Verantwoordingsdocument uitvoering Wet WOZ

Herwaardering 2026
(waardepeildatum 1 januari 2025)

Gemeente Heerde

Versie 0.1
Datum 12 oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Doelstelling verantwoordingsdocument 5
1.2 Algemeen 5
1.3 WOZ-objecten 5
1.4 Wat we doen 6
1.5 Waarom we dat doen 6
1.6 Wat we belangrijk vinden 6
2. Informatie gemeente Heerde 6
3 Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert 7
3.1 Organisatie 7
3.2 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt? 7
3.3 Permanente educatie 8
3.4 Automatiseringsomgeving 8
3.5 Kosten WOZ uitvoering 8
3.6 Toezicht Waarderingskamer 8
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde 8
4.1 Wat is de WOZ-waarde? 8
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor? 9
4.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt? 9
4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? 9
STAP 1: DE MARKTANALYSE VAN WONINGEN 9
STAP 2: HET TAXATIEMODEL INRICHTEN 9
STAP 3: DE MODELWAARDE CONTROLEREN 9
4.5 Wat is de waardepeildatum? 9
4.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend? 10
5 Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde? 10
5.1 Wat zijn objectkenmerken? 10
5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken? 10
5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken? 11
5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden? 12
5.4.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden? 12
5.4.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden 12
5.4.2.1 Advertenties op Funda 12
5.4.2.2 Informatie van de koper 12
5.4.2.3 Mutatiesignalering 12
5.4.2.4 Gebruiksoppervlakte 12
5.4.2.5 Voormelding Woningbouwverenigingen 12
5.4.2.6 Inlichtingenformulieren 12
5.4.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen? 13

5.4.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken? 13
6 Hoe taxeren we woningen? 13
6.1 Hoe werkt een taxatiemodel? 13
6.2 Hoe werkt de marktanalyse? 13
6.2.1 Vraagprijzen 13
6.2.2 Verkoopcijfers 13
6.2.3 Indexering 14
6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand? 14
6.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand? 14
6.3.2 Onderdeel grond 14
6.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand? 14
6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning? 14
6.4.1 Primaire objectkenmerken 15
6.4.2 Secundaire objectkenmerken 15
6.4.2.1 Locatie en ligging 15
6.4.2.2 Ligging 15
6.4.2.3 Nadere uitleg KOUDV 15
6.4.2.4 Kwaliteit 16
6.4.2.5 Onderhoud 16
6.4.2.6 Uitstraling 16
6.4.2.7 Doelmatigheid 16
6.4.2.8 Voorzieningen 16
6.4.2.9 Correctie KOUDV en ligging aan de hand van voorbeelden 16
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
7 Hoe taxeren we niet-woningen? 17
7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode 18
7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde 18
7.3 Discounted cash flow-methode (DCF) 18
7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten 19
7.5 De taxatiewijzers en TIOX 19
7.6 Controle Waarderingskamer 20

Bijlage 1 Overzicht gemiddelde verkoopprijs en ratio waardepeildatum 21
1 januari 2025 21
Bijlage 2 Grondstaffels 23
Bijlage 3 Waardegebieden 24
Bijlage 4 Stijgingspercentages van de niet-woningen 25
Bijlage 5 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde en kapitalisatiefactoren per m2 waardepeildatum 1 januari 2025 25
Bijlage 6 Ligging per categorie, bouwjaarklasse, omschrijving, huurwaarde en kapitalisatiefactor 25
Bijlage 7 Bepalen groepsnummers 27

1. Inleiding

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 tot stand zijn gekomen voor de gemeente Oldebroek en de mate waarin voldaan wordt aan de normatiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer. Hierbij opgemerkt dat er situaties kunnen zijn waarbij er is afgeweken van de beschreven werkwijze.

1.2 Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen, bedrijfspanden 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. Deze wordt eind februari door de gemeente 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.

1.3 WOZ-objecten

Op het grondgebied staan 8.932 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten zijn als volgt verdeeld:

Omschrijving soort object	Aantal objecten
Agrarisch	108
Incourante niet-woningen	114
Courante niet-woningen	346
In aanbouw o.a. terreinen	161
Woningen	8.203
Eindtotaal	8.932

In onderstaande tabel wordt de WOZ-waarde weergegeven per 12 maart 2026 dit is incl. de objecten waarvoor nog een WOZ-waarde vastgesteld moet worden.

Omschrijving soort object	Aantal objecten	Getaxeerde waarde 2026	Getaxeerde waarde 2025
Agrarisch	108	€ 39.065.000	€ 37.401.000
Incourante niet-woningen	114	€ 81.954.000	€ 83.240.000
Courante niet-woningen	346	€ 147.882.000	€ 129.965.000
In aanbouw o.a. terreinen	161	€ 8.974.000	€ 13.913.003
Woningen	8.203	€ 3.992.425.000	€ 3.657.189.000
Eindtotaal	8.932	€ 4.270.300.000	€ 3.921.708.003

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 Heerde in 2026 circa € 4,6 miljoen aan onroerendezaakbelasting (OZB) eigenaar woningen,
€ 855.000 OZB-eigenaar niet-woningen en € 238.000 aan OZB-gebruikersbelasting.

In 2025 was het aantal woningen 8.152 en in 2026 is dit gestegen tot 8.203.
Het aantal andere objecten was in 2025, 794 en in 2026 is dit 729.

1.4 Wat we doen

Voor onze gemeente voeren we de belastingtaak uit. Wat betekent dat? We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtigen) een aanslagbiljet krijgt en betaalt.

1.5 Waarom we dat doen

Belastingen levert geld op voor onze gemeenten. Dat geld heeft de gemeente nodig om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt ervan schoongehouden. Het afval wordt opgehaald. Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. De kosten die we moeten maken om de belasting te heffen houden we graag zo laag mogelijk.

In 2026 heft de gemeente aan afvalstoffenheffing een bedrag van circa € 2,4 miljoen en circa 1,6 miljoen aan rioolhefing.

1.6 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uit moeten voeren (belastingen heffen en innen) willen we goed doen. Onze taak ‘goed’ uitvoeren betekent voor ons dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt; waar de juiste belastingen en informatie op staan en die aan de goede belastingplichtige gericht is. Ons werk goed doen betekent voor ons ook dat we juiste (niet te hoge en niet te lage) WOZ-waardes vaststellen.

2. Informatie gemeente Heerde

De gemeente Heerde ligt in de Nederlandse provincie Gelderland. De gemeente telt 19.325 inwoners (1 januari 2026, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 80,40 km².

De hoofdplaats is de gelijknamige kern Heerde.
In de gemeente liggen de volgende kernen:
Berghuizen Hoorn, Veessen, Vorchten, Werven en Wapenveld.

3 Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

3.1 Organisatie

Onze organisatie

Omdat we een kleine gemeente zijn, zijn de lijnen kort, de onderlinge betrokkenheid groot en de werksfeer goed. We lachen veel en hebben aandacht voor elkaar.
We hebben ongeveer 215 medewerkers, verdeeld over 5 afdelingen:

- Sociaal Maatschappelijke Verbinding
- Ruimte, Ondernemen en Wonen
- Realisatie, Onderhoud & beheer
- Dienstverlening en Informatiebeheer
- Bedrijfs- en Bestuursondersteuning en –Advisering
-

We werken in de gemeente als één geheel, over de grenzen van de afdelingen heen. Samenwerking staat centraal tussen de afdelingen, processen en projecten.
Bekijk onze bedrijfsfilm om te zien wat onze kernwaarden zijn.

Kernwaarden

We werken volgens deze kernwaarden:

- Samen zijn wij Heerde
- Duurzaamheid
- Authenticiteit (Cittaslow)

Cittaslow

Wij dragen sinds 2012 het internationale Cittaslow-keurmerk. In een Cittaslow-gemeente kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en in een menselijk tempo genieten.

- Wat is Cittaslow?

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het gaat hierbij om gemeenten met minder dan 50.000 inwoners.

- Deelnemer Cittaslow

Wij zijn trots op het keurmerk Cittaslow en delen dit graag met ondernemers en organisaties in onze gemeente.

- Cittaslowprijs

Met de Cittaslowprijs willen wij mensen of bedrijven in het zonnetje zetten die zich onderscheiden in de waarden waar Cittaslow voor staat.

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

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats binnen de afdeling Dienstverlening en informatiebeheer van de gemeente Heerde.

Binnen de afdeling werken 15 mensen (11,44 fte) die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ, het heffen en innen van de gemeentelijke belastingen.

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

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 medewerkers die werkzaam zijn voor de belastingsamenwerking zijn reeds geruime tijd werkzaam op het gebied van de uitvoering van de Wet WOZ en de heffing en invordering van gemeentelijke belastingen. Jaarlijks wordt in de voortgangs- en beoordelingsgesprekken stil gestaan bij de ontwikkeling op het vakgebied en is er veel aandacht voor permanente educatie zodat de vakkennis up to date blijft.

3.3 Permanente educatie

De medewerkers volgen ieder jaar actualiteitendagen en workshops.

3.4 Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Heerde is de geïntegreerde applicatie Level waarin zowel de uitvoering van de Wet WOZ plaatsvindt als het heffen en invorderen van de gemeentelijke belastingen.Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals Giskit, iWOZ, en het WOZ datacenter.

3.5 Kosten WOZ uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ bedroegen in 2024 ongeveer € 225 miljoen (https://www.waarderingskamer.nl. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.

3.6 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer beoordeelt hoe gemeenten werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ uitvoeren. Om tot een oordeel te komen doen inspecteurs onder andere onderzoeken bij gemeenten. De uitkomsten van deze onderzoeken leiden tot een algemeen oordeel, dat bestaat uit minimaal één en maximaal vijf sterren. Voor de uitvoering van de wet WOZ heeft de gemeente Heerde van de Waarderingskamer 2 sterren gekregen. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op www.waarderingskamer.nl

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de belastingsamenwerking Hattem, Heerde en Oldebroek de waarde van alle onroerende zaken (woningen, kantoren, winkels, bedrijfspanden, agrarische bedrijven, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen van deze gemeenten.

4.1 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 bedrijfspand (niet-woning) gaat verkopen, wat zou deze dan opbrengen op een januari van dat jaar.

De marktwaarde is: [1]

- 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.

[1] Bron Waarderingskamer

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ 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).

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt gebruikt voor:

- Aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)

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

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst o.a. inkomstenbelasting, rendementsheffing box3 en de verschillende waterschappen voor de watersysteemheffing gebouwd. De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt om de belastingen over te heffen.

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.

STAP 1: DE MARKTANALYSE VAN WONINGEN

Maandelijks verzamelen we per gemeente de verkoopprijzen van alle woningen. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster. Deze verkopen onderzoeken we uitgebreid. Zo controleren we de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning bij verkoop en beoordelen we de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Op basis hiervan bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere vergelijkbare woningen. De verkoopprijs (datum overeenkomst) wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdossiers 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.

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 woningen) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

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. Constateert de taxateur dat de modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we opnieuw met stap 2.

4.5 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.

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 maart / april 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 gedeelte wat gereed is, incl. de grondoppervlakte , 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.

4.6 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen de gemeente Heerde krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar. Daarom krijgt het document de aanduiding aanslagbiljet / WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u o.a. onroerendezaakbelasting. We verstuurden in 2026 de meeste aanslagbiljetten eind februari.

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). In dit hoofdstuk gaan we hier wat dieper op in. 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. In de WOZ onderscheiden we twee soorten objectkenmerken, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

5.2 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.

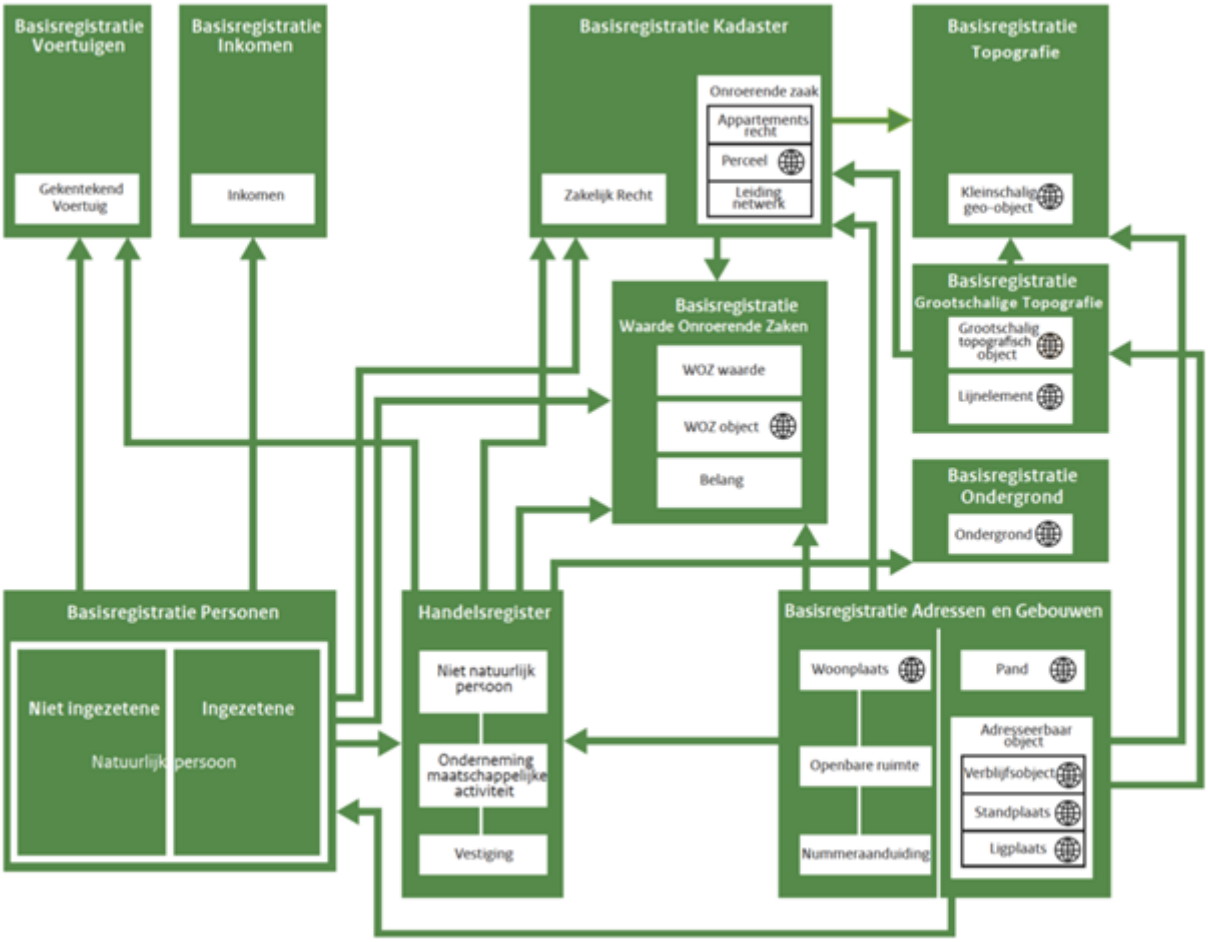
Deze basisregistraties gebruiken wij:

- 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 de gebruiker van een woning is.
- NHR (Basisregistratie Handelsregister KvK) om te kijken wie de gebruiker van een bedrijfspand is.

De WOZ (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.

In onderstaand overzicht de samenhang van de basisregistraties.



5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of de omgeving. De secundaire objectkenmerken zijn:

1. Kwaliteit van het object;
2. Staat van onderhoud van het object;
3. Doelmatigheid van het object;
4. Ligging van het object;
5. Uitstraling van het object;
6. Voorzieningenniveau van het object.

Om te controleren of de secundaire objectenkenmerken 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, zoals bij de voormelding of het koopinlichtingenformulier. 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.

5.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.4.1 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.

5.4.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden

5.4.2.1 Advertenties op Funda

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

5.4.2.2 Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken door het lezen van de advertentietekst en het controleren van de foto's. 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.

5.4.2.3 Mutatiesignalering

Elk jaar of om het jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de gemeente. Deze foto's vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. Zo zien we of er wijzigingen aangebracht zijn aan de gebouwen. 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.

5.4.2.4 Gebruiksoppervlakte

De grondslag voor de WOZ-taxaties is de gebruiksoppervlakte. Voorheen was dit de inhoud van een woning. Van alle woningen van de deelnemende gemeenten is de gebruiksoppervlakte bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen en bouwtekeningen.

5.4.2.5 Voormelding Woningbouwverenigingen

Omdat een woningbouwvereniging eigenaar is van een groot aantal woningen stemmen we voortijdig de waarden en de gebruikte objectkenmerken af. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

5.4.2.6 Inlichtingenformulieren

Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, gaan we vanaf 2026 jaarlijks structureel inlichtingenformulieren verzenden.

5.4.3 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.

5.4.4 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. Die conclusies en maatregelen zijn de input voor het plan van aanpak controle objectkenmerken. 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 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 vergelijke panden die verkocht zijn. 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. Is de grondoppervlakte van een woning groter dan wordt de prijs per m2 aangepast.

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 de objecten die gelegen zijn binnen de gemeente Oldebroek worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken (KOUDV). De foto presentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

6.2.2 Verkoopcijfers

Alle 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 marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan excessen zoals een afgebrande woning die daarna is verkocht. Een dergelijke waarde vertegenwoordigt niet de marktwaarde.

6.2.3 Indexering

De belastingsamenwerking Hattem, Heerde en Oldebroek indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. De belastingsamenwerking Hattem, Heerde en Oldebroek heeft ervoor gekozen om de indexatie per maand toe te passen.

De gemiddelde prijs per eenheid wordt afgezet tegen de prijs per eenheid op de peildatum. Dit levert een verhouding/ratio op welke aangeeft hoeveel hoger of lager de prijzen in een maand lagen ten opzichte van de peildatum.

In bijlage 1 treft u het overzicht aan van de gemiddelde verkoopprijs en de ratio.

6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

6.3.1 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 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. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. 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 grond zijn, voor iedere vierkante die er nog bijkomt minder per m2 zal betalen.

6.3.2 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. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen.

6.3.3 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.

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 die wij registeren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling.

6.4.2 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.

6.4.2.1 Locatie en ligging

De belastingsamenwerking Hattem, Heerde en Oldebroek heeft de gemeenten verdeeld in verschillende waarde gebieden. Een waarde gebied is een separaat gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern 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 bijlage 3 treft u de verschillende waarde gebieden van de gemeenten aan.

6.4.2.2 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. Zie hiervoor de tabel bij 6.4.2.3

6.4.2.3 Nadere uitleg KOUDV

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDV factoren. KOUDV 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	O	U	D	V	L	D
	Hoofdgebouw					Grond	Grond
Vrijstaand	8%	5%	15%	5%	5%	15%	10%
Rij – en hoekwoningen	8%	5%	15%	5%	5%	15%	10%
2^1 kap / rijwoningen	8%	5%	15%	5%	5%	15%	10%
	Hoofdgebouw					L	D
Etage woningen	8%	5%	15%	5%	5%	10% op de m2prijs van de woning	n.v.t.

K = Kwaliteit
O = Onderhoud
U = Uitstraling
D = Doelmatigheid
V = Voorzieningen
L = Ligging

6.4.2.4 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.

6.4.2.5 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.

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

6.4.2.7 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 bedrijfsruimtes die bewoond worden of woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt. Of een woning die niet meer dusdanig of in mindere mate geschikt als woning gebruikt kan worden.

6.4.2.8 Voorzieningen
Onder voorzieningen wordt verstaan: inpandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop, hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken.

6.4.2.9 Correctie KOUDV aan de hand van een voorbeeld

Voorbeeld correctie KOUDV:
Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 1 voor kwaliteit, 1 voor doelmatigheid en een 1 voorzieningen, dan wordt het hoofdgebouw gecorrigeerd met 27,1% (0.9 * 0.9 * 0.9 = 0.729 = -27.1%)

Voor de onderdelen grond en de onderdelen die gewaardeerd worden op basis van het bijgebouwenmodel werkt de correctie op dezelfde wijze.

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:**
$\frac{\text{verkoopcijfer}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$	$\frac{€\ 300.000}{€\ 300.000} = 1$

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:
a) de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
b) de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
c) 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.

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 www.waarderingskamer.nl

7 Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zoveel 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 incourante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen 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). Indien 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 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 bedrijfspanden (winkels, kantoren, opslag etc.) bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een bedrijfspand 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 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 wordt 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 Taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie (wozdatacenter.nl) 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 bouwaard

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incourante objecten zoals o.a. scholen, ziekenhuizen, energiecentrales etc. 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 uitgifteprijzen 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. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd. Voor de campings wordt de OCF methode gebruikt en voor de tankstations de REN-methodiek.

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 plaatsvinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, verzamelt het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland. 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 op www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer

7.5 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:
0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
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

7.6 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 bijlage 4 zijn de stijgingspercentages van de niet-woningen opgenomen. In tegenstelling tot verkoopcijfers zijn huurgegevens zijn geen openbare gegevens.
In bijlage 5 is de bandbreedte van de gehanteerde huurwaarde en kapitalisatiefactoren opgenomen.
In bijlage 6 Ligging per categorie, bouwjaarklasse, omschrijving, huurwaarde en kapitalisatiefactor
In bijlage 7 is aangegeven hoe de groepen voor de woningen bepaald worden..

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

Bijlage 1 Overzicht gemiddelde verkoopprijs en ratio waardepeildatum 1 januari 2025

Trend data		
01. Vrijstaande woningen | Gemeente Heerde		
Jaar maand	**Gemiddelde prijs**	**Ratio**
2025-06	€ 683.371	1,0432
2025-05	€ 655.679	1,0009
2025-04	€ 645.441	0,9853
2025-03	€ 647.679	0,9887
2025-02	€ 638.195	0,9742
2025-01	€ 655.094	1
2024-12	€ 657.239	1,0033
2024-11	€ 666.702	1,0177
2024-10	€ 663.835	1,0133
2024-09	€ 665.900	1,0165
2024-08	€ 663.459	1,0128
2024-07	€ 665.614	1,0161
2024-06	€ 672.864	1,0271
2024-05	€ 673.523	1,0281
2024-04	€ 667.783	1,0194
2024-03	€ 670.013	1,0228
2024-02	€ 669.233	1,0216
2024-01	€ 667.181	1,0185
Trend data		
02. 2^1 kap woningen | Gemeente Heerde		
Jaar maand	**Gemiddelde prijs**	**Ratio**
2025-06	€ 477.422	0,99
2025-05	€ 475.051	0,99
2025-04	€ 476.510	0,99
2025-03	€ 473.018	0,9995
2025-02	€ 473.018	0,9995
2025-01	€ 473.238	1
2024-12	€ 473.106	0,9997
2024-11	€ 474.884	1,0035
2024-10	€ 476.232	1,0063
2024-09	€ 478.107	1,0094
2024-08	€ 477.795	1,0096
2024-07	€ 480.908	1,0099
2024-06	€ 481.314	1,0094
2024-05	€ 477.381	1,0088
2024-04	€ 474.404	1,0025
2024-03	€ 466.729	0,9862

2024-02	€ 470.711	0,9947
2024-01	€ 471.015	0,9953
Trend data		
04. Rijwoningen (hoek en tussen) | Gemeente Heerde		
Jaar maand	**Gemiddelde prijs**	**Ratio**
2025-06	€ 374.788	0,9971
2025-05	€ 375.319	0,9985
2025-04	€ 374.998	0,9976
2025-03	€ 374.998	0,9976
2025-02	€ 374.216	0,9956
2025-01	€ 375.884	1
2024-12	€ 375.884	1
2024-11	€ 378.586	1,0072
2024-10	€ 372.745	0,9916
2024-09	€ 372.620	0,9913
2024-08	€ 374.464	0,9962
2024-07	€ 370.602	0,9859
2024-06	€ 368.525	0,9804
2024-05	€ 366.193	0,9742
2024-04	€ 361.985	0,963
2024-03	€ 360.342	0,9587
2024-02	€ 357.066	0,9499
2024-01	€ 357.627	0,9514
Trend data		
06. Appartementen, boven- en beneden woningen | Gemeente Heerde		
Jaar maand	**Gemiddelde prijs**	**Ratio**
2025-06	€ 293.100	0,9644
2025-05	€ 293.100	0,9644
2025-04	€ 293.100	0,9644
2025-03	€ 293.100	0,9644
2025-02	€ 293.100	0,9644
2025-01	€ 303.929	1
2024-12	€ 299.688	0,986
2024-11	€ 299.688	0,986
2024-10	€ 299.688	0,986
2024-09	€ 302.778	0,9962
2024-08	€ 302.778	0,9962
2024-07	€ 302.778	0,9962
2024-06	€ 302.778	0,9962
2024-05	€ 302.778	0,9962
2024-04	€ 295.500	0,9723
2024-03	€ 295.500	0,9723
2024-02	€ 295.750	0,9731
2024-01	€ 293.500	0,9657

Trend data		
07. Flats / appartementen, maisonnettes | Gemeente Heerde		
Jaar maand	**Gemiddelde prijs**	**Ratio**
2025-06	€ 357.756	1,0227
2025-05	€ 357.756	1,0227
2025-04	€ 357.756	1,0227
2025-03	€ 349.458	0,999
2025-02	€ 349.807	1
2025-01	€ 349.807	1
2024-12	€ 349.807	1
2024-11	€ 347.567	0,9936
2024-10	€ 340.732	0,98
2024-09	€ 340.732	0,9741
2024-08	€ 332.535	0,97
2024-07	€ 340.609	0,9737
2024-06	€ 343.804	0,9828
2024-05	€ 347.729	0,9941
2024-04	€ 348.420	0,996
2024-03	€ 352.519	1,0078
2024-02	€ 347.614	0,9937
2024-01	€ 358.560	1,025

Bijlage 2 Grondstaffels

2030 - grond	A - Vrijstaande woning	Gemeente Heerde
Van	**Tot**	**Percentage**
1	150	100 %
150	300	80 %
300	600	50 %
600	1000	25 %
1000	1500	5 %
1500	1000000000	1 %
2030 - grond	B - Twee-onder-één-kap en geschakelde woning	Gemeente Heerde
Van	**Tot**	**Percentage**
1	125	100 %
125	250	80 %
250	500	50 %
500	800	25 %
800	1200	10 %
1200	1000000000	1 %
2030 - grond	C - Tussen-/rijwoning / D - Hoekwoning	Gemeente Oldebroek
Van	**Tot**	**Percentage**
1	100	100%
100	200	70%

200	400	40%
400	650	25%
650	1000	10%
1000	1000000000	1%

Bijlage 3 Waardegebieden

Gemeente Heerde	42
Heerde Wijkcode 0 Buurtcode 0	1
Heerde Wijkcode 1 Buurtcode 0	644
Heerde Wijkcode 10 Buurtcode 0	22
Heerde Wijkcode 11 Buurtcode 0	232
Heerde Wijkcode 12 Buurtcode 0	74
Heerde Wijkcode 18 Buurtcode 0	111
Heerde Wijkcode 2 Buurtcode 0	313
Heerde Wijkcode 21 Buurtcode 0	224
Heerde Wijkcode 22 Buurtcode 0	318
Heerde Wijkcode 23 Buurtcode 0	28
Heerde Wijkcode 24 Buurtcode 0	9
Heerde Wijkcode 27 Buurtcode 0	282
Heerde Wijkcode 3 Buurtcode 0	74
Heerde Wijkcode 4 Buurtcode 0	182
Heerde Wijkcode 5 Buurtcode 0	712
Heerde Wijkcode 6 Buurtcode 0	449
Heerde Wijkcode 7 Buurtcode 0	635
Heerde Wijkcode 8 Buurtcode 0	245
Heerde Wijkcode 9 Buurtcode 0	764
Veessen Wijkcode 19 Buurtcode 0	7
Veessen Wijkcode 20 Buurtcode 0	259
Vorchten Wijkcode 17 Buurtcode 0	58
Vorchten Wijkcode 19 Buurtcode 0	12
Wapenveld Wijkcode 0 Buurtcode 0	9
Wapenveld Wijkcode 1 Buurtcode 0	1
Wapenveld Wijkcode 13 Buurtcode 0	1208
Wapenveld Wijkcode 14 Buurtcode 0	408
Wapenveld Wijkcode 15 Buurtcode 0	93
Wapenveld Wijkcode 16 Buurtcode 0	11
Wapenveld Wijkcode 23 Buurtcode 0	45
Wapenveld Wijkcode 24 Buurtcode 0	322
Wapenveld Wijkcode 25 Buurtcode 0	91
Wapenveld Wijkcode 26 Buurtcode 0	90
Wapenveld Wijkcode 28 Buurtcode 0	225
Woonplaats Heerde	2

Bijlage 4 Stijgingspercentages van de niet-woningen

In 2025 is er veel onderzoek gedaan naar de huurwaarden en de kapitalisatiefactoren. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden door het aanschrijven van de eigenaren van de panden waarbij de eigenaar ongelijk was aan de gebruiker. Hierdoor is er veel informatie verkregen wat geresulteerd heeft in de gebruikte huurwaarden en kapitalisatiefactoren zoals vermeld in bijlage 5. Bij het bepalen van de huurwaarde en de kapitalisatiefactor voor het betreffende object wordt rekening gehouden met het soort object (winkel, kantoor etc) de ligging, mate van onderhoud etc. Op basis hiervan wordt de huurwaarde of de kapitalisatiefactor bijgesteld.

Bijlage 5 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde en kapitalisatiefactoren per m2 waardepeildatum 1 januari 2025

Ligging	Bandbreedte Huurwaarde in €	Bandbreedte Kapitalisatiefactor
A1	75	8
A2	31 - 218	8 - 12
B1	8 - 222	8,1 - 12
B2	22	9
C	30 - 78	8,7 – 9
D	12 – 130	7,4 – 9,8

Bijlage 6 Ligging per categorie, bouwjaarklasse, omschrijving, huurwaarde en kapitalisatiefactor

Categorie	Indicatie Ligging	Bouwjaarklasse	Omschrijving	Huurwaarde per m2	Kapitalisatiefactor
20. Winkels	A2	1951 - 1981	20 A2	€ 170,00	9
20. Winkels	D	1981 - 1996	20 D	€ 90,00	7.8
20. Winkels	D	1500 - 1951	20 D	€ 70,00	7.4
20. Winkels	D	1951 - 1981	20 D	€ 80,00	7.5
20. Winkels	B1	1500 - 1951	20 B1	€ 120,00	8.6
20. Winkels	B1	2011 - 9999	20 B1	€ 145,00	9.6
20. Winkels	B1	1996 - 2011	20 B1	€ 140,00	9.3
20. Winkels	B1	1951 - 1981	20 B1	€ 130,00	8.7
20. Winkels	B1	1981 - 1996	20 B1	€ 135,00	9
20. Winkels	A2	1981 - 1996	20 A2	€ 175,00	9.3
20. Winkels	D	1996 - 2011	20 D	€ 100,00	8.1
20. Winkels	A2	1500 - 1951	20 A2	€ 160,00	8.9
20. Winkels	A2	1996 - 2011	20 A2	€ 180,00	9.6
20. Winkels	C	1981 - 1996	20 C	€ 100,00	8
20. Winkels	D	2011 - 9999	20 D	€ 110,00	8.4
21. Kantoren	D	1981 - 1996	21 D	€ 100,00	8.3
21. Kantoren	B1	1981 - 1996	21 B1	€ 110,00	8.3
21. Kantoren	D	1951 - 1981	21 D	€ 90,00	8
21. Kantoren	A2	1996 - 2011	21 A2	€ 125,00	10.5
21. Kantoren	A2	1500 - 1951	21 A2	€ 115,00	9.9

