabobank wil weten wat er in de omgeving van de klant speelt om in een passend advies te voorzien. Ruim 1 miljoen klanten hebben al een hypotheek bij de Rabobank (Rabobank)

5.1.1 Richtlijnen Hypotheekverstrekking

Banken in Nederland krijgen door de Gedragscode Hypothecaire Financiering strikte regels opgelegd, waaraan zij zich dienen te houden bij het verstrekken van kredieten. Naast de inkomenseis, is de marktwaarde van de woning van belang voor de Rabobank. Afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens, wordt de marktwaarde in de praktijk vaak vastgesteld aan de hand van de meest recente WOZ- waarde of vastgestelde waarde door een taxateur (Rabobank). Bij het verstrekken van een hypothecair krediet op basis van een taxatierapport is er ruimte voor een subjectief waardeoordeel. Daarnaast is de waarde in een taxatierapport potentieel fraudegevoelig. Het is mogelijk om een woning hoger te taxeren, zodat er een hogere hypotheek wordt verstrekt. De WOZ-waarde wordt vastgesteld door modelmatige waardebeoordeling en is daardoor objectief. In deze casus wordt de WOZ- waarde tegenover de taxatiewaarde gezet om te bepalen welke waarde de Rabobank Borger- Klenckeland het beste kan gebruiken bij hypotheekverstrekkingen. De uitkomst van de analyse, zal inzicht geven in de mogelijke financiële risico's die de Rabobank momenteel loopt.

5.2 Afbakening casus

Deze casus betreft de verstrekte hypotheeken sinds het eerste kwartaal van 2011 tot en met eerste kwartaal van 2012. Er zijn in de eerste instantie 150 woonobjecten meegenomen in het onderzoek. Verder zijn er woonobjecten niet in de analyse meegenomen, wegens het ontbreken van gegevens, omdat er sprake was van nieuwbouw of vanwege de ligging buiten

het werkgebied. Van veel objecten, waren niet alle gegevens in de database van de Rabobank aanwezig. Om te komen tot juiste en bruikbare waarden, zijn de WOZ- waarden achterhaald met behulp van klanten. De taxatiewaarden zijn vastgesteld door een plaatselijk taxateur, die vaker in opdracht van de Rabobank werkt.

Het werkgebied is onderverdeeld in de gemeenten Coevorden en Borger- Odoorn en is duidelijk afgebakend door de N34. Er wordt in de analyse gemeten of eventuele verschillen teruggebracht kunnen worden naar gemeentelijke (gebiedsspecifieke) verschillen. Daarnaast wordt er in het onderzoek getracht een onderverdeling te maken op basis van type woonhuizen. In Bijlage 2 staan alle woonobjecten vermeld die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen, ingedeeld naar type woonhuis, woonplaats, WOZ-waarde, taxatiewaarde, verschillen tussen beide en onder- en bovenmarges. Persoonsgegevens en andere privacygevoelige informatie worden in dit onderzoek en de bijlagen niet getoond.

5.2.1 Casus inhoudelijk

In dit onderzoek zijn 116 woonobjecten onderzocht om te komen tot een duidelijk oordeel over de situatie binnen het werkgebied Borger- Klenckeland. De geanalyseerde objecten zijn allemaal woonobjecten waarop een hypothecair krediet is verstrekt binnen de gestelde periode en binnen het werkgebied. Het werkgebied is verdeeld in het westelijke deel met de woonplaatsen; Borger, Nieuw- Buinen, 1e Exloermond, 2e Exloermond, Exloo, Valthe, Valthermond, Ees, Odoorn, Odoornerveen en Buinerveen. De woningen in het oostelijke deel van het werkgebied zijn gelegen in de volgende woonplaatsen; Klijndijk, Wezup, De Kiel, Noord-Sleen, Sleen, t'Haantje, Oosterhesselen, Zweeloo, Erm, Zwinderen, Schoonoord en Aalden. De woonobjecten zijn in verschillende categorieën te plaatsen op basis van prijsklasse, woonomgevingen en woningtype. Van de in totaal 116 woonobjecten die in dit onderzoek zijn gebruikt, zijn er 28 woningen die vallen in de categorie; niet- vrijstaande woningen. Onder niet-vrijstaande woningen vallen de rijwoningen, geschakelde woning, twee- onder één kapwoningen en appartementen. De tweede categorie bestaat uit vrijstaande woningen en woonboerderijen en de groep heeft een omvang van 88 woningen.

5.2.2 Analyse waarden

Uit de analyse is naar voren gekomen dat van de 88 vrijstaande woningen, de woning met de laagste marktwaarde van €105.000,- in 2e Exloermond (oostelijke deel) is gelegen. In het westelijke deel van het werkgebied is de kleinste waarde te vinden in Aalden met een waarde van €140.000,-. Het onderzoek toont een groot verschil van €35.000,- aan tussen de laagste WOZ- waarden in het oostelijke en westelijke deel van het werkgebied. Opvallend is dat in het oostelijke gedeelte de opvolgende waarden €106.000,- in Valthermond, €110.000,- in Nieuw- Buinen, €112.000,- in Valthermond, €115.000,- in Borger en €117.000,- in 2e

Exloermond nog voor de laagste waarde in het westelijke deel geplaatst kunnen worden. In totaal zijn 8 verstrekte kredieten in het oostelijke deel van het werkgebied lager, dan de laagste waarde in het westelijke deel. De uitkomsten van deze analyse toont aan, dat er hogere hypothecaire kredieten in euro's worden verstrekt in het westelijke deel van het werkgebied. Daarentegen zijn de meeste kredieten op woonobjecten verstrekt in het oostelijke deel, namelijk 70 tegenover 46 in het westelijke deel. Op basis van de taxatiewaarde is de laagste waarde vastgesteld in Valthermond op €85.000,-. In Tweede Exloermond €102.500,-, €105.000,- in Exloo, Nieuw-Buinen €92.500,-, Borger €114.500,- en 2e Exloermond €115.000,-. In tegenstelling tot de WOZ- waarde is in het westelijke deel de laagste taxatiewaarde vastgesteld op €128.000,-. In deze vergelijking zijn er dan nog 7 WOZ- waarden te vinden onder de € 128.000,-. Op basis van deze eerste analyse wordt de eerste deelconclusie getrokken; de WOZ- waarden en taxatiewaarden wijken daadwerkelijk af. Hoe groot deze verschillen zijn, in welk deel van het werkgebied deze gelegen zijn en onder welke woningtypen de verschillen onderverdeeld kunnen worden, komt in de volgende paragrafen aan de orde.

5.2.3 Marges en afwijkingen

Het Nederlandse Bureau Waardebepaling Onroerende Zaken (NBWO) geeft aan dat in principe iedere waarde op basis van een taxatie, een representatief beeld dient te geven van de marktwaarde. Het NBWO noemt zichzelf de specialist en marktleider in modelmatige woningtaxaties aan de hand van gegevens afkomstig van het Kadaster en het CBS (NBWO). Het NBWO verdiept zich in onderzoeken afkomstig over de hele wereld, die relevant zijn of een toevoeging bieden voor de modelmatige waardebepaling. In het geval een woonobject door verschillende taxateurs afwijkend gewaardeerd wordt, is het van belang om te weten welke marge acceptabel is. Uit een onderzoek in Engeland, is gebleken dat een afwijking tussen 10% en 15% geaccepteerd wordt bij reguliere taxaties. Een afwijking van 20% kan als acceptabel beschouwd worden bij zeer moeilijk te taxeren objecten. De NBWO geeft aan dat er instanties zijn die de afwijking voor reguliere woonobjecten te streng vinden. Deze instanties werken met een reguliere, geaccepteerde taxatiemarge van 20% (NBWO). Rekening houdend met een marge van 20% (10% onder- en 10% bovenmarge), toegepast op een marktwaarde van €85.000,-, zorgt voor een vastgestelde ondergrens van €68.000,- en een bovengrens van €102.000,-. De ondergrens van 10% staat, evenals de bovengrens van 10%, voor een afwijking van €17.000,-. Het daadwerkelijke verschil tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarde is in de praktijk vastgesteld op €21.000,- (bijlage 1). Het verschil van €21.000,- is zelfs nog te groot om binnen de marge van 20%, geaccepteerd te worden. Hoe hoger de waarde van een object, hoe groter de afwijking in euro's is bij een marge van 10%. Uit de casus blijkt dat van de vastgestelde WOZ-waarden, 24 van de 116

woonobjecten een te grote afwijking vertonen en buiten de geaccepteerde marges vallen. Bij een aantal woonobjecten blijkt, dat de WOZ-waarde nog net op het randje van de afwijking valt en op basis van de onder- en bovenmarge kunnen worden geaccepteerd. Als de Rabobank uitgaat van een marge van 20%, dan zijn er 24 woonobjecten die een grotere afwijking vertonen en niet kunnen worden geaccepteerd. In deze gevallen is de afwijking groter dan 20%. De 20% marge die afkomstig is van de NBWO, is ruim en past niet direct bij een financiële instelling die risicobeheersing als doel heeft.

