



VERANTWOORDINGSDOCUMENT UITVOERING WET WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

Gemeente Zaltbommel

INHOUDSOPGAVE

1	GEMEENTE ZALTBOMMEL	4
1.1	Doelstelling verantwoordingsdocument	4
1.2	Algemeen	4
1.3	WOZ-objecten	4
2	TEAM DAT WOZ-WERKZAAMHEDEN UITVOERT	5
2.1	Organisatie team belastingen	5
2.2	Automatiseringsomgeving	5
2.3	Kosten WOZ-uitvoering	5
3	ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE	6
3.1	Wat is de WOZ-waarde?	6
3.2	Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?	6
3.2.1	Stap 1: de marktanalyse van woningen	6
3.2.2	Stap 2: het taxatiemodel inrichten	6
3.2.3	Stap 3: de modelwaarde controleren	7
3.3	Wat is de waardepeildatum?	7
3.4	Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?	7
4	WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?	8
4.1	Wat zijn objectkenmerken?	8
4.1.1	Wat zijn primaire objectkenmerken?	8
4.1.2	Wat zijn secundaire objectkenmerken?	8
4.2	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	9
4.2.1	Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	9
4.2.2	Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	9
4.3	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	10
4.4	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
5	HOE TAXEREN WE WONINGEN?	11
5.1	Hoe werkt een taxatiemodel?	11
5.2	Hoe werkt de marktanalyse?	11
5.2.1	Vraagprijzen	11
5.2.2	Verkoopcijfers	11
5.2.3	Indexering	11
5.3	Hoe komt de modelwaarde tot stand?	12
5.3.1	Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimte tot stand?	12
5.3.2	Onderdeel grond	12

5.3.3	Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?.....	12
5.4	Wat is er allemaal van invloed om de WOZ-waarde van een woning?	12
5.4.1	Primaire objectkenmerken.....	12
5.4.2	Secundaire objectkenmerken	13
5.5	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	14
5.5.1	Ratio's.....	14
5.6	Controle Waarderingskamer	15
6	HOE TAXEREN WE NIET-WONINGEN?	16
6.1	Huurwaarde-kapitalisatiemethode	16
6.2	Gecorrigeerde vervangingswaarde	17
6.3	Discounted cash flow-methode (DCF)	17
6.4	Vergelijkingsmethode agrarische objecten.....	17
6.5	De taxatiewijzers en TIOX.....	18
6.6	Controle Waarderingskamer	19

1 GEMEENTE ZALTBOMMEL

1.1 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) voor woningen en niet-woningen in de gemeente Zaltbommel tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de normen van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

1.2 Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025. Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die in februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

Zaltbommel is een gemeente in Gelderland, gelegen in de Bommelerwaard. De gemeente Zaltbommel heeft ruim 30.000 inwoners en beslaat zo'n 8.967 hectare. Binnen dit grondgebied liggen behalve de plaats Zaltbommel, de woonkernen Aalst, Bern, Brakel, Bruchem, Delwijnen, Gameren, Kerkwijk, Nederhemert, Nieuwaal, Poederijen en Zuilichem.

1.3 WOZ-objecten

Op het grondgebied van de gemeente Zaltbommel staan ca. 14.000 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ca. 12.000 woningen en ca. 2.000 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc.

2 TEAM DAT WOZ-WERKZAAMHEDEN UITVOERT

2.1 Organisatie team belastingen

Bij het team belastingen werken 4 mensen (3,25 fte) die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ.

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

De belangrijkste speler in de waardebepaling is het taxatiebureau xxlnc Belastingen B.V. Dit is een extern bureau die de herwaardering voor de gemeente Zaltbommel uitvoert. Daarnaast de medewerkers van het team belastingen. Iedere medewerker heeft een basiskwalificatie behaald. Daarnaast hebben enkele medewerkers ook een extra kwalificatie behaald. De taxateurs hebben de WOZ-opleiding volledig afgerond met als resultaat het diploma Taxateur WOZ (voor woningen en niet-woningen). Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces. Alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ krijgen de gelegenheid om opleidingen en/of trainingen te volgen. Van Taxateurs wordt verwacht dat zij ingeschreven staan in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een erkende certificering. De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

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

2.2 Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Zaltbommel is GouwIT. Daarnaast maakt de gemeente voor de waardering gebruik van xxlnc Waarden, en verder wordt gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's zoals Stroomlijn, iWOZ en GIS-kaarten.

