

Verantwoordingsdocument WOZ
Staphorst en Zwartewaterland
2026



Verantwoordingsdocument WOZ Staphorst en Zwartewaterland 2026

Inhoudsopgave

1 Algemeen	4
2 Gemeenten	4
2.1 Staphorst	4
2.2 Zwartewaterland	5
3 Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert	5
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	5
3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?	5
3.3 Toezicht Waarderingskamer	6
4 Algemene informatie over de WOZ-waarde	6
4.1 Wat is de WOZ-waarde?	6
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	6
4.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	6
4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?	7
4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen	7
4.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	7
4.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	7
4.5 Wat zijn de WOZ-ficties?	7
4.6 Wat is de waardepeildatum?	7
4.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?	8
5 Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
5.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?	8
5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	9
5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	10
5.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	10
5.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	10
5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	11
5.2.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	11
6. Hoe taxeren we woningen?	11
6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?	11
6.2 Hoe werkt de marktanalyse?	12
6.2.1 Vraagprijzen	12
6.2.2 Verkoopcijfers	12
6.2.3 Indexering	12
6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?	13
6.3.1 De marktanalyse	13
6.3.2 Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?	13
6.3.3 Onderdeel grond	13
6.3.4 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?	13
6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	13

6.4.1 Primaire objectkenmerken	13
6.4.2 Secundaire objectkenmerken	13
6.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	16
6.5.1 Ratio's	16
6.5.2 Controle Waarderingskamer	17
6.5.3 WOZ-waardeloket	17
7. Hoe taxeren we niet-woningen?	17
7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode	18
7.1.1 Verplicht energielabel bij kantoorpanden	19
7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	19
7.3 Discounted cash flow-methode (DCF)	19
7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten	19
7.5 De taxatiewijzers en TIOX	20
Bijlage 1 Indexering verkoopcijfers per kwartaal	21
Bijlage 2 Grondstaffels	22
Staphorst	22
Zwartewaterland	23
Verklaring typeaanduidingen	24
Bijlage 3 Bijgebouwenmodel	25
Staphorst	25
Zwartewaterland	26
Bijlage 4 Waardegebieden	28
Staphorst	28
Zwartewaterland	28

1 Algemeen

Sinds 2013 vindt de uitvoering van de WOZ werkzaamheden voor de gemeente Zwartewaterland vanuit Staphorst plaats.

Voor beide gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarden van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw object weten? Raadpleeg dan het taxatieverslag op mijnoverheid.nl of log in op uw persoonlijke internetpagina via de website van de gemeente.

2 Gemeenten

2.1 Staphorst



De gemeente Staphorst is een uitgestrekte plattelandsgemeente gelegen in de provincie Overijssel. De gemeente wordt doorsneden door de spoorlijn Zwolle - Meppel en door de snelweg A28.

De gemeente Staphorst bestaat uit de dorpen Staphorst, Rouveen, IJhorst en Punthorst en de buurtschappen Lankhorst, Halfweg, Hamingen, 't Schot en Slingenberg.

Per 30 september 2025 had Staphorst ongeveer 18.133 inwoners.

Woonplaatsen:

- Staphorst
- Rouveen
- IJhorst
- Punthorst

2.2 Zwartewaterland



De gemeente Zwartewaterland is op 1 januari 2001 ontstaan, uit de samenvoeging van Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. De gemeente ligt prachtig in het stroomgebied van het Zwartewater, in Noordwest Overijssel. Zwartewaterland is een van de kleinere plattelandsgemeenten in Overijssel.

Per 30 september 2025 had Zwartewaterland 23.660 inwoners.

Woonplaatsen:

- Genemuiden
- Hasselt
- Zwartsluis
- Mastenbroek

3 Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De belangrijkste spelers in de waardebepaling zijn de gegevensbeheerders en de taxateurs.

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij het team Publiek & Bestuur wat onderdeel is van de afdeling Bestuur- & Managementondersteuning van de gemeente Staphorst.

In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kunnen worden.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden zoals:

- het bijhouden van objectgegevens
- het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen
- het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep)

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

De WOZ-medewerkers die bij ons werken volgen ieder jaar trainingen en cursussen. Hierdoor blijven onze medewerkers zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in het vakgebied. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan voldoen.

Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen om een vak (beroep) uit te voeren.

3.3 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid. De Waarderingskamer wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ. Ook bij de gemeenten Staphorst en Zwartewaterland voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als we goedkeuring van hen hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen.

De Waarderingskamer heeft de uitvoering van de Wet WOZ in Staphorst en Zwartewaterland beoordeeld met 5 sterren (het maximaal haalbare). Dit houdt in dat de gemeente, gedurende langere tijd, WOZ-taxaties levert van goede kwaliteit en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Meer informatie vindt u op de website van de Waarderingskamer, www.waarderingskamer.nl.



4 Algemene informatie over de WOZ-waarde

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaaarde op de waardepeildatum. Dat is 1 januari van een jaar eerder dan het belastingjaar (voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025).

De marktwaaarde is:

- het geschatte bedrag waartegen vastgoed
- tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper
- na behoorlijke marketing
- in een zakelijke transactie
- zou worden overgedragen op de waardepeildatum
- waarbij de partijen met kennis van zaken
- prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt voor:

- Aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Forensenbelasting
- Rioolheffing

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

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst en de verschillende waterschappen om de hoogte van hun belastingen te bepalen.

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

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

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

4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen

Doorlopend verzamelen we de vraag- en verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster en iWOZ. Deze marktinformatie onderzoeken we uitgebreid. Zo controleren we de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning en beoordelen we de ligging. Op basis hiervan bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoossiers van de gemeente en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.

4.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke soort panden) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

4.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.5 Wat zijn de WOZ-ficties?

Bij de waardebepaling van uw woning wordt rekening gehouden met de twee waarderingsvoorschriften uit artikel 17 van de Wet WOZ. Deze waarderingsvoorschriften, of waarderingsficties bestaan uit de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie.

De overdrachtsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier echter geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De verkrijgingsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met de verhuurde staat van een woning. Wanneer een woning op de markt komt, kan de aanwezigheid van huurders invloed hebben op de verkoopprijs. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met de aan- of afwezigheid van huurders in de woning.

4.6 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum (1 januari) en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht.

De waardepeildatum ligt altijd in het verleden, namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari van het belastingjaar. Van het deel wat af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

4.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet ontvangt u per post of wanneer u zich daarvoor heeft aangemeld via de Berichtenbox van MijnOverheid. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind januari.

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

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We zullen in dit hoofdstuk hier wat dieper op in gaan. We spreken graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