5.2.4 Specifieke marge

De Rabobank besteedt bij het verstrekken van kredieten veel aandacht aan risicobeheersing en risicomijdend gedrag. Een aangescherpt beleid met betrekking tot de onder- en bovenmarges, past beter bij de hiervoor genoemde strategie. Door de malaise zijn banken en andere financiële instellingen voorzichtiger en strenger geworden met het verstrekken van kredieten. Ook toezichthouders houden de financiële instellingen scherp in de gaten. Om de risico's voor de Rabobank zo klein mogelijk te houden, wordt er in deze casus gewerkt met een onder- en bovenmarge van 10% (5% onder- en 5% bovenmarge). Aan de hand van deze marge wordt bepaald of een bepaalde afwijking in de WOZ-waarde, geaccepteerd mag worden. Met dit gegeven wordt een tweede analyse gemaakt. In de tweede analyse heeft zich een verdubbeling van de afwijkingen voorgedaan. Bij de 10% marge was er sprake van 24 afwijkingen, terwijl bij de 5% marge, 48 afwijkingen naar voren zijn gekomen. Logischerwijs geldt, des te minder risico's de Rabobank wil nemen, des te meer woonobjecten buiten de onder- en bovenmarges vallen en dus niet geaccepteerd kunnen worden. Van de 116 objecten is bij 70 objecten een hogere WOZ-waarde vastgesteld vergeleken met de taxatiewaarde van het betreffende object. Bij 1 object was geen afwijking te vinden en bij 45 objecten werd de WOZ-waarde lager vastgesteld dan de taxatiewaarde. Het totaal van de lagere WOZ-waarden, ten opzichte van de taxatiewaarde, bedraagt in euro's €903.500,-. Het gemiddelde per woonobject, over 45 objecten verdeeld, geeft een afwijking aan van €20.078,- ($\frac{€903.500,-}{45}$). Het totaal van de hogere WOZ-waarden, ten opzichte van de taxatiewaarde, bedraagt €1.061.500,-. Het gemiddelde per woonobject over 70 woonobjecten verdeeld, geeft een afwijking €15.164,-. Hieruit blijkt, dat in het geval de WOZ-waarde naar boven afwijkt, de gemiddelde afwijking in euro's kleiner is, dan wanneer de WOZ-waarde naar beneden afwijkt (€20.078 tegenover €15.164,-).

Uit de analyse is duidelijk naar voren gekomen, dat 70 van de 116 WOZ-waarden (*60,3%) afwijken naar boven. De totale afwijkende waarde bedraagt €1.061.500,-, met een gemiddelde afwijking per woonobject van € 15.164,-. In totaal wijken 45 van de 116 WOZ-waarden (*38,8%) af naar beneden. De totale waarde bedraagt €903.500,- en de gemiddelde afwijking per woonobject bedraagt €20.078,-. Bij slechts één van de in totaal 116

woonobjecten (*0,8%), doet zich geen afwijking voor en is de WOZ-waarde gelijk aan de taxatiewaarde (*totale % is geen 100% wegens afrondingsverschillen).

5.2.5 Financiële risico en scenario's

Op basis van de bovenstaande analyse, zijn relevante afwijkingen voor de Rabobank naar voren gekomen. Het aantal afwijkingen geeft een beeld van de betrouwbaarheid van de WOZ-waarde. In het kader van het financiële risico, speelt de afwijking in euro's een grotere rol. In de praktijk kunnen positieve en negatieve cijfers elkaar compenseren. Indien de lagere WOZ-waarden gecompenseerd worden door hogere WOZ-waarden, is het risico voor de Rabobank gemiddeld. In deze casus wordt er enkel gecompenseerd met de portefeuille van Rabobank Borger-Klenceland. Hoe groter de portefeuille van een bank, hoe beter de compensatiemogelijkheden. Uitgaande van het scenario dat alle woonobjecten in de portefeuille op hetzelfde moment, tegen de WOZ-waarde wordt verkocht, heeft de onderstaande financiële gevolgen voor de Rabobank. De hypothecaire kredieten worden in dit scenario direct afgelost. De Rabobank krijgt te maken met een verlies van €158.000,- (€1.061.500,- - €903.500,-). In principe is er ruim 1,5 ton euro verlies, op een groep van 116 woningen. Een financieel risico dat de Rabobank in de eerste instantie kan overzien vanwege de compensatiemogelijkheden. Daarnaast is de kans dat dit scenario zich voordoet, vrijwel nihil. In het scenario dat alle woonobjecten tegen een lage WOZ-waarde zullen worden verkocht, heeft de bank geen compensatiemogelijkheden. De lage objecten worden bij dit scenario namelijk niet gecompenseerd met hogere WOZ-waarden. In het laatste scenario, geldt dat alle woonobjecten met een hoge WOZ-waarde zullen worden verkocht. In dit scenario is het financiële risico van de Rabobank, ten opzichte van de andere scenario's positief. Er is geen risico, maar een positief saldo. Ondanks de geschetste scenario's zal er in dit onderzoek worden gewerkt met een gemiddelde per woonobject. De gemiddelde afwijking per woonobject bedraagt €1.362,- euro (€158.000,-/116 woonobjecten).

5.3 Executieverkoop

De afwijkingen die in de tweede analyse zijn berekend, zijn exclusief het financiële risico waarmee de bank rekening dient te houden in het geval van executieverkoop. Wijkt de WOZ-waarde negatief af van de taxatiewaarde, dan dient er bovenop deze negatieve afwijking nog een extra 20-30% verlies bij executieverkoop te worden ingecalculleerd. Een voorbeeld uit de casus geeft aan, dat de taxatiewaarde van een woonobject is vastgesteld op €522.000,- en de WOZ-waarde op €485.000,-. In het geval de bank uitgaat van €522.000,-, terwijl de werkelijke marktwaarde €485.000,- bedraagt, dan is de woning overgefinancierd. Tussen beide waarden zit een gat van €37.000,-. Bij executieverkoop bedraagt de werkelijke verkoopwaarde ongeveer 70-80% van de marktwaarde. Uitgaande van 75% van €485.000,-,

bedraagt de executiewaarde bedraagt €363.750,-. Een verschil van €121.500,- (€485.000,- - €363.750,-), plus €37.000,-. Het totale financiële risico bedraagt €158.500,- voor de Rabobank (€121.500,-+ €37.000,-). Bij de executieverkoop van dit specifieke woonobject, bedraagt het totale verlies in euro's evenveel als het verlies in het geval dat alle woonobjecten tegen de WOZ-waarde worden verkocht (rekening houdend met compensatiemogelijkheden vastgesteld op €158.000,-). De kans dat de gehele portefeuille van de Rabobank Borger-Klenckeland tegen executiewaarde wordt verkocht, is nihil. Het risico van executieverkoop wordt door de Rabobank ingecalculeerd in de renteopbouw. In het bovenstaande voorbeeld, hoeft alleen rekening te worden gehouden met de afwijking van €37.000,- euro. De afwijking op basis van de WOZ-waarde is namelijk niet ingecalculeerd en zal bij executieverkoop een extra financiële last voor de Rabobank opleveren. Hetzelfde geldt indien de WOZ-waarde hoger is vastgesteld dan de taxatiewaarde. In dit geval wordt er een hypothecair krediet verstrekt op basis van een hogere WOZ- waarde, terwijl de taxatiewaarde een meer representatieve marktwaarde blijkt te zijn. Momenteel is het gokken of de WOZ-waarde of taxatiewaarde hoger uitvalt en welke waarde de meest representatieve marktwaarde weergeeft. In de praktijk heeft de Rabobank niet in alle gevallen inzage in zowel de WOZ-waarde én de taxatiewaarde. Indien de Rabobank een hypotheek verstrekt op basis van een hogere waarde dan de daadwerkelijke marktwaarde, loopt de consument het risico om achter te blijven met een restschuld. Bij de verkoop van de woning, blijkt er sprake te zijn van overfinanciering.