2.3 Kosten WOZ-uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ kost landelijk in totaal ongeveer € 225 miljoen per jaar. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen. In 2025 was het percentage objecten waarvoor een bezwaarschrift was ingediend in de gemeente Zaltbommel 2,37%. De gemeente Zaltbommel heeft in 2025 ca. € 4.000,- betaald aan proceskostenvergoeding voor de bezwaarfase.

3 ALGEMENE INFORMATIE OVER DE WOZ-WAARDE

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

3.1 Wat is de WOZ-waarde?

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

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

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ en komen op het volgende neer: getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:

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

Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gebruiken de WOZ-waarde als basis voor het heffen van verschillende belastingen. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Zaltbommel in 2025 circa 9,4 miljoen euro (4,4 miljoen euro woningen en 5 miljoen euro niet-woningen) aan onroerende-zaakbelasting (OZB). Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

3.2 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.

3.2.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen

Maandelijks verzamelen we de verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster. Deze verkopen onderzoekt ons taxatiebureau uitgebreid. Zo controleren zij de objectkenmerken, onderzoeken en registreren ze de staat van de woning bij verkoop en beoordelen ze de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Op basis hiervan bepalen ze of een verkoopprijs gebruikt kan worden voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doet het taxatiebureau op verschillende manieren. Ze bekijken verkoopadvertenties, ze controleren eventueel bouwdoossiers en de gemeente vraagt informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.

3.2.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruikt het taxatiebureau de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee ze 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.

3.2.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert de taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar. Constateert de taxateur dat de modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen ze opnieuw met stap 2.

3.3 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaaarde 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. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juli met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2025. We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van het deel wat af is bepalen we wat de marktwaaarde 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.

3.4 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers ontvangen van ons een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. 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 onroerende-zaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten in februari.

4 WELKE GEGEVENS GEBRUIKEN WE BIJ HET BEPALEN VAN DE WOZ-WAARDE?

4.1 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.

4.1.1 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 huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaar 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 WOZ (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie moeten 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.

4.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- onderhoudsstaat van het object;
- ligging van het object;
- uitstraling van het object;
- kwaliteit van het object.
- doelmatigheid van de kavel.

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 (iWOZ). We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook kunnen foto's van de woning worden opgevraagd. 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.

4.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

4.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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

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

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de bronhouder van onder andere de BAG (de gemeente) 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.

4.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?

Advertenties op Funda (iWOZ)

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

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

Mutatiesignalering

Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de gemeente. Deze foto 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.

Gebruiksoppervlakte

Vanaf 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. In 2021 zijn alle woningen van de gemeente gecontroleerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen, bouwtekeningen en opname ter plaatse.

Vooroverleg Woningbouwverenigingen

Omdat de woningbouwverenigingen een aanslag krijgt voor in totaal circa 2.800 objecten, hebben wij vooraf overleg over de WOZ-waarden en overige kenmerken. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

Inlichtingenformulieren

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

Opname ter plaatse/inpandige opname

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

4.3 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.

4.4 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. De Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van eigen onderzoeken.

5 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.

5.1 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.

5.2 Hoe werkt de marktanalyse?

Hier leggen we verder uit hoe de marktanalyse werkt. De basis van 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.

5.2.1 Vraagprijzen

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

5.2.2 Verkoopcijfers

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

5.2.3 Indexering

De gemeente indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddelde stijgings- of dalingspercentage van de gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen de gemeente in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waarde wijziging voor de gemeente. Omdat de gemeente niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat wordt ook de stijging/daling per categorie onderzocht. Dit zijn onder andere de categorieën vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen, de rij/hoek woningen en etagewoningen. Deze stijging per categorie kan 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/daling 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 meer algemene data over grotere gebieden en houden geen rekening met de niet bruikbare verkopen. Het door de gemeente gebruikte indexeringspercentage per type woning geeft de trend voor specifiek dit type woning. 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 jaar en niet alleen per jaar maar ook per categorie. Deze werkwijze wordt consequent toegepast.