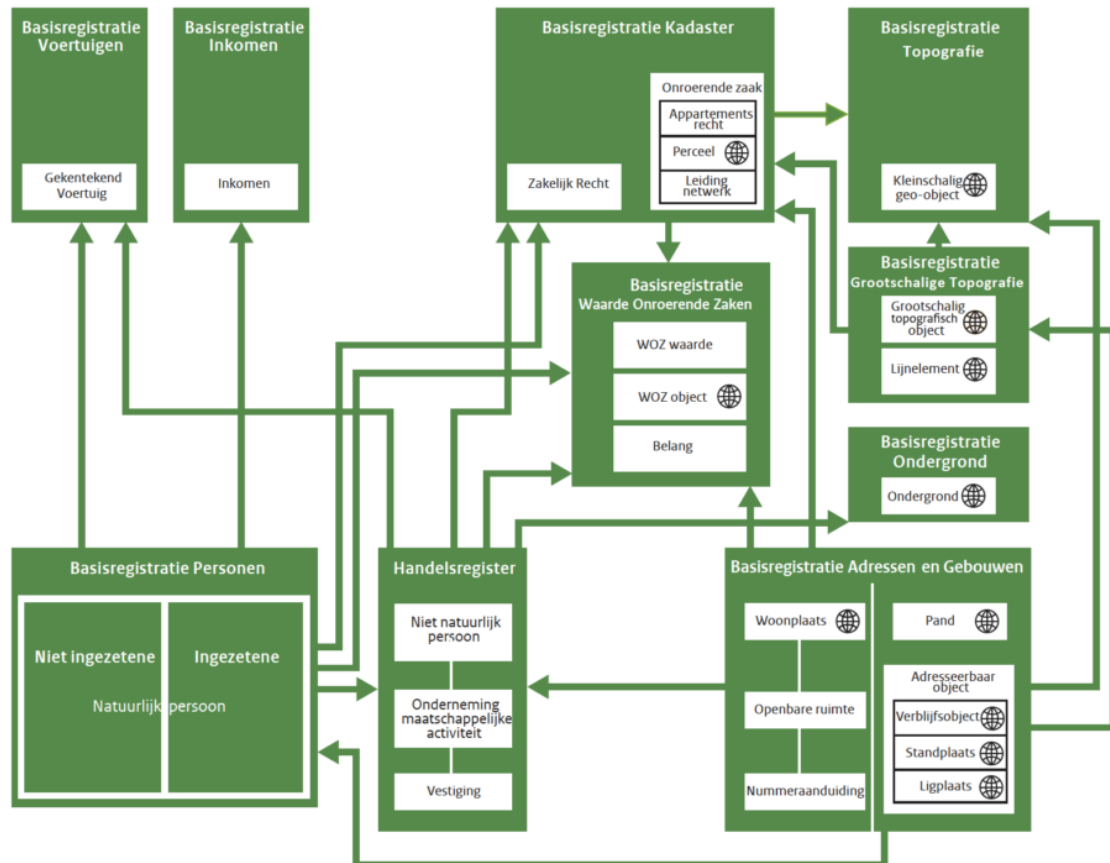
- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) zijn er.

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

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

De LV WOZ (Landelijke voorziening Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.



Overzicht samenhang basisregistraties

5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

In de praktijk worden de secundaire objectkenmerken wel KOUDVL, VLOK of DUVLOK-codes genoemd. Hierbij staat elke letter voor een kenmerk dat gebruikt wordt in de taxatie:

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

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

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd. Ook kan de taxateur deze inzetten om meer achtergrondinformatie op te vragen. Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's, obliekfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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

We hebben binnen het team medewerkers die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als er iets niet klopt. Dat heet een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

5.2.2.1 *Advertenties op Funda*

We controleren de kenmerken en gebruiken de foto's van alle woningen die op Funda komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

5.2.2.2 *Informatie van de koper*

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Wij vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

5.2.2.3 *Mutatiesignalering*

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

5.2.2.4 *Gebruiksoppervlakte*

Vanaf 2020 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. In 2019 zijn alle woningen gecontroleerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen, bouwtekeningen en opname ter plaatse.

5.2.2.5 Voormelding Woningbouwverenigingen

Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van een groot aantal objecten, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

5.2.2.6 Inlichtingenformulieren

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

5.2.2.7 Opname ter plaatse

Er worden afspraken gemaakt om de kenmerken van de woning te controleren.

5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

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

5.2.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer wil dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het beoordelingsprotocol objectkenmerken. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn. De Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom wordt onder andere een mutatiesignalering (luchtfotovergelijking) uitgevoerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

6. Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we taxeren. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte verkochte gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd gedurende het hele jaar, daarom gebruiken we ook de term permanente marktanalyse. De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen, de marktanalyse van de vraagprijzen en verkopen van woningen en de marktanalyse van vraagprijzen, huurprijzen en verkopen van niet-woningen.

6.2.1 Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van in onze gemeenten gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken. De foto presentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

6.2.2 Verkoopcijfers

De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en wanneer nodig, gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde.

6.2.3 Indexering

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

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

Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken echter meer algemene data over grotere gebieden.

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

6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

6.3.1 De marktanalyse

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

6.3.2 Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Over het algemeen wordt voor een woning met weinig vierkante meters een hogere prijs per vierkante meter betaald dan voor een woning met veel vierkante meters.