5.4 Gebiedsspecifieke uitspraken

Onder dit kopje worden de resultaten, ingedeeld naar oostelijk en westelijk deel van de N34 beschreven. Zoals eerder uit de resultaten naar voren in gekomen, blijkt dat in het westelijke deel van het werkgebied hogere hypotheek worden verstrekt. Op basis van de residuele grondwaarde kan worden gesteld, dat een grotere vraag naar woningen zorgt voor hogere woningprijzen (G.M ten Have). Door de hogere woningprijzen in het westelijke deel, zijn de grondprijzen ook aanzienlijk hoger dan in het oostelijke deel. Het totale aantal woningen in dit deelgebied is 70, waarvan 27 een lagere WOZ- waarde en 43 een hogere WOZ- waarde hebben ten opzicht van de taxatiewaarde. In het oostelijk deel is de totale waarde van de lagere WOZ-waarden, ten opzichte van de taxatiewaarden €544.500,-. Het deel dat een hogere WOZ-waarde heeft bedraagt in totaal €600.000,-. Er zijn in totaal 16 extra afwijkingen die een hogere WOZ-waarde (43) weergeven, vergeleken met de 27 WOZ-waarden die lager zijn vastgesteld (43-27). In deze vergelijking geldt hetzelfde als analyse twee. De groep waarbij de WOZ-waarde naar boven afwijkt, is wederom groter. Het totale verschil in euro's tussen beide groepen bedraagt €55.500,- en staat niet in verhouding tot de 16 woonobjecten. Hieruit blijkt dat de groep waarbij de WOZ-waarden naar boven afwijkt, groter

is (43 tegen 27). Daarentegen blijkt, dat de totale waarde van de afwijkingen groter is bij de 27 lagere WOZ-waarden (€544.500,- tegenover €600.000,-). De afwijking bedraagt €20.167,- (€544.500,-/27) tegenover €13.953,- (€600.000,-/43). Een gat van ruim €6.000,- euro. Het westelijke deel van het werkgebied bestaat uit 46 woonobjecten. Van de 46 woonobjecten, is 1 WOZ-waarde gelijk aan de taxatiewaarde. In totaal beschikken 19 objecten over een lagere WOZ-waarde. De overige 25 woonobjecten beschikken over een hogere WOZ-waarde ten opzichte van de taxatiewaarde. Het totale bedrag in euro's dat bij de lagere WOZ-waarde afwijkt van de taxatiewaarden, bedraagt €362.000,-. De afwijking bij de hogere WOZ-waarden bedraagt €451.500,-. De vergelijking is nu €362.000,-/19 tegenover €451.500,-/25 (woonobject/afwijking) en komt neer op €19.053,- tegenover €18.060,-. Op basis van deze gegevens is inzichtelijk gemaakt, dat de afwijkingen tussen een lagere en hogere WOZ-waarde in dit deelgebied, een afwijking weergeeft van een krappe duizend euro (€19.053,- - €18.060,-).

Analyse drie richt zich op het achterhalen van de verschillen in de deelgebieden op basis van afwijkingen, niet rekeninghoudend met onder- en bovenmarges. In het oostelijke deel zijn 27 lagere, tegenover 43 hogere WOZ-waarden vergeleken. De afwijkingen bedragen in totaal €544.500,- en €600.000,- met een gemiddelde per woonobject van €20.167,- en €13.953,- wat leidt tot een gat van ruim €6.000,-. De afwijking in het westelijke deel is als volgt te verdelen; 19 lagere waarden tegenover 25 hogere waarden, namelijk totaal €362.000,- tegenover €451.500,- wat neerkomt op een gemiddelde per woonobject van €19.053,- en €18.060,-. In het oostelijke deel zijn in totaal 70 objecten geanalyseerd en in het westelijke deel 46 objecten. De beide groepen verschillen in omvang. Ondanks het verschil in omvang, is duidelijk te zien dat het gemiddelde in het westelijke deel meer afwijkt dan het gemiddelde in het oostelijke deel. Bij het westelijke deel is namelijk sprake van een gat van ruim €6.000,- euro. De bedragen in deze analyse wijken af van de waarden in analyse twee. In analyse drie is enkel rekening gehouden met afwijkingen in de WOZ-waarde per deelgebied en niet met onder- en bovenmarges. Afhankelijk van welke waarde de Rabobank uitgaat, zal er in minder of meerdere mate een financieel risico gelopen worden.

5.4.1 Type Woonhuizen

In het onderzoek is de volgende subvraag gesteld 'hoe zijn de verschillen in de WOZ-waarde en taxatiewaarde te refereren naar woningtype?'.

Van de 116 casussen gaat het om 87 vrijstaande woningen en 28 twee-onder-één kapwoningen, appartementen, rijwoningen en geschakelde woningen. Omdat de tweede groep in verhouding tot het aantal vrijstaande woningen erg klein is en uit vier typen woningen bestaat, is het niet mogelijk om hierover betrouwbare uitspraken te doen. Bij de aanvang van het onderzoek waren de woonobjecten die zijn geanalyseerd nog niet

inzichtelijk. Pas bij de onderzoeksresultaten, is de omvang van de verschillende woningtypen naar voren gekomen. De groep vrijstaande woningen is echter wel representatief te noemen vanwege de omvang (75%) ten opzichte van de totale casus (87 van 116). Uit de casus blijkt dat van de 87 woonobjecten, de WOZ- waarde in 39 van de gevallen lager uitvalt, 1 gelijk en in 47 gevallen hoger uitvalt ten opzichte van de taxatiewaarde. Het totale bedrag in euro's bij de lagere WOZ-waarde bedraagt €791.500,-. Het gemiddelde over de 39 objecten met een lagere WOZ-waarde, bedraagt €20.295,- euro. Het totale bedrag waarbij de WOZ-waarde hoger is dan de taxatiewaarde (47 objecten), bedraagt €766.500,- euro. Het gemiddelde per woonobject bedraagt in euro's €16.309,-. Een verschil in waarden van bijna €4.000,-.

De algemene gemiddelde afwijking per woonobject is eerder vastgesteld op €20.078,- en €15.384,-. Vergeleken met bovenstaande analyse per type woonhuis, is de waarde €20.295,- bijna gelijk aan €20.078,-. De afwijking naar beneden vertoont geen abnormale afwijkingen bij alleen vrijstaande woonobjecten. Bij de gemiddelde afwijking per woonobject, waarbij de WOZ-waarde hoger is vastgesteld zijn de volgende twee waarden van belang €15.384,- tegenover €16.309,-. Het verschil van bijna €1.000,- geeft geen enorme afwijkingen aan en geeft geen aanleiding tot onbezorgdheid.

6 Vraagstellingen, conclusies en aanbevelingen

6.1 Vraagstellingen

Het beantwoorden van de deelvragen speelt een belangrijke rol in de onderbouwing van de centrale vraagstelling 'Welke factoren verklaren het verschil tussen de WOZ- waarde en de getaxeerde waarde bij woonobjecten ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening?'. In totaal zijn er zes deelvragen behandeld in dit onderzoek, die hieronder één voor één zijn voorzien van een antwoord en onderbouwing.

Antwoord deelvraag 1.

Welke waardebegrippen worden gehanteerd hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?

In de eerste deelvraag staan twee subdeelvragen centraal.

1.1 Welke waardebegrippen worden gehanteerd?

1.2 Hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?

- Deelvraag 1.1 Welke waardebegrippen worden gehanteerd?

De WOZ-waarde heeft betrekking op de Wet Waardering Onroerende Zaken. De wet regelt het verzamelen, opslaan en verstrekken van gegevens betreffende de onroerende zaken. Tevens geeft de wet richtlijnen voor de waardering van de onroerende zaken ten behoeve van belastingheffing door Rijk, gemeente en Waterschappen. De drie partijen gebruiken dezelfde taxaties en gegevens voor de heffing van de belastingen, waarbij de waarde in het economische verkeer gezien kan worden als heffingsmaatstaf. De waarde in het economische verkeer heeft dezelfde betekenis als marktwaarde. De Waarderingskamer, die als taak het toezicht houden op de werkzaamheden van gemeenten heeft, geeft de volgende definitie van marktwaarde; 'De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en 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'. Het Burgerlijk Wetboek komt met een soortgelijke definitie 'De WOZ- waarde wordt bepaald door de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien het volle en onbezwaarde eigendom wordt overgedragen aan de verkrijger van de zaak. De verkrijger van de zaak dient de onroerende zaak (in de staat waarin het zich bevindt), onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te kunnen nemen'.

- Deelvraag 1.2 Hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?

De vaststelling van de objectwaarde voor de WOZ-waarde gebeurt aan de hand van modelmatige waardebeoordeling. Deze waarderingswijze zorgt voor een uniforme en overzichtelijke manier van waardebeoordeling. De kerngedachte in de opbouw van de WOZ-

waarde is; 'een feitelijke en verplichte onderbouwing aan de hand van marktgegevens, waarbij emotionele waardering geen rol speelt'. Er wordt gewerkt met objectkenmerken, marktontwikkelingen en andere relevante factoren (jurisprudentie) bij gebrek aan transacties en verkoopcijfers. In de meeste gevallen gebruik gemaakt van de vergelijkende methode, waarbij drie referentiepanden met dezelfde kenmerken in dezelfde/soortgelijke woonwijk worden vergeleken (Waarderingskamer, 2011). Er wordt gebruik gemaakt van verkoopcijfers van woonobjecten die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Vanwege het grote aantal woningen dat gelijktijdig getaxeerd dient te worden, wordt er gewerkt met modelmatige waardebeoordeling (Modelmatige waardebeoordeling). Bij het gebruik van marktgegevens en verkoopprijzen wordt een bandbreedte toegepast (gemeente Coevorden). De bandbreedte kan gezien worden als acceptatiemodel en toont aan dat de WOZ-waarde in de praktijk overeenkomt met de marktwaarde van het betreffende object. Een bandbreedte van 1 is optimaal. De referentiepanden die zijn gebruikt, om te komen tot de WOZ-waarde, geven bij deze bandbreedte een goed beeld van de marktwaarde van het object. Een afwijking van de bandbreedte van maximaal 0,2 (0,8 tot 1,2) is acceptabel. Wijkt de bandbreedte meer af, dan wordt woning voor een lagere/hogere verkoopprijs aangeboden en verkocht dan in de eerste instantie werd ingecalculleerd. Wordt een woning uiteindelijk verkocht voor een lagere of hogere marktwaarde, dan wordt de waarde in de eerstvolgende WOZ-beschikking aangepast aan de transactieprijs/verkoopprijs.

