

Gemeente De Fryske Marren

Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen (Wet WOZ)

tijdvak 2023



Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Doelgroep	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Omvang van de opdracht	3
1.4 Kosten	3
2 Onafhankelijke waardebeoordeling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur	4
2.1 Marktwaarde	4
2.2 Vereisten taxatierapporten	4
2.3 Kwaliteit	4
2.4 Verschillen tussen een WOZ-taxatie een taxatierapport	4
2.5 Beleving van een taxatie	5
2.6 WOZ+	5
2.7 Toezicht	5
2.8 De WOZ-taxatie onder een vergrootglas	5
2.9 Krachtenmechanisme	5
2.10 Hoogte belastingaanslag	6
3 WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen	7
3.1 Wettelijke basis	7
3.2 Marktwaarde	7
3.3 Bandbreedte	8
3.4 Vergelijkingsmethode	8
3.5 Verblijfsruimte	9
3.6 Overige ruimte	9
3.7 Grond	9
3.8 Weging	10
3.9 Uitzonderingen	10
3.10 Externe ruimte	10
3.11 Woningklassen	11
3.12 Staat van het object	11
3.13 Hoe WOZ-waarde beoordelen	12
4 Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet	13
4.1 Indicatoren	13
4.2 Objectkenmerken	13
4.3 Ratio's	13
4.4 Evaluatie	14
4.5 Out of Sample	14
4.6 Bezwaar en beroep	15
4.7 Proceskostenvergoedingen	15
4.8 Toezicht	16
4.9 Vakbekwaamheid	16
5 Financiën: De kosten van de wet WOZ	17
Bijlage 1 Definities	18
Bijlage 2 Waarde-invloeden	19
Bijlage 3 Grondstaffel(s)	20
Bijlage 4 Taxatiemethode per onderdeel	21
Bijlage 5 Staffel kengetallen	24
Bijlage 6 Kengetallen enkele voorbeelden	25

1 Inleiding

1.1 Doelgroep

Het verantwoordingsdocument¹ geeft een bondige en toch gedetailleerde uitleg van de waardebepaling in het kader van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor gemeente De Fryske Marren.

De uitleg is opgesteld voor belanghebbenden, dienstverleners, de rechterlijke macht, het toezichthoudend orgaan De Waarderingskamer en anderen die belang hechten aan inzicht in de uitvoering van deze wet.

1.2 Aanleiding

Ieder jaar wordt de WOZ-waarde in Nederland bestreden. De aanleiding hiervoor volgt logischerwijs uit het feit dat de WOZ-waarde ten grondslag ligt aan het betalen van allerlei belastingen. De WOZ-waarde en alle aan de waarde ten grondslag liggende detailgegevens worden jaarlijks met een *vergrootglas* door diverse partijen getoetst!

De WOZ-waarde is in principe de marktwaarde op de waardepeildatum tenzij er een wettelijke uitzondering van toepassing is. Niet alle aspecten aangaande het onderhoud, inrichting of luxe van iedere afzonderlijke woning kunnen voor de gemaakte kosten beheerd worden. Een woningverbetering is niet in alle gevallen (tijdig) bekend. Daardoor kunnen er tussen twee tijdvakken schokeffecten optreden waardoor de waarde ten opzichte van de voorlaatste taxatie(waarde) procentueel sterk stijgt. De ervaring leert dat deze effecten het vertrouwen in de overheid geen goed doen.

Met een verantwoordingsdocument proberen we in Nederland meer inzage te geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde en de beeldvorming over de WOZ te verbeteren.

1.3 Omvang van de opdracht

De gemeente taxeert ieder jaar circa 25.000 woonobjecten. De totale grondslag (alle WOZ-waardes bij elkaar opgeteld) van alle onroerende zaken bedraagt voor belastingtijdvak 2023 9,1 miljard euro. Het grootste deel van 8 miljard euro heeft betrekking op woon- of recreatieobjecten. Aan de waardebepaling van de woonobjecten liggen ongeveer 1.200 transactieprijsen ten grondslag.

Door met een vast team uitvoering te geven aan de waardebepaling verbetert de kwaliteit van de taxaties jaarlijks. De WOZ-waarde is zodoende een betrouwbare maatstaf geworden voor vele doeleinden.

1.4 Kosten

De uitvoeringskosten voor onze gemeente bedragen jaarlijks € 17,50 per eenheid object. De werkelijke kosten voor een taxatie liggen beduidend lager in verband met ook andere uitvoeringskosten voor bijvoorbeeld het behandelen van bezwaarschriften.

Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld € 600,- voor een taxatie voor de aankoop van een woning. In hoofdstuk 2 leest u enkele essentiële verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur.

In hoofdstuk 3 leest u de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt en hoe deze waarde het beste op juistheid kan worden getoetst.

In hoofdstuk 4 beschrijven we op welke wijze de kwaliteit van een WOZ-taxatie wordt getoetst. Enkele kwaliteitsaspecten zijn zeer technisch van aard en om de juistheid van de uitleg niet aan te tasten zijn enkele paragrafen mogelijk wat lastig leesbaar.

¹ De "internationale beroepsvereniging van waardebeoordelaars en belastingheffers" op onroerend goed, de International Association of Assessing Officers (IAAO), vindt dat de belastingheffer zich moet inspannen om aan belastingbetalers te laten zien dat de (modelmatige) waardebepaling op een deugdelijke manier is uitgevoerd. Hiervoor moeten belastingheffers, volgens de IAAO, jaarlijks een "verantwoordingsdocument" opstellen waarin ze uitleggen hoe de waardebepaling is uitgevoerd, welke keuzes daarbij zijn gemaakt en wat de resultaten zijn. Dit document moet bijvoorbeeld op internet worden gepubliceerd. Het doel is natuurlijk dat de belastingbetalers hierdoor meer vertrouwen krijgen in het waarderingsproces

2 Onafhankelijke waardebeoordeling: wat zijn de verschillen tussen een WOZ-waarde en een taxatie van de makelaar-taxateur

De onafhankelijkheid van een taxateur in dienst van de gemeente of die in opdracht van een gemeente werkzaamheden verricht, wordt nog wel eens betwist. In dat geval wordt gesteld dat een taxateur een belang zou hebben bij een hogere waarde omdat dat dan de belastingopbrengst ten gunste van gemeente hoger uitpakt. In dit hoofdstuk volgt een nadere beschouwing op dit fenomeen.

2.1 Marktwaaarde

De WOZ-waarde is een fiscaal gegeven voor de heffing van diverse belastingen in Nederland. In meeste gevallen is de WOZ-waarde de marktwaaarde die een makelaar-taxateur ook bepaalt maar niet in alle gevallen. De wet WOZ is namelijk van toepassing bij het bepalen van een WOZ-waarde.

De juistheid van een WOZ-waarde wordt regelmatig getoetst aan de hand van een taxatierapport van een makelaar-taxateur. Om die reden leggen we een relatie met de totstandkoming van een taxatierapport. Een rapport kan voor diverse doeleinden zijn opgemaakt. Enkele voorbeelden zijn:

1. Indicatie van de waarde bij verkoop
2. Het verkrijgen van een geldlening
3. Een verdeling tussen erfgenamen bij een erfenis

2.2 Vereisten taxatierapporten

Als het rapport dezelfde uitgangspunten heeft als in de wet WOZ vastgelegd dan kan het rapport worden gebruikt om de juistheid van de WOZ-waarde te beoordelen. Een belangrijke vereiste is wel dat de taxatie door een makelaar-taxateur is uitgevoerd op een tijdstip die niet te ver van de waardepeildatum ligt.

De belangrijkste graadmeter voor het beoordelen of de WOZ-waarde juist is bepaald, zijn de vergelijkingsobjecten die de makelaar-taxateur in het rapport opvoert.

2.3 Kwaliteit

Er bestaat een groot prijsverschil tussen een WOZ-taxatie en een taxatie door een makelaar-taxateur. Volgens de consumentenbond betaalt de consument gemiddeld € 600,- voor een taxatie van een makelaar-taxateur terwijl de prijs per eenheid voor het uitvoeren van een WOZ-taxatie uitkomt op € 17,50. Een belanghebbende kan daardoor het idee hebben dat een 'duurdere' dienst beter zou zijn dan de 'goedkopere' waardebeoordeling in het kader van de wet WOZ. In de psychologie staat dit fenomeen bekend als het Halo-effect. Om die reden beschouwen wij beide type taxaties nader.

2.4 Verschillen tussen een WOZ-taxatie en een taxatierapport

We bekijken enkele verschillen tussen een WOZ-taxatie ten opzichte van een taxatie(rapport) van een makelaar-taxateur:

- De taxatieprijs van een makelaar-taxateur komt tot stand door marktwerking terwijl de gemeenteraad het budget beschikbaar stelt voor de uitvoering van de Wet WOZ;
- De makelaar-taxateur doet een bezichtiging terwijl de gemeente niet alle woningen iedere jaar ter plaatse bezichtigd;
- De gemeente taxeert naar één waardemoment (waardepeildatum) circa 31.000² objecten en bereikt daarmee een grote efficiency;
- De gemeente gebruikt geavanceerde computermodellen en de (investerings)kosten worden verspreid over meerdere jaren;
- De benodigde data is via het stelsel van Basisregistraties goed ontsloten met de WOZ-registratie en de kwaliteit van deze data verbetert ieder jaar.

² Totaal aantal WOZ-objecten in de gemeente

2.5 Beleving van een taxatie

De kwaliteit van een WOZ-taxatie is door een lagere kostprijs kwalitatief niet minder dan een taxatie van een makelaar-taxateur. Een taxatie uitgevoerd door een makelaar-taxateur is meestal een hulpmiddel om een woning te kopen en daarmee voor de opdrachtgever een positieve ervaring. De woningeigenaar (opdrachtgever voor de taxaties) zal de hoogte van een taxatie niet bestrijden als deze nodig is voor het verkrijgen van een lening voor de aankoop van een woning.

Een woningeigenaar betaalt liever geen belasting en zeker niet te veel. Ieder jaar ontvangen woningeigenaren een WOZ-kennisgeving van de waarde die als grondslag dient voor het betalen van belastingen. Bij stijgende woningprijzen stijgt ook ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde. Een stijgende WOZ-waarde wordt vaak geassocieerd met meer belasting betalen. Echter, een waardestijging wordt teniet gedaan door een verlaging van de OZB-tarieven door de gemeenteraad.

2.6 WOZ+

Aan een WOZ-waardering liggen meer verkoopcijfers ten grondslag dan bij een makelaar-taxateur. In het volgende hoofdstuk leggen we het systeem van het modelmatig bepalen van de waarde uit.

De WOZ-waardes worden jaarlijks door meerdere taxateurs beoordeeld. De kwaliteit van de WOZ-taxatie is als gevolg van het hierna beschreven mechanisme goed geborgd. Als uitgangspunt gelden de ficties genoemd op pagina 10 die de bandbreedte bepalen voor een *juiste* (WOZ)-waarde: namelijk de onder- en bovengrens.

Via de taxatieMatrix krijgen woningeigenaren inzage in een rekenkundige onderbouwing van de WOZ-waarde. Een matrix bevat de waardes per onderdeel (verblijfsruimte, grond en bijgebouwen) van een woning en de vergelijkingsobjecten die meestal ontbreken in een taxatierapport van een makelaar-taxateur. Daarmee verkrijgt een eigenaar extra informatie die gebruikt kan worden bij de beoordeling van de WOZ-waarde.

2.7 Toezicht

De waarderingskamer ziet erop toe dat gemeentes de wet goed uitvoeren. Een belangrijke pijler van het toezicht is om ervoor te waken dat gemeentes niet (stelselmatig) de onroerende zaken te laag taxeren. Een te lage waardering door een gemeente zou het belastingstelsel ondermijnen omdat WOZ-waardes door meerdere overheidsinstanties worden gebruikt. Als een gemeente te laag zou taxeren dan zouden de woningeigenaren in die gemeente in verhouding tot andere gemeentes minder inkomstenbelasting en waterschapsbelasting betalen. De toezichthouder ziet hierop toe en voorkomt daarmee het risico van 'onderwaarderen' door gemeentes. Er ontstaat als het ware een bovengrens (maximale marktprijs).

2.8 De WOZ-taxatie onder een vergrootglas

In tegenstelling tot een taxatie van een makelaar-taxateur worden WOZ-taxaties via een kennisgeving ieder jaar ter controle voorgelegd aan de eigenaren van woningen. Via bezwaar en beroep worden de waardes bijzonder kritisch beoordeeld door de belanghebbenden en derde deskundigen. Niemand wil (onterecht) te veel belastingen betalen. De veronderstelling die hieruit volgt is dat onjuistheden in de taxaties door dit krachtenmechanisme worden hersteld. Iedere belanghebbende heeft een waarde kunnen toetsen en via bezwaar kunnen bestrijden. Daarmee ontstaat een ondergrens (minimale marktprijs).

2.9 Krachtenmechanisme

De krachten van enerzijds het (kunnen) bestrijden van een waarde en anderzijds het toezicht op de waardebepaling borgen in die zin zogenaamde onder- en bovengrens van een waarde. Dit mechanisme van onder- en bovengrenzen brengt een evenwichtig systeem voort voor een betrouwbare maatstaf voor het kunnen heffen van belastingen door gemeentes, de Belastingdienst en de waterschappen.

Het mechanisme van afzonderlijke elementen brengt een extra kwaliteitsindicator voort die ontbreekt bij een taxatie van een makelaar-taxateur.

Een evaluatie van deze afzonderlijke elementen brengt ons tot inzicht dat de waardebepaling in het kader van de wet WOZ een betrouwbare systematiek is om de WOZ-waardes te gebruiken bