

Beantwoording vragen

De leverancier van de gemeenten Westerkwartier is de Xxlnc groep en het product dat ze leveren heet de taxatie-applicatie 4WOZ. Deze partij kan in principe veel beter uitleggen wat voor een mogelijkheden hun applicatie biedt, maar desondanks ga ik een poging wagen. Met de genoemde applicatie is het mogelijk om al het vastgoed in de gemeente te waarderen. Voor het bepalen van de WOZ-waarde wordt daarbij gebruik gemaakt van de directe vergelijkingsmethode. Ik ga proberen deze methode in het kort uit te leggen.

De directe vergelijkingsmethode houdt in dat op basis van gerealiseerde verkopen alle niet verkochte woningen worden gewaardeerd. De gemeente heeft voor iedere woning de oppervlakte van de woning bepaald, het bouwjaar, het type woning, de onderhoudstoestand (ook wel de secundaire kenmerken genoemd), de grootte van de kavel, de ligging en of er eventuele bijgebouwen zoals een garage aanwezig zijn.

Alle woningen worden in groepen ingedeeld en de verkoopcijfers van de verkochte woningen in deze groepen leiden dan tot WOZ-waarden voor de niet-verkochte woningen.

Dit leidt dan tot de WOZ-waarde, zijnde de marktwaarde met inachtneming van de waarderingsvoorschriften.

De mogelijkheid die 4WOZ biedt, is om met behulp van kunstmatige intelligentie deze WOZ-waarde te controleren. Hierbij worden meer kenmerken gebruik dan bij het primaire model. Door de inzet van dit model wordt op een objectieve wijze de WOZ-waarde getoetst en daarmee kan eventuele overwaardering worden opgespoord.