De eerste stap in de waardevaststelling is weergegeven in punt a. Daarna worden correcties uitgevoerd op woonobjecten met behulp van de punten b. tot en met d.

- a. Marktanalyse (marktontwikkelingen, verkoopcijfers en vraagprijzen).
- b. Objectkenmerken, er wordt aan de hand van aanwezige gegevens (zoals luchtfoto's en Kadastrale gegevens) nagegaan, of kavels beschikken over een woonhuis, tuin of tuinhuis.
- c. Waardering woonobject (er wordt een waarderingsgroep aangemaakt op basis van het perceeloppervlak, bouwjaar, type woonobject en inhoud).
- d. Kwaliteitsniveau (rekening houdend met kwaliteitsniveau, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid/ indeling en voorzieningen).

Antwoord deelvraag 2.

Hoe worden de WOZ- waarden en taxatiewaarden opgebouwd en in welk(e) opzicht(en) wijkt de WOZ-waarde af van de waarde vastgesteld in taxatierapporten? Deze vraag is opgedeeld in de onderste twee subdeelvragen.

2.1 Hoe worden de WOZ-waarden en taxatiewaarden opgebouwd?

2.2 In welke opzichten wijkt de WOZ-waarde af van de waarde die taxateurs vermelden in taxatierapporten?

- Deelvraag 2.1 Hoe is de WOZ- waarde opgebouwd?

Om te komen tot een passende waarde wordt gebruik gemaakt van objectieve kenmerken zoals bouwjaar, type, ligging, grootte en minder objectieve kenmerken zoals onderhoudstoestand en kwaliteitsniveau. Per gemeente wordt rekening gehouden met grondprijzen. De laatste meters in diepe tuinen zijn daarnaast minder waard dan de eerste meters gelegen in bijvoorbeeld de voortuin (Gemeente Coevorden). De marktgegevens in het bezit van gemeenten zijn gekoppeld aan type woningen en wijken (objectcategorieën en waardegebieden). Er wordt in de waardebepaling onderscheid gemaakt tussen verschillende woningsegmenten. De diverse segmenten krijgen te maken met verschillende trends in waardeontwikkelingen (appartementen reageren anders op ontwikkeling in de markt dan bij vrijstaande woningen). Trends per segment kunnen worden vastgesteld aan de hand van verkoopcijfers. De combinatie van eerder vastgestelde WOZ- waarden en de trends per segment, moeten een actuele waarde van de woonobjecten weergeven. Bij een sterk afwijking tussen de verwachte actuele waarde en de gerealiseerde verkoopprijs, wordt nagegaan wat de oorzaak van het verschil is. Veelal zijn de oorzaken van de verschillen gelegen in verbouwingen en/of (gedeeltelijke) sloop. Indien nodig, wordt de waarde gecorrigeerd (Modelmatige waardebepaling).

Woonobjecten waarvan de verkoopprijs niet beschikbaar is, worden vergeleken met soortgelijke woningen binnen hetzelfde segment. Het model geeft allereerst inzicht in de verschillen tussen de verkochte woningen. Daarbij wordt bepaald hoeveel de markt bereid is te betalen voor de verschillen in objectkenmerken zoals perceel-/gebruiksoppervlakte, omgeving en bouwjaar. Het model kan op basis van de correcties de waarde van de niet verkochte woningen bepalen (Gemeente Coevorden). Op basis van luchtfoto's, Kadastrale gegevens en overige verzamelde gegevens worden de controles en correcties uitgevoerd. Na het vaststellen van de waarde door gemeenten, worden controles uitgevoerd door de Waarderingskamer op de correctheid van de waardebepaling (Waarderingskamer). De gemeente dient zich te houden aan protocollen, vergelijkingen en waarschijnlijkheidscontroles, opgesteld door de Waarderingskamer.

- Deelvraag 2.2 In welke opzichten wijkt de WOZ af van de waarde afkomstig van taxateurs?

Een taxatierapport is een uniform model dat naar waarheid dient te worden ingevuld door een erkend taxateur, om te komen tot de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en de executiewaarde vrij van huur en gebruik. De taxateur moet een erkende taxateur zijn en voldoen aan de gestelde eisen van het Centraal Hypothecair Fonds.

De WOZ-waarde en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, hebben dezelfde definitie, namelijk de marktwaarde. Bij het verstrekken van een hypothecaire lening kunnen beide waarden een onderbouwing vormen voor de hoogte van het te verstrekken krediet. Er kan verschil zitten in beide waarden. De WOZ-waarde heeft een waardepeildatum van een jaar eerder, de waarde in een taxatierapport kan actueler zijn. Van belang bij het onderzoek naar taxaties en methoden om te komen tot een waarde, is het begrip dat iedere taxateur een eigen waarderingsperspectief heeft en een uiteindelijk waardeoordeel kan afwijken tussen verschillende taxateurs. Veelal maken taxateurs gebruik van de vergelijkende methode, waar ten minste drie vergelijkbare woningen worden geanalyseerd om te komen tot een passend waardeoordeel van woning nummer vier. De taxateur besteedt in het taxatierapport aandacht aan de staat van onderhoud van het woonobject, het gebruik van bepaalde materialen, evenals de ligging en omgeving. De marktsituatie speelt daarnaast ook een rol bij het vaststellen van de marktwaarde. De taxateur heeft daarnaast de mogelijkheid om zijn emoties en persoonlijke oordeel te laten meetellen in het oordeel. Het oordeel kan hierdoor minder objectieve en een meer subjectieve waarde krijgen dan bij modelmatige waardebeoordeling het geval is. Een taxateur bekijkt ieder object individueel, terwijl modelmatige waardebeoordeling meer aandacht besteedt aan de samenhangen tussen referentiepanelen. In de praktijk komt het vaak voor dat bij een taxatie van een woonhuis, verschillende waarden worden toegekend door verschillende taxateurs. In principe dienen ze wel hetzelfde taxatierapport afkomstig van de beroepsorganisatie als de NVM als grondslag van hun waardering te gebruiken. In principe gaat het hierin om object, omgeving, onderhoudstoestand en de onderbouwing van het waardeoordeel.

Het grootste verschil tussen beide taxatierapporten is te vinden in:

- een één pagina taxatieverslag ten opzichte van een gedetailleerd verslag van de taxateur.
- aan het verstrekken van een WOZ- beschikking zijn geen kosten verbonden, tegenover de hoge kosten bij het inschakelen van een taxateur.
- De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van een waardepeildatum van het voorgaande jaar, terwijl een taxatiewaarde een meer actueel waardeoordeel kan hebben.
- De WOZ-beschikking wordt jaarlijks verstrekt door de gemeente voor belastingaanslagen.
- De verkoopprijzen en transactiecijfers spelen een hoofdrol in de waardering van de gemeente en elementen als kwaliteitsniveau die van belang zijn voor het individuele object komen om een tweede plaats. Bij de taxateur is dit belang precies andersom.
- De gemeente stelt de waarde objectief vast, terwijl de taxateur subjectieve elementen kan laten meetellen in het waardeoordeel.

De grootste overeenkomsten in de waardevaststelling:

- in beide gevallen wordt er een waarde vastgesteld die een betrouwbare weergave behoort te geven van de marktwaarde van het betreffende woonobject.
- beide waarden worden opgebouwd, rekening houdend met marktontwikkelingen, verkoopprijzen, transactiecijfers en objectkenmerken.

Antwoord deelvraag 3

Deze deelvraag dient een goed beeld te geven van de woningmarkt in Nederland en binnen het werkgebied. In het kort worden hieronder de ontwikkeling op een rijtje gezet. 'Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot de waardeontwikkeling in Nederland en het werkgebied Borger- Klénckeland? Deze vraag bestaat wederom uit meerdere subvragen, die op de volgende pagina staan weergegeven.

3.1 Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot de waardeontwikkeling in Nederland?

3.2 Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot het werkgebied?

- Deelvraag 3.1 Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot de waardeontwikkeling in Nederland?

De economische ontwikkelingen in Nederland hangen rechtstreeks samen met de waardeontwikkeling van woonobjecten in ons land en visa versa. Tijdens en na de malaise is het aantal transacties op de woningmarkt afgenomen.

Ook het consumentenvertrouwen en de werkgelegenheid hebben te maken gehad met dalingen. Het vermogen, evenals het besteedbaar inkomen is gedaald ten opzichte van de situatie voor de malaise. De prijsontwikkeling van woonobjecten in Nederland hebben perioden gekend van voortdurende waardeinstijgingen. In het jaar 2008 krijgt de woningmarkt echter te maken met dalingen. Uit onderzoek van de NVM, blijkt dat in het jaar 2005 de gemiddelde prijs van een woonobject op €223.000,- euro stond. Tot aan het jaar 2008 is er sprake geweest van een voortdurende stijging tot een prijs van €255.000,-. Het jaar 2008 krijgt vervolgens te maken met de malaise, waarvan de daling in 2009 tot €238.000,- euro, het gevolg is. Langzaam hersteld het prijsniveau, in de opvolgende twee jaren is het prijsniveau opgeklommen tot een magere €240.000,-. Het jaar 2011-2012 krijgt wederom te maken met een daling van €4.000,- euro, tot een gemiddelde waarde van €236.000,-.

Volgens de gegevens van het NVM kreeg het vierde kwartaal van 2011 te maken met een daling van 13% het aantal transacties ten opzichte van hetzelfde kwartaal in het voorgaande jaar. Op jaarbasis zijn er in 2011 118.000 woningen verkocht. Dit aantal is 7% minder dan het voorgaande jaar (Woningmarkt cijfers). Het tweede kwartaal van 2012 kregen te maken met een opleving. In het tweede kwartaal werden ruim 20% meer woningen verkocht dan in

het voorgaande kwartaal van 2012 (NVM). In het laatste kwartaal van 2006 is de verkooptijd gemiddeld 90 dagen. In 2009 is de gemiddelde verkooptijd al opgelopen tot 130 dagen. Het laatste meetpunt in de analyses van de NVM is het laatste kwartaal van 2011 geweest. De verkooptijd in dit kwartaal is opgelopen tot gemiddeld 147 dagen. In vijf jaar tijd heeft zich een stijging voorgedaan van 90 dagen naar 147 dagen.

Verwachtingen, geuit door de Rabobank, is dat de huizenprijzen wederom een daling zullen vertonen. In 2012 wordt uitgegaan van een daling van 2,5% en ook voor 2013 wordt weinig goeds voorspeld vanwege de afwachtende houding van consumenten en vanwege de onduidelijkheid met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek. Ook de aangescherpte kredietregels zorgen voor terughoudendheid. Door de lagere overdrachtsbelasting zullen er echter iets meer huizen worden verkocht dan in de voorgaande jaren, wat echter niet zorgt voor een enorme verandering in prijsontwikkeling (RTL nieuws, 2011). De NVM geeft aan geen herstel van de woningmarkt te voorspellen in het jaar 2012 en schat in dat het aantal transacties 5% zal dalen en schat in dat er sprake zal zijn van een prijsdaling van 5% (VBOwonenenzo). De vooruitzichten waren in 2011 minder onheilspellend dan nu. Ondanks dit vooruitzicht durft de Rabobank te verwachten dat er meer woningen worden verkocht in 2012 dan in het voorgaande jaar. Een stijging van 125.000 naar 133.000 woningverkoppen.

- Deelvraag 3.2 Wat is de ontwikkeling geweest op de woningmarkt met betrekking tot het werkgebied?

Voor de Rabobank Borger- Klénckeland zijn naast de ontwikkelingen in Nederland ook de ontwikkelingen binnen het werkgebied van grote waarde. Het werkgebied is gelegen in de provincie Drenthe in de gemeente Borger- Odoorn en Coevorden. Verschillende gemeenten en zelfs woonplaatsen kunnen verschillende ontwikkelingen vertonen in de markt. Zo staat de gemeente Borger- Odoorn op nummer 1 in de top tien stijgers in Drenthe in de categorie stijgende vraagprijs per m² met +1,2% tot €2.067,- m². Daarentegen is in het nabij gelegen Emmen de ontwikkeling anders. Hier heeft een daling plaatsgevonden van 0,18% tot een vraagprijs van €1.798,- m² (Kadaster). Emmen is in 2012 verklaard tot minst geliefde woonplaats, terwijl Borger als zeer aangenaam wordt ervaren (Huizenzoeker.nl, 2012). Drenthe heeft gemiddeld te maken gehad een waardedaling van 5,8%.

Antwoord deelvraag 4

Dit is de eerste vraag die specifiek ingaat op de casus, meet of er verschillen zijn tussen de WOZ- waarde en taxatiewaarde bij de verstrekte hypothecaire kredieten en hoe groot de eventuele verschillen zijn.

4.1 Zijn er verschillen tussen de WOZ- waarde en taxatiewaarden bij de verstrekte hypothecaire kredieten?

4.2 Hoe groot zijn de eventueel aanwezig verschillen?

- Deelvraag 4.1 Zijn er verschillen tussen de WOZ- waarde en de taxatiewaarden bij de verstrekte hypothecaire kredieten?

In de analyse van de verstrekte kredieten is duidelijk te zien dat er verschillen zitten in de WOZ- waarden en de taxatiewaarden. Enerzijds kan gezegd worden op basis van de gegevens uit het theoretische kader dat deze verschillen zijn ontstaan doordat de WOZ- waarde een waardepeildatum heeft van het voorgaande jaar. De verschillen ontstaan dan doordat er een waardeontwikkeling is geweest in desbetreffende jaar. Echter zijn de omvang van de verschillen van die aard dat de verschillen waarschijnlijk tot stand komen op basis van een andere oorzaak.

De oorzaak van de verschillen kan ook worden gezocht in het kader van objectiviteit en subjectiviteit. De WOZ- waarde is objectief, vanwege het feit dat de waarde wordt vastgesteld aan de hand van modelmatige waardebeoordeling. De taxateur heeft daarentegen de ruimte om zijn persoonlijke waardeoordeel te laten meewegen. Als drie taxateurs van hetzelfde woonobject de waarde bepalen, dan leidt dit vaak tot drie verschillende waarden waarbij een verschil in waardebeoordeling niet kan worden uitgesloten. Het NWBO heeft ook onder- en bovenmarges ontwikkeld. Op basis van de strenge richtlijnen van het AFM en de risicobeheersing van de Rabobank is deze marge op 5% onder- en 5% bovenmarge gesteld. Deze marge wordt in de eerste instantie als acceptabel ervaren.

- Deelvraag 4.2 Hoe groot zijn de eventuele verschillen?

In de eerste analyse werd er gewerkt met een onder- en bovenmarge van beide 10%. Omdat risicobeheersing een hoge prioriteit heeft voor de Rabobank en ook de AFM haar richtlijnen aangescherpt heeft is er een tweede analyse verricht op een onder- en bovenmarge van beide 5%. In de eerste analyse waren er 24 afwijkingen die meer afweken dan de marges die acceptabel waren. In de tweede analyse heeft zich een verdubbeling van de afwijkingen voorgedaan. Concreet waren er 24 afwijkingen buiten de 10% marges en 48 afwijkingen buiten de 5% marges. Vanzelfsprekend geldt dat hoe minder risico de bank wil nemen, hoe meer objecten buiten de marges vallen. De algemene afwijking in dit onderzoek geeft weer dat van de 116 woonobjecten, 45 WOZ- waarden lager getaxeerd zijn dan de taxatiewaarde van het object. Slechts 1 object heeft dezelfde WOZ- waarde gekregen als de taxatiewaarde. Er blijven 70 woonobjecten waarvan de WOZ- waarde hoger is vastgesteld dan de taxatiewaarde. Het aantal woonobjecten waarvan een lagere WOZ- waarden ten opzichte van de taxatiewaarde is vastgesteld bedraagt €903.500,- euro met een gemiddelde afwijking €20.078,- per woonobject (over 45 objecten). Het totaal van de hogere WOZ- waarden ten opzichte van de taxatiewaarde in euro's bedraagt €1.061.500,-, met een gemiddelde afwijking per woonobject van € 15.164,-(over 70 objecten). Uit de analyse is naar voren gekomen dat 59,5% (69/116) WOZ- waarden afwijken naar boven met een totale afwijkende

waarde van €1.061.500,- met een gemiddelde afwijking van €15.164,-. In totaal wijkt *38,8% (45/116) af naar beneden met een totale waarde van €903.500,- met een gemiddelde afwijking van € 20.078,-. Met één woonobject *0,86% (1/116) waarin zich geen afwijking voordoet. (*af rondingsverschillen)

Antwoord deelvraag 5

Zijn de verschillen te relateren aan de tweedeling van het werkgebied en aan woningtype? Het relateren van de verschillen op basis van woningtype is niet mogelijk. 75% van de woonobjecten die in de casus zijn geanalyseerd betreft vrijstaande woningen. De overige 25% bestaan uit 28 appartementen, twee-onder-één kapwoningen, rijtjeswoningen en geschakelde woningen. Deze groep is in verhouding tot het aantal vrijstaande woningen erg klein. Deze 28 woningen zijn ook nog onderverdeeld in vier verschillende typen woningen. Het is lastig om op basis van deze gegevens, een betrouwbaar en representatief beeld van de situatie te schetsen. Bij de aanvang van het onderzoek, waren de woningtypen nog niet inzichtelijk. Allereerst wordt er ingegaan op de verschillen die gerelateerd kunnen worden aan het werkgebied en vervolgens worden er uitspraken gedaan over de vrijstaande woningen binnen het werkgebied.