6.3.3 Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen.

6.3.4 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

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

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

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

6.4.1 Primaire objectkenmerken

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

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

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

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

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

Bij een correctie op één van de KOUDVL factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast met de volgende percentages:

	Hoofdgebouw					Grond
	K	O	U	D	V	L
Vrijstaand	10%	5%	5%	10%	15%	20%
2 onder 1 kap woningen	10%	5%	5%	10%	12%	20%
Rij- en hoekwoningen	10%	5%	5%	10%	10%	20%
Etagewoningen	10%	5%	5%	10%	10%	20%
Recreatiewoningen	10%	5%	5%	10%	10%	20%

K = Kwaliteit

O = Onderhoud

U = Uitstraling

D = Doelmatigheid

V = Voorzieningen

L = Ligging

In de volgende paragrafen treft u de toelichting op de verschillende secundaire objectkenmerken.

6.4.2.1 Kwaliteit

Het kenmerk kwaliteit van de woning zegt iets over de gebruikte materialen, waarbij rekening gehouden wordt met de bouwwijze op het moment dat deze woning werd gebouwd. Daarmee zegt kwaliteit ook iets over bijvoorbeeld de mate van isolatie van gevels, dak en ramen.

6.4.2.2 Onderhoud

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

Net als bij kwaliteit is het bij het oordeel over onderhoud belangrijk dat het oordeel betrekking heeft op een vergelijking met het gemiddelde van het desbetreffende marktsegment (type woningen en bouwperiode). Bij een eenvoudige vrijstaande woning uit 1920 geeft gemiddeld onderhoud een ander beeld van de woning dan bij een villa uit 2010.

6.4.2.3 Uitstraling

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

6.4.2.4 Doelmatigheid

Net als bij het kenmerk uitstraling is doelmatigheid een kenmerk waarbij de meeste woningen gemiddeld scoren. Daarvan kan worden afgeweken wanneer bijvoorbeeld het gebruik van een woning belemmerd wordt door veel kleine ruimten die niet samengevoegd kunnen worden. Denk ook aan veel ruimten die maar een zeer beperkte stahoogte hebben. Het effect hiervan wordt ondergebracht in het kenmerk doelmatigheid. Ook wordt de doelmatigheid gebruikt voor een correctie op de waarde vanwege het afnemend grensnut. Over het algemeen geldt, dat de waarde per vierkante meter afneemt naarmate de oppervlakte toeneemt.

6.4.2.5 Voorzieningen

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

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

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

6.4.2.6 Ligging

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

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

6.4.2.7 Energiezuinigig

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

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

Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken.

Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

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

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

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

6.4.2.8 Voorbeeld correctie KOUDLV

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit, onderhoud en uitstraling, dan wordt het woningonderdeel gecorrigeerd met 20% (10% + 5% + 5%).

Voorbeeld correctie ligging:

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 20%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 40% gecorrigeerd (20% per stap).

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

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

6.5.1 Ratio's

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

Formule:		Voorbeeld:	
Verkoopcijfer		€ 300.000,=	
	= ratio		= 1
Modelwaarde taxatiemodel		€ 300.000,=	

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

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

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

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

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

6.5.2 Controle Waarderingskamer

De ratio's zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Ook rapporteren we over de gemiddelde stijgingspercentages van de WOZ-waarden. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer, worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op de site van de Waarderingskamer.

6.5.3 WOZ-waardeloket

De WOZ-waarden van woningen zijn voor iedereen openbaar. Op het WOZ-waardeloket kan de WOZ-waarde van iedere woning in Nederland opgevraagd worden. Ook treft u hier de WOZ-waarden van voorgaande jaren.

7. Hoe taxeren we niet-woningen?

Niet-woningen zijn panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels. Voor niet-woningen wordt een hoger tarief aan onroerende-zaakbelasting betaald dan voor woningen.

Er zijn meerdere categorieën niet-woningen. Agrarische objecten, courante niet-woningen en incurante objecten. In dit verantwoordingsdocument gaan we in op de waardering van courante niet-woningen. Voor de specialistisch informatie van de overige categorieën verwijzen we u naar de taxatiewijzers van het WOZ-datacenter.

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

- huurprijzen;
- verkoopcijfers;
- stichtingskosten;
- grondprijzen; en
- omzetgegevens

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

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

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

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode vindt de waardebeoordeling plaats in twee stappen.

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere bruto verhuurbare oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. Informatie over gesloten huurovereenkomsten worden via een inlichtingenformulier opgevraagd en geanalyseerd. Ook gebruiken we Funda en het iWOZ van WOZ-datacenter voor het verzamelen en analyseren van de vraagprijzen.

De verkoopprijzen worden geanalyseerd en er wordt bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde-kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten.

Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen. De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfspand, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur. Dit wordt ook wel de top-down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn wordt in de praktijk dan ook regelmatig

gewerkt met de bottom-up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom-up methode is gebaseerd op het rendement.

Onderdelen van de bottom-up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor. De taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatiefactor biedt handvaten voor het bottom-up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van grootte, type, ligging, objectsoort en bouwjaar. Voor deze bandbreedtes worden taxatiekaders vastgesteld. Zo worden bijv. alle kantoren in eenzelfde industrieterrein met eenzelfde bouwjaar bij elkaar in een groep gezet.

7.1.1 Verplicht energielabel bij kantoorpanden

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

Het effect van deze maatregel komt tot uitdrukking in de gerealiseerde huurwaarden en verkoopprijzen.

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

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

7.3 Discounted cash flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen bekend zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

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

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

7.5 De taxatiewijzers en TIOX

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

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

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

De set taxatiewijzers bestaat uit:

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

Bijlage 1 Indexering verkoopcijfers per kwartaal

Kwartaal	Indexering
2023 4 ^e kwartaal	0,92
2024 1 ^e kwartaal	0,92
2024 2 ^e kwartaal	0,975
2024 3 ^e kwartaal	0,975
2024 4 ^e kwartaal	1
2025 1 ^e kwartaal	1
2025 2 ^e kwartaal	1,05
2025 3 ^e kwartaal	1,05

Bijlage 2 Grondstaffels

Staphorst

Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0	18	100	200	250	400	500	800	1000	1500	2500
2030	W010	A	484			276		69		34		13	6
2030	W010	AW	484			276		69		34		13	6
2030	W010	B	484			276		34			13		6
2030	W010	C	449			276		34			13		6
2030	W010	D	449			276		34			13		6
2030	W010	H	449			276		34			13		6
2030	W010	J	449			276		34		20		13	6
2030	W010	Z	166	13	5								
2030	W020	A	415			242		69		34		13	6
2030	W020	AW	415			242		69		34		13	6
2030	W020	B	415			207		27			13		6
2030	W020	C	380			207		27			13		6
2030	W020	D	380			242		27			13		6
2030	W020	H	380			242		27			13		6
2030	W020	J	380			207		34		20		13	6
2030	W030	A	415			207		69		34		13	6
2030	W030	AW	415			207		69		34		13	6
2030	W030	B	346			207		27			13		6
2030	W030	C	276			207		27			13		6
2030	W030	D	276			207		27			13		6
2030	W030	H	207			69		27			13		6
2030	W030	J	380			207		34		20		13	6
2030	W030	K	380			173		69		34		13	6
2030	W030	Z	159	13	5								
2030	W040	A	484			276		69		34		13	6
2030	W040	AW	484			276		69		34		13	6
2030	W040	B	484			276		34			13		6
2030	W040	C	449			276		34			13		6
2030	W040	D	449			276		34			13		6
2030	W040	J	380			207		34		20		13	6
2030	W050	A	380			193		69		34		13	6
2030	W050	AW	380			193		69		34		13	6
2030	W050	B	276			193		20			13		6
2030	W050	C	249			193		20			13		6
2030	W050	D	249			193		20			13		6
2030	W050	G	178			131		32			13		6
2030	W050	H	249			193		20			13		6
2030	W050	J	249			193		20			13		6
2030	W050	K	346			173		69		34		13	6
2030	W050	X	346			173		69		34		13	6
2030	W050	Z	138	13	5								
2030	W051	G	53				53		47		40		