5.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

1. De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling en doelmatigheid.
2. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter.
3. Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

5.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per vierkante meters gebruiksoppervlak van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters gebruiksoppervlak zijn, voor iedere vierkante meter gebruiksoppervlak die er nog bijkomt minder per vierkante meter zal betalen.

5.3.2 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. De grondstaffels zijn op te vragen bij het team belastingen.

5.3.3 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. Het bijgebouwenmodel is op te vragen bij het team belastingen.

5.4 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.

5.4.1 Primaire objectkenmerken

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

5.4.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. We hebben 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 vijfpuntenschaal (1 tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

Het secundaire objectkenmerk 'ligging' is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit.

Locatie en ligging

De gemeente is verdeeld in verschillende waarde gebieden. Een waarde gebied is een separaat gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de wijk van een plaats. Deze waarde gebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waarde gebied 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 beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waarde gebieden. In de bijlage "modelwaardes deelobjecten en grondstafels behorende bij een woning" treft u de verschillende waarde gebieden van de gemeente aan. Deze bijlage is op te vragen bij het team belastingen.

Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk "ligging".

De ligging kent een schaal van 1 tot 5, waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt de grondwaarde per stap met een percentage gecorrigeerd.

Nadere uitleg KOUDVL

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDVL-factoren. KOUDVL staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen. Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard is. Bij een correctie op één van de KOUDV-factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast.

K = Kwaliteit

O = Onderhoud

U = Uitstraling

D = Doelmatigheid

V = Voorzieningen

L = Ligging

De correctiepercentages KOUDVL-factoren zijn op te vragen bij het team belastingen.

Kwaliteit

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Er is dus duidelijk sprake van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen.

Onderhoud

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

Uitstraling

De uitstraling van een woning geeft aan het object specifieke uitstraling ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieure eigenschappen.

Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kan je denken aan doelmatigheid van de kavel (voorbeeld veel vierkante meters grond aan voor- en/of zijkant van de woning). Bij het marktsegment flats/appartementen en boven/benedenwoningen gaat de doelmatigheid van het hoofdgebouw af. Bij de overige marktsegmenten gaat de doelmatigheid van het component grond af.

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijke meerwaarde hebben tijdens de verkoop. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken.

Correctie KOUDV en ligging aan de hand van voorbeelden

Voorbeeld correctie KOUDV:

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit, onderhoud, uitstraling en voorzieningen dan wordt het hoofdgebouw gecorrigeerd met 35% (8% + 7% + 7% + 13%).

Voorbeeld correctie ligging:

Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 10%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 20% gecorrigeerd.

5.5 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.

5.5.1 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:

Verkoopcijfer

_____ = ratio _____ = 1

Modelwaarde taxatiemodel

Voorbeeld:

€ 300.000

€ 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 kan 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.

5.6 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 www.waarderingskamer.nl

6 HOE TAXEREN WE NIET-WONINGEN?

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

- huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- verkoopcijfers;
- stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, kazernes en scholen);
- grondprijzen; en
- omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

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

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

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

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

6.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

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

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt:

De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en 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 (Yield). De definitie van Yield luidt als volgt:

De yield is het op het moment van verwerving geraamd bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage, dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen.

Onderdelen van de bottom up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor. De Taxatiewijzers huurwaardekapitalisatie biedt handvaten voor het bottom up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van ligging, objectsoort en bouwjaar.

6.2 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.

6.3 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 transactieprijs of huurprijs 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.

6.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

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

Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatshebben om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, is door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch

taxateurs-team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens zijn terug te vinden in de Taxatiewijzers agrarische objecten.

6.5 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men 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 de volgende categorieën:

- algemeen
- onderwijs
- defensie
- woonwagens
- NS-stations
- laboratoria
- crematoria
- parkeren
- ziekenhuizen
- verzorging
- kloosters
- busstations
- duurzame energie
- havigebonden objecten
- cultuur
- kinderboerderijen
- nutsvoorzieningen
- overheidsgebouwen
- sport
- telefonie
- agrarisch • motorbrandstofverkooppunten
- recreatie
- NSW-landgoederen
- huurwaardekapitalisatiefactor
- hotels
- algemene kengetallen

6.6 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. We rapporteren over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden. In tegenstelling tot verkoopcijfers zijn huurgegevens geen openbare gegevens. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. 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 www.waarderingskamer.nl.