Verschillen gerelateerd aan het werkgebied

Zoals eerder uit de resultaten naar voren is gekomen, blijkt dat in het westelijke deel van het werkgebied meer euro's per object wordt verstrekt aan hypothecaire kredieten. In het oostelijk deel is de totale waarde van de lagere WOZ- waarden ten opzichte van de taxatiewaarden €544.500,-. Het gedeelte met een hogere WOZ- waarde in dit gebied bedraagt in euro's totaal €600.000,-. Het totale aantal woonobjecten is 70, waarvan 27 een lagere WOZ- waarde en 43 een hogere WOZ- waarde hebben ten opzicht van de taxatiewaarde. Er zijn in totaal 16 (43-27) meer afwijkingen die een hogere WOZ- waarde aantonen tegenover het aantal dat een lagere WOZ- waarde aantoont. De 27 lagere WOZ- waarden tonen een grotere totale waarde aan dan de 43 hogere WOZ- waarden. De afwijking bedraagt 27/€544.500,- tegenover 43/€600.000,- oftewel €20.167,- tegenover €13.953,-. Een gat van ruim €6.000,- euro. Het westelijke deel van het werkgebied bestaat uit de overige 46 woonobjecten. Hiervan is 1 WOZ- waarde gelijk aan de taxatiewaarde. In totaal tonen 19 objecten een lagere WOZ- waarde aan. De overige 25 woonobjecten tonen een grotere WOZ- waarde aan. Het totale bedrag in euro's dat door de lagere WOZ- waarde afwijkt van de taxatiewaarden bedraagt €362.000,-. De afwijking door de grotere WOZ- waarde bedraagt €451.500,-. De vergelijking is nu 19/€362.000,- tegenover 25/€451.500,- (woonobject/afwijking) wat neerkomt op €19.053,- tegenover €18.060,-. Op basis van deze gegevens is er op basis van de afwijkingen van een lagere en hogere WOZ- waarde in dit

deelgebied een afwijking van een krappe duizend euro. In de analyse is geen rekening gehouden met onder- en bovenmarges om een zo helder mogelijke indeling te maken van de verschillen in de deelgebieden op basis van afwijkingen in de WOZ- waarde ten opzichte van de taxatiewaarde. In het oostelijke deel zijn 27 lagere tegenover 43 hogere WOZ- waarden tegenover elkaar gezet. De afwijkingen bedragen in totaal €544.500,- en €600.000,- met een gemiddelde per woonobject van €20.167,- en €13.953,- wat leidt tot een gat van ruim €6.000,-. De afwijking in het westelijke deel is als volgt te verdelen; 19 lagere waarden tegenover 25 hogere waarden, namelijk totaal €362.000,- tegenover €451.500,- wat neerkomt op een gemiddelde per woonobject van €19.053,- en €18.060,-. In het oostelijke deel zijn in totaal 70 objecten geanalyseerd en in het westelijke deel 46 objecten. Hoewel de groepen verschillend zijn in omvang is duidelijk zichtbaar dat het gemiddelde in het westelijke deel meer afwijking aantoont dan in het oostelijke deel.

Verschillen gerelateerd aan woningtype

Om op basis van woningtypen en de WOZ-waarde uitspraken te kunnen doen, zijn allereerst de verschillen tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarde in de analyse opgenomen. Bij het analyseren van de gegevens en onderzoeksresultaten is de omvang van de verschillende woningtypen naar voren gekomen. De groep vrijstaande woningen is wel representatief te noemen vanwege de omvang (75%) ten opzichte van de totale casus. Uit de casus blijkt dat van de 87 woonobjecten, de WOZ- waarde in 39 van de vrijstaande woningen lager uitvalt, 1 gelijk en 47 hoger uitvalt ten opzichte van de taxatiewaarde. Het totale bedrag in euro's met betrekking tot de lagere WOZ- waarde bedraagt €791.500,-. Het gemiddelde van de 39 objecten met een lagere WOZ- waarde bedraagt in euro's €20.295,-.

Het totale bedrag in euro's waarbij de WOZ- waarde hoger is dan de taxatiewaarde is bij de overige 47 casussen €766.500,-. Het gemiddelde per woonobject bedraagt in euro's €16.309,-. Een verschil in waarden van bijna €4.000,-. De algemene gemiddelde afwijking per woonobject is eerder vastgesteld op €20.078,- en €15.384,-. Vergeleken met bovenstaande analyse op basis woonobjecten is de waarde €20.295,- bijna gelijk aan €20.078,-. De afwijking naar beneden vertoont geen abnormale afwijkingen bij alleen vrijstaande woonobjecten of wanneer alle objecten mee worden berekend. Bij de gemiddelde afwijking per woonobject, waarbij de WOZ- waarde hoger is vastgesteld zijn de volgende twee waarden van belang €15.384,- tegenover €16.309,-. Een verschil van ruim €100,-. Op basis van deze resultaten is er geen afwijking de WOZ- waarde van vrijstaande woonobjecten of alle woonobjecten in de analyse.

Antwoord deelvraag 6

Wat zijn de financiële risico's die de Rabobank loopt, of heeft gelopen bij het verstrekken van een hypothecair krediet of basis van de waarden? Er zijn verschillende scenario's waarmee

rekening dient te worden gehouden voor het bepalen van de financiële risico's die de Rabobank heeft gelopen, of loopt. Het meest onheilspellende scenario houdt in dat de Rabobank alle hypothecair kredieten heeft verleend tegen de hoogste waarde. De ene keer is de hoogste waarde de WOZ- waarde en de andere keer de taxatiewaarde, dit verschilt per object zoals in de analyse naar voren is gekomen. In het geval dat iedere hypotheek op basis van een te hoge waarde is verstrekt, heeft dit scenario negatieve gevolgen in het geval van executieverkoop. Ook bij gewone verkoop loopt de desbetreffende klant het risico, achter te blijven met een restschuld. Uit de analyse is gebleken dat er gewerkt kan worden met een gemiddelde, door gebruik te maken van compensatiemogelijkheden. Bij de ene hypotheekverstrekking heeft de Rabobank een hogere waarde gebruikt dan de WOZ- waarde en de andere keer een lagere WOZ- waarde (hetzelfde geldt voor de taxatiewaarden). Het gemiddelde zorgt ervoor dat de Rabobank te maken krijgt met slechts kleine gemiddelde afwijkingen en (negatieve) financiële risico's. In het geval dat de gehele portefeuille van de bank op hetzelfde moment worden verkocht tegen de WOZ-waarde, dan krijgt de Rabobank te maken met een verlies van €1.061.500,- - €903.500,- van €158.000,-. Ruim 1,5 ton financieel nadeel, op een groep van 116 woningen, is te overzien voor een grote financiële instelling. Deze €158.000,- verdeeld over 116 woningen, geeft een gemiddeld financieel risico per woonobject van €1.362,-. De kans dat dit scenario zich in de praktijk voordoet is nihil. De afwijkingen die in de tweede analyse zijn berekend, zijn exclusief het financiële risico waarmee de bank rekening dient te houden in het geval van executieverkoop. Wijkt de WOZ-waarde negatief af van de taxatiewaarde, dan dient er bovenop deze negatieve afwijking nog een extra % verlies bij executieverkoop te worden ingecalculeerd. Uiteraard berekend de financiële instellingen het risico als een opslag in het rentepercentage. De afwijking op basis van het verschil tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarde is echter niet ingecalculeerd en kan bij executieverkoop extra financiële last voor de Rabobank opleveren. Momenteel is het gokken of de WOZ- waarde of taxatiewaarde hoger uitvalt, mede doordat zij in veel gevallen niet de WOZ- waarde en de taxatiewaarde in hun bezit hebben. Een ander nadeel ontstaat wanneer de bank een hypotheek verstrekt op basis van de hoogst vastgestelde waarde. Indien de WOZ-waarde hoger uitvalt dan de taxatiewaarde en de bank verstrekt een hypotheek op de WOZ-waarde en het object levert bij vrijwillige verkoop minder op, dan blijft de consument zitten met een restschuld.

7 Conclusies

De conclusie is opgedeeld in twee delen. Allereerst wordt de casusconclusie besproken en daarna komen de algemene conclusies aan de orde. In deze conclusie worden de belangrijkste punten uit de analyse nogmaals op een rijtje gezet. De conclusie geeft een duidelijk antwoord op de centrale vraagstelling die in het begin van dit onderzoek is geformuleerd. De meest relevante punten die uit de analyse naar voren zijn gekomen;

-er is duidelijk sprake van afwijkingen in de WOZ- waarde ten opzichte van de taxatiewaarde. Slechts één van de 116 WOZ- en taxatiewaarde komt overeen.

-In 38,8% van de gevallen sprake van een lagere WOZ- waarde, in 60,3% van de gevallen sprake van een hogere WOZ- waarde en in 0,8% sprake van een gelijke WOZ-waarde ten opzichte van de taxatiewaarde (af rondingsverschillen).

-Het percentage 38,8% staat voor 45 woonobjecten met een gemiddelde afwijking per object van €20.078,- en daarmee een totaal van €903.500,-

-Het percentage 60,3% staat gelijk aan 70 woonobjecten met een totale afwijking van €1.061.500,- en een gemiddelde per woonobject van €15.164,-

-Het totaal van de afwijkingen tegenover elkaar gezet toont aan dat zij beide ongeveer een miljoen afwijken. Omdat het aantal woonobjecten in beide groepen verschilt wijkt het gemiddelde per woonobject bijna €5.000,- euro af (€15.164,- - €20.078,-)

-Over de 116 woonobjecten in verhouding tot de afwijkingen kan worden gezegd dat de negatieve afwijking ongeveer hetzelfde is als de positieve afwijking in de WOZ. Er is sprake van een totale afwijking van €158.000,- verdeeld over 116 woningen. Per object is dit een afwijking van €1.362,-

-Uitgaande van het gemiddelde scenario dat er evenveel positief als negatief afwijkende objecten worden afgelost op de hypotheek, zorgt voor een klein financieel risico voor de Rabobank.