Zwartewaterland

Code WOZ-deelobject	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	18	100	200	400	800	1000	1500	2500
2030	O	W010	A	488			279	69	34		13	6
2030	O	W010	AW	488			279	69	34		13	6
2030	O	W010	B	488			279	34		13		6
2030	O	W010	C	453			279	34		13		6
2030	O	W010	D	453			279	34		13		6
2030	O	W010	H	453			279	34		13		6
2030	O	W010	J	384			195	69	34		13	6
2030	O	W010	Z	419	13	5						
2030	O	W020	A	488			279	69	34		13	6
2030	O	W020	AW	488			279	69	34		13	6
2030	O	W020	B	488			279	34		13		6
2030	O	W020	C	453			279	34		13		6
2030	O	W020	D	453			279	34		13		6
2030	O	W020	G	386			135	40		13		6
2030	O	W020	H	453			279	34		13		6
2030	O	W020	J	384			195	69	34		13	6
2030	O	W020	K	419			209	69	34		13	6
2030	O	W020	Z	419	13	5						
2030	O	W030	A	419			209	69	34		13	6
2030	O	W030	AW	419			209	69	34		13	6
2030	O	W030	B	349			209	27		13		6
2030	O	W030	C	279			209	27		13		6
2030	O	W030	D	279			209	27		13		6
2030	O	W030	G	271			169	81		27		6
2030	O	W030	H	279			209	27		13		6
2030	O	W030	J	279			195	69	34		13	6
2030	O	W030	Z	279	13	5						
2030	O	W050	A	384			195	69	34		13	6
2030	O	W050	AW	384			195	69	34		13	6
2030	O	W050	B	279			195	20		13		6
2030	O	W050	C	251			195	20		13		6
2030	O	W050	D	251			195	20		13		6
2030	O	W050	H	251			195	20		13		6
2030	O	W050	J	251			195	69	34		13	6
2030	O	W050	Z	139	13	5						

Verklaring typeaanduidingen

A	Vrijstaande woningen
AW	Woonboerderijen
B	2 [^] 1 kap woning en geschakelde woningen
C	Rij- en tussenwoningen
D	Hoek- en eindwoningen
G	Recreatiewoningen
H	Bejaardenwoningen
J	Bedrijfswoningen
K	Praktijkwoningen
X	Bijzonder woningtypen
Z	Garageboxen

Bijlage 3 Bijgebouwenmodel

Staphorst

Code WOZ-deelobject	Systematiek	Percentage	0	1	15	20	40	60	100
1200	Percentage van m2-prijs woning	100							
1230	Percentage van m2-prijs woning	80							
1310	Prijs per m2 (oppervlakte)		3175	635					
1320	Percentage van m2-prijs woning	70							
1340	Prijs per m2 (oppervlakte)		605				302		
1350	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1410	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1420	Percentage van m2-prijs woning	80							
1490	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1510	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
1520	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
152H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		185,9			66	
152P	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1530	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
153H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		185,9			66	
153P	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
1540	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1550	Prijs per m2 (oppervlakte)		558,8		504,9			133,1	
155H	Prijs per m2 (oppervlakte)		238,7		185,9			66	
1560	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
156H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		185,9			66	
1570	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1580	Prijs per m2 (oppervlakte)		558,8		504,9			266,2	
1580	Prijs per m2 (oppervlakte)		1300						
1580	Prijs per m2 (oppervlakte)		1300						
1590	Prijs per m2 (oppervlakte)		150						
1610	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
1620	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
162H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		179,3			66	
162P	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
1630	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
163H	Prijs per m2 (oppervlakte)		199,1		179,3			66	
163P	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
1640	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
1650	Prijs per m2 (oppervlakte)		524,7		478,5			133,1	
165H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		179,3			66	
1660	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
166H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		179,3			66	
1670	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	

1680	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		465,3			266,2	
1690	Prijs per m2 (oppervlakte)		232,1		218,9			66	
1710	Prijs per m2 (oppervlakte)		96					48	
1720	Prijs per m2 (oppervlakte)		121		108			72	
1810	Prijs per m2 (oppervlakte)		786			605	484		
1820	Prijs per m2 (oppervlakte)		726			574	453		
1830	Prijs per m2 (oppervlakte)		30					12	
1840	Prijs per m2 (oppervlakte)		108					60	
1860	Prijs per m2 (oppervlakte)		96					48	
1870	Prijs per m2 (oppervlakte)		250						
1880	Prijs per m2 (oppervlakte)		605						
1890	Prijs per m2 (oppervlakte)		363						

Zwartewaterland

Code WOZ-deelobject	Systematiek	Percentage	0	1	15	20	40	60	100
1200	Percentage van de m2-prijs woning	100							
1230	Percentage van de m2-prijs woning	80							
1310	Prijs per m2 (oppervlakte)		3175	635					
1320	Percentage van de m2-prijs woning	70							
1340	Prijs per m2 (oppervlakte)		121						
1350	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1410	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1420	Percentage van de m2-prijs woning	80							
1490	Prijs per m2 (oppervlakte)		223			199	181		151
1510	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
1520	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
152H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		185,9			66	
152P	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1530	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
153H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		185,9			66	
153P	Prijs per m2 (oppervlakte)		465,3		452,1			105,6	
1540	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1550	Prijs per m2 (oppervlakte)		558,8		504,9			133,1	
155H	Prijs per m2 (oppervlakte)		238,7		185,9			66	
1560	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
156H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		185,9			66	
1570	Prijs per m2 (oppervlakte)		532,4		498,3			133,1	
1580	Prijs per m2 (oppervlakte)		558,8		504,9			266,2	
1590	Prijs per m2 (oppervlakte)		150						
1610	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
1620	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	

162H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		179,3			66	
162P	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
1630	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
163H	Prijs per m2 (oppervlakte)		199,1		179,3			66	
163P	Prijs per m2 (oppervlakte)		432,3		425,7			105,6	
1640	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
1650	Prijs per m2 (oppervlakte)		524,7		478,5			133,1	
165H	Prijs per m2 (oppervlakte)		225,5		179,3			66	
1660	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
166H	Prijs per m2 (oppervlakte)		212,3		179,3			66	
1670	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		471,9			133,1	
1680	Prijs per m2 (oppervlakte)		498,3		465,3			266,2	
1690	Prijs per m2 (oppervlakte)		232,1		218,9			66	
1710	Prijs per m2 (oppervlakte)		96					48	
1720	Prijs per m2 (oppervlakte)		121		108			72	
1810	Prijs per m2 (oppervlakte)		786			605	484		
1820	Prijs per m2 (oppervlakte)		726			574	453		
1830	Prijs per m2 (oppervlakte)		30					12	
1840	Prijs per m2 (oppervlakte)		108					60	
1860	Prijs per m2 (oppervlakte)		96					48	
1870	Prijs per m2 (oppervlakte)		250						
1890	Prijs per m2 (oppervlakte)		363						

Bijlage 4 Waardegebieden

De volgende waardegebieden worden gehanteerd:

Staphorst

Waardegebied	Omschrijving
W010	Staphorst (bebouwde kom; incl. lint rechts A28)
W011	Waardegebied: W011
W020	IJhorst (alleen bebouwde kom)
W030	Rouveen (bebouwde kom; incl. lint links A28)
W040	Slingenberg
W050	Buitengebied
W051	Paviljoenweg
Overig	Overig/bijzondere objecten

Zwartewaterland

Waardegebied	Omschrijving
W010	Genemuiden
W020	Hasselt
W029	Waardegebied: W029
W030	Zwartsluis
W031	Waardegebied: W031
W050	Buitengebied
Overig	Overig/bijzondere objecten