21. Kantoren	D	1996 - 2011	21 D	€ 105,00	8.6
21. Kantoren	B1	1996 - 2011	21 B1	€ 115,00	8.4
21. Kantoren	A2	1981 - 1996	21 A2	€ 120,00	10.2
21. Kantoren	B1	1500 - 1951	21 B1	€ 100,00	8.1
21. Kantoren	B1	1951 - 1981	21 B1	€ 105,00	8.1
21. Kantoren	B1	2011 - 9999	21 B1	€ 120,00	8.5
21. Kantoren	D	1500 - 1951	21 D	€ 80,00	7.8
22. Horeca	B1	1500 - 1951	22 B1	€ 160,00	9.1
22. Horeca	D	1951 - 1981	22 D	€ 130,00	8.7
22. Horeca	A2	1951 - 1981	22 A2	€ 190,00	9.5
22. Horeca	A1	1500 - 1951	22 A1	€ 220,00	10
22. Horeca	A2	1500 - 1951	22 A2	€ 180,00	9.1
22. Horeca	B1	1996 - 2011	22 B	€ 180,00	9.5
22. Horeca	D	1996 - 2011	22 D	€ 150,00	9.1
22. Horeca	A2	1996 - 2011	22 A2	€ 180,00	9.5
22. Horeca	D	1500 - 1951	22 D	€ 120,00	8.5
22. Horeca	B1	1951 - 1981	22 B1	€ 170,00	9.3
22. Horeca	D	1981 - 1996	22 D	€ 140,00	8.9
23. Bedrijven	D	2011 - 9999	23 D	€ 37,50	9
23. Bedrijven	C	1500 - 1951	23 C	€ 27,50	8.5
23. Bedrijven	B1	1996 - 2011	23 B1	€ 42,50	9.6
23. Bedrijven	B1	1981 - 1996	23 B1	€ 40,00	9.3
23. Bedrijven	D	1951 - 1981	23 D	€ 30,00	8.3
23. Bedrijven	B1	1500 - 1951	23 B1	€ 37,50	9
23. Bedrijven	D	1981 - 1996	23 D	€ 32,50	8.6
23. Bedrijven	A2	1500 - 1951	23 A2	€ 40,00	8
23. Bedrijven	B2	1500 - 1951	23 B2	€ 27,50	9
23. Bedrijven	B1	1951 - 1981	23 B1	€ 37,50	9.1
23. Bedrijven	D	1500 - 1951	23 D	€ 27,50	8
23. Bedrijven	B1	2011 - 9999	23 B1	€ 60,00	10.1
23. Bedrijven	D	1996 - 2011	23 D	€ 35,00	8.8

Bijlage 7 Bepalen groepsnummers

Positie 1, 2 en 3 **Wijk/waardegebied**

Positie 4 **Type Woning**

Code	Omschrijving	Waka categorie
0	Overig	
1	Vrijstaande woningen	vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen
2	2^1 kap woningen	2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen
3	geschakelde woningen	2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen
4	Rijwoningen (hoek en tussen)	eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen
5	Bejaardenwoningen	bejaardenwoning
6	Flatwoningen	boven-, beneden- portiek-, etagewoningen
7	Stapelbouw	boven-, benedenwoningen
8	Penthouse	boven-, beneden- portiek-, etagewoningen
9	Recreatiewoningen	recreatie-, studentenwoningen en overige woningen

Positie 5 Verdieping/lagen (L= laag, H= is met meer lagen)

Indien niet gevuld x

Positie 6 Bouwjaarrange

1. < 1900
2. 1900-1939
3. 1940-1959
4. 1960-1969
5. 1970-1984
6. 1985-1999
7. 2000-2009
8. 2010-2019
9. > 2020

Positie 7 (8) **Oppervlakte range**

10 < 50 m2
20 50-59 m2
30 60-69 m2

40 70-84 m2

50 85-99 m2

60 100-119 m2

70 120-149 m2

80 150-199 m2

90 200-249 m2

00 > 250m2

Positie 8 **Groepsnummer**

Binnen gelijksoortige codes van eerste 7 tekens. Dus bij meerdere groepen wordt positie 7 1 en positie 8 gevuld met 0, 1 etc.

B = Bedrijfswoning

N = NSW

M = Mantelzorgwoning