-Als de bank kredieten verstrekt op basis van een hoge WOZ- of taxatiewaarde, terwijl de marktwaarde veel langer ligt, is het financiële gevolg bij executieverkoop zeer omvangrijk.

-In het ene specifieke geval is het verstandiger om de WOZ- waarde te gebruiken, terwijl het in het andere geval juist geldt voor de taxatiewaarde. Uit de analyse blijkt, dat wanneer de Rabobank de ene keer uitgaat van de WOZ- en de andere keer van de taxatiewaarde, het financiële risico niet dermate groot is (€1.362,- per object).

-In het westelijke deel van het werkgebied worden hogere hypothecaire kredieten verstrekt dan in het oostelijke deel.

-In het oostelijk deel is de totale waarde van de lagere WOZ- waarden ten opzichte van de taxatiewaarden €544.500,- over 27 objecten van totaal 70 objecten. Het deel dat een hogere

WOZ- waarde heeft in dit gebied bedraagt in totaal €600.000,- en betreft 43 objecten van totaal 70 objecten.

-16 objecten hebben een hogere WOZ- waarde dan een lagere WOZ- waarde. Toch staat het verschil tussen €600.000,- en €544.500,- niet in verhouding tot de 16 objecten.

-Dit betekent dat hoewel het aantal WOZ- waarde afwijkingen meer naar boven afwijkt, wijkt de totale afwijking in euro's meer naar een lagere WOZ- waarde.

-De 27 lagere WOZ- waarden tonen een grotere totale waarde aan dan de 43 hogere WOZ- waarden. De afwijking bedraagt 27/€544.500,- tegenover 43/€600.000,- oftewel €20.167,- tegenover €13.953,-. Een gat van ruim €6.000,- euro.

-Het westelijke deel van het werkgebied bestaat uit de overige 46 woonobjecten. Hiervan is 1 WOZ- waarde gelijk aan de taxatiewaarde. In totaal tonen 19 objecten een lagere WOZ- waarde aan. De overige 25 woonobjecten tonen een grotere WOZ- waarde aan.

-Het totale bedrag in euro's dat door de lagere WOZ- waarde afwijkt van de taxatiewaarden bedraagt €362.000,-. De afwijking door de grotere WOZ- waarde bedraagt €451.500,-. De vergelijking is nu 19/€362.000,- tegenover 25/€451.500,- (woonobject/afwijking) wat neerkomt op €19.053,- tegenover €18.060,-. Op basis van deze gegevens is er op basis van de afwijkingen van een lagere en hogere WOZ- waarde in dit deelgebied een afwijking van een krappe duizend euro.

-Van de 116 casussen gaat het om 87 vrijstaande woningen en 28 overige. Omdat de tweede groep in verhouding tot het aantal vrijstaande woningen erg klein is en daarnaast ook de groep bestaat uit vier typen woningen, is het erg lastig om hierover betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

-De groep vrijstaande woningen is echter wel representatief te noemen vanwege de omvang (75%) ten opzichte van de totale casus. Uit de casus blijkt dat van de 87 woonobjecten, de WOZ- waarde in 39 van de vrijstaande woningen lager uitvalt, 1 gelijk en 47 hoger uitvalt ten opzichte van de taxatiewaarde.

-Het totale bedrag in euro's met betrekking tot de lagere WOZ-waarde bedraagt €791.500,-. - Het gemiddelde van de 39 objecten met een lagere WOZ-waarde bedraagt in euro's €20.295,-.

-Het totale bedrag in euro's waarbij de WOZ- waarde hoger is dan de taxatiewaarde in bij de overige 47 casussen €766.500,-. Het gemiddelde per woonobject bedraagt in euro's €16.309,-. Een verschil in waarden van bijna €4.000,-.

-De algemene gemiddelde afwijking per woonobject is vastgesteld op €20.078,- en €15.384,-. . Vergeleken met de vrijstaande woningen is de vergelijking €20.295,- tegenover €20.078,-. De afwijking naar beneden vertoont geen abnormale afwijkingen bij het analyseren van de vrijstaande woningen ten opzichte van alle 116 woonobjecten.

Dat de huidige woningmarktsituatie een gevolg is van de economische crisis spreekt in deze conclusie voor zich. Het verminderde vertrouwen in de economie heeft ervoor gezorgd dat het aantal transacties op de woningmarkt is teruggelopen, de vraagprijzen en verkoopcijfers zijn gedaald en de looptijd van aangeboden woningen is toegenomen. Door de malaise zijn de Gedrags- en Toezichthouders van het AFM strenger geworden en mogen financiële instellingen slechts onder aangescherpte regels, kredieten verstrekken. Het is lastiger geworden voor een consument om een hypothecair krediet af te sluiten. Consumenten zijn zelf ook voorzichtiger geworden en wachten met de aan- en verkoop totdat de markt weer aantrekt. De overheid probeert door middel van het verlagen van de overdrachtsbelasting, de woningmarkt weer aan te trekken.

De WOZ- en taxatiewaarden behoren een representatief beeld te geven van de marktwaarde van een woonobject. Momenteel is de WOZ- waarde erg in opspraak geraakt. Er wordt gesproken van grote afwijkingen en de onduidelijkheid op basis waarvan de WOZ- waarde wordt vastgesteld. Het grootste verschil is te vinden in de objectiviteit en subjectiviteit van de waarden. De WOZ- waarde wordt op een objectieve wijze vastgesteld door modelmatige waardebeoordeling.

De gemeente stelt de waarde in de beschikking zorgvuldig en op basis van de richtlijnen van de Waarderingskamer vast. In principe mogen de waarden niet teveel afwijken van de vastgestelde bandbreedtes. Zowel de WOZ- als de taxatiewaarde mogen door banken worden gebruikt bij het verstrekken van hypothecaire kredieten. In de praktijk gebruikt de Rabobank beide waarden. Uit de analyse blijkt dat de ene keer de WOZ- waarde en de andere keer de taxatiewaarde een hogere marktwaarde weergeeft. Als de Rabobank besluit door te gaan op dezelfde manier, is het berekende financiële risico niet groot. Op basis van de analyse van de 116 woonobjecten is het risico ongeveer €158.000,- euro en daarmee te overzien.

Wil de Rabobank haar financiële risico toch verkleinen, dan is advies om bij iedere hypothecaire verstrekking in het vervolg te beschikken over zowel de WOZ- als de taxatiewaarde van het betreffende woonobject. De Rabobank kan ervoor kiezen, om te werken met de laagst vastgestelde marktwaarde, onafhankelijk of dit de WOZ- of de taxatiewaarde is. Zo kan de Rabobank overfinanciering voorkomen. Het voordeel voor de consument is dat de bank een stukje zorgplicht op zich neemt en de consument niet achterblijft met een restschuld.

De centrale vraagstelling in dit onderzoek is als volgt geformuleerd: 'Welke factoren verklaren het verschil tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde bij woonobjecten ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening?' Uit de analyse is gebleken, dat er geen sprake is van systematische afwijkingen in de portefeuille van de Rabobank Borger-

Klenckeland. Op basis van deze informatie, zijn er geen duidelijke factoren van kracht die de verschillen tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde kunnen verklaren. Er zijn wel factoren in de opbouw van de WOZ-waarde en taxatiewaarden, die zouden kunnen leiden tot verschillen. Zo is de WOZ-waarde met de modelmatige waardebepaling meer objectief van aard, terwijl de taxateur ruimte krijgt om een subjectief oordeel te laten meewegen. De gemeente hecht in haar waardeoordeel sterk waarde aan verkoopprijzen en transactiecijfers. Daarnaast bezoekt een taxateur het woonobject daadwerkelijk, terwijl het voor de gemeente niet haalbaar om ieder woonobject afzonderlijk te bezoeken. Er zijn verschillen tussen de WOZ-waarde en taxatiewaarde en de wijze van opbouw. Deze verschillen hebben echter niet gezorgd voor systematische afwijkingen binnen de portefeuille van de Rabobank Borger-Klenckeland.

Zoals eerder aangegeven zijn er binnen de portefeuille van de Rabobank geen duidelijke factoren van kracht, die de verschillen tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde kunnen verklaren. Het slotoordeel van dit onderzoek is, 'de Rabobank kan tegen een relatief klein risico dezelfde koers blijven varen als momenteel wordt gedaan. Omdat de Rabobank staat voor zorgplicht voor de klant en risicobeheersing, kan de Rabobank op basis van eerder genoemde beweegredenen, beter kiezen voor het vergelijken van de WOZ- waarde en taxatiewaarde, voordat het hypothecaire krediet aan de klant wordt verleend. Gaat de lokale bank uit van de laagste vastgestelde marktwaarde, dan wordt het risico verkleind. Uiteindelijk kan bij verkoop de marktwaarde hoger uitvallen, hetgeen een voordeel voor de klant oplevert en geen nadeel voor de bank. In het kader van de zorgplicht draagt de Rabobank bij, aan het minimaliseren van de risico's voor de klant en het voorkomen van restschulden. In het geval dat de Rabobank doorgaat op de wijze zoals nu gewerkt wordt, accepteert zij de risico in plaats van ze te beheersen. In het kader van risicobeheersing is het niet geheel ondenkbaar om in te grijpen. De keerzijde van beheersen is dat klanten ten onrechte kunnen worden afgewezen. De klanten brengen hun hypotheek ergens anders onder en de Rabobank verstrekt ten onrechte geen hypotheek.

Bronvermelding

Artikelen uit de krant

WOZ-waarde 2 % lager, De Telegraaf, 11-02-2012

WOZ-waarde alle huizen openbaar, Volkskrant 28-12-11

Boeken

Wat is onderzoek? Praktijkboek, Nel Verhoeven

Markten en overheid, Eijgelshoven, Nentjes en Van Velthoven

Ten Have, Taxatieleer Vastgoed 2

Overige

Voorbeeld taxatierapport NVM

Antwoorden verbetervoorstellen WOZ- Rijksoverheid 2009

Onderzoek Crisis en woningmarkt

Internet

http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/dirs/436/data/crisis_en_woningmarkt.pdf

(geraadpleegd op: 03-05-2012)

www.accountancynieuws.nl/actueel/fiscaliteit/woz-waarden-gemiddeld-2-procent-lager.108677.lynkx

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

[www.builddesk.nl/files/BuildDesk/About%20BuildDesk/NL-](http://www.builddesk.nl/files/BuildDesk/About%20BuildDesk/NL-publications/Master%20thesis%20-%20Menno%20Logemann-web.pdf)

[publications/Master%20thesis%20-%20Menno%20Logemann-web.pdf](http://www.builddesk.nl/files/BuildDesk/About%20BuildDesk/NL-publications/Master%20thesis%20-%20Menno%20Logemann-web.pdf)

(geraadpleegd op: 24-04-2012)

www.bezwarenmeter.nl/regio_noord.asp

(geraadpleegd op: 24-04-2012)

www.capelleaandenijssel.nl/over-capelle-aan-den-ijssel/gemeentenieuws_3179/item/de-aanslagen-gemeentelijke-heffingen-liggen-weer-op-de-mat_16653.html

(geraadpleegd op: 23-05-2012)

www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-01-20-m11.htm

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=865

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

www.coevorden.woz-

portaal.nl/siteserv/ssxs.aspx?a=pl2UZydmTZkHo97WA8SvFeitPwl5M5f_

(geraadpleegd op: 29-04-2012)

<http://dare.uva.nl/document/143934>

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

www.eigenhuis.nl/hypotheek-financien/hypotheek-regels/ (marktwaarde 104%)

(geraadpleegd op: 24-04-2012)

www.elsevier.nl/web/Nieuws/Economie/117808/Hoe-u-WOZ-waarde-van-uw-huis-omlaag-krijgt.htm

(geraadpleegd op: 24-04-2012)

www.elsevier.nl/web/Nieuws/Europese-Unie/339945/EU-Nederland-moet-hypotheekrenteafrek-afschaffen.htm

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

www.elsevier.nl/web/10178710/Dossiers/De-economische-crisis/Hoe-het-begon/Crisis-Help,-de-kredietcrisis-Moeten-we-bang-zijn.htm

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

www.encyclo.nl/begrip/onroerende%20zaak

(geraadpleegd op: 13-05-2012)

<http://hbo-kennisbank.uvt.nl/cgi/av/show.cgi?fid=6651>

(geraadpleegd op: 29-04-2012)

www.homefinance.nl/algemeen/nieuws/woz-waarde-openbaar-1162.asp

(geraadpleegd op: 20-04-2012)

www.huizenmarkt-zeepbel.nl/01-06-2008/de-ontwikkeling-van-de-hypotheekrente-van-1960-tot-2008/

(geraadpleegd op: 23-05-2012)

www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/hypotheekrenteverwachting-voor-2012

(geraadpleegd op: 23-05-2012)

www.hypotheek.nl/Over+De+Hypotheek/Nieuws/

(geraadpleegd op: 22-06-2012)

www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/woz-waarde-2012-stijgt-ondanks-een-dalende-huizenprijs

(geraadpleegd op: 20-04-2012)

www.hypotheek-rentetarieven.nl/nieuws/woningmarkt/woz-waarde-correct-vestigd.html

(geraadpleegd op: 09-05-2012)

http://issuu.com/aankoopmakelaar/docs/woz_breder_gebruik

(geraadpleegd op: 06-05-2012)

<http://nos.nl/audio/325688-vng-tevreden-over-openbaarheid-woz.html>

(geraadpleegd op: 29-04-2012)

<http://nos.nl/artikel/325556-wozwaarde-alle-woningen-openbaar.html>

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

[www.oisterwijk.nl/publicaties/56301/Wet-Waardering-Onroerende-Zaken-\(Wet-woz\)](http://www.oisterwijk.nl/publicaties/56301/Wet-Waardering-Onroerende-Zaken-(Wet-woz))

(geraadpleegd op: 09-05-2012)

www.ommen.nl/woz/toelichting-woz-waarde_42293/item/wet-woz_23777.html

(geraadpleegd op: 29-04-2012)

www.pbl.nl/dossiers/wonen/veelgestelde_vragen

(geraadpleegd op: 09-05-2012)

http://rabonieuws.rabobank.nl/Images/DNB_OFS2011_tcm70-594565.pdf

(geraadpleegd op: 15-05-2012)

www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2011/12/27/brief-inzake-ontwikkelingen-wet-woz.html

(geraadpleegd op: 24-04-2012)

www.st-ab.nl/wetten/0979_Wet_waardering_onroerende_zaken_Wet_Woz.htm

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.vastgoedkennis.nl/docs/MRE/10/Rooseboom.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.vng.nl/Documenten/actueel/beleidsvelden/belastingen/2012/20120306_raadgever_WOZ.pdf

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

www.vng.nl/eCache/DEF/1/13/384.html

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

www.rabobank.nl

(geraadpleegd op: 15-05-2012)

www.VBOwonenenzo.nl

(geraadpleegd op: 15-05-2012)

www.vng.nl/eCache/DEF/1/13/384.html / www.vng.nl/eCache/DEF/1/16/327.html

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

www.vng.nl/Documenten/actueel/beleidsvelden/belastingen/2012/20120222_WOZ_%20jaarlijkse_waardebepaling_voor_overheidsgebruik.pdf

(geraadpleegd op: 05-05-2012)

www.nationaleombudsman.nl/rapporten/2000/254

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.nhg.nl

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.nvb.nl/publicaties/seo_publieke-belangen-en-hypotheekregulering.pdf

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/woningmarkt cijfers_q2_2012.aspx

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.rekenkamer.amsterdam.nl/contentfiles/WOZ_bijlagen_1_2_3_4.pdf

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/hoe-bepalen-gemeenten-de-woz-waarde.html

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.rijksoverheid.nl/nieuws/2011/12/27/woz-waarde-beter-te-vergelijken.html

(geraadpleegd op: 19-06-2012)

www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2009/12/09/antwoorden-verbetervoorstellen

(geraadpleegd op: 23-05-2012)

www.vastgoedactueel.nl/index.php?option=com_k2&view=item&id=858:65000-woningbezitters-met-betalingsprobleem-hypotheek&Itemid=2

(geraadpleegd op: 12-05-2012)

www.vng.nl/Documenten/actueel/beleidsvelden/belastingen/2012/20120222_WOZ_%20jaarlijkse_waardebepaling_voor_overheidsgebruik.pdf

(geraadpleegd op: 22-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/documents/waarderingsinstructie%20jaarlijkse%20waardebepaling%20versie%202011.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/documents/2011%2004%2022%20brochure%20marktwaarde%20voor%20site.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=faq&group=2&id=20

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/documents/woz_jour%2094.1.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/documents/rapport%20ivs%20en%20nederlandse%20standaards.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/documents/notitie%20modelmatige%20waardebepaling%20maart%202012.pdf

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=content&id=842

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

<http://wetenschap.infonu.nl/recht-en-wet/35471-de-geschiedenis-van-de-onroerende-zaak-belasting-ozb.html>

(geraadpleegd op: 02-05-2012)

www.woningmarkt cijfers.nl/

(geraadpleegd op: 17-05-2012)

www.woz-waarde.net/

(geraadpleegd op: 12-05-2012)

<http://wozbureau.nl/kater-door-woz-beschikking/>

(geraadpleegd op: 26-04-2012)

www.wozinformatie.nl/public/faq/

(geraadpleegd op: 26-04-2012)

www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/?cID=101&year=2012&page=1

(geraadpleegd op: 29-04-2012)

www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/item/?itemID=7836&bc=nieuwsarchief100

(geraadpleegd op: 29-04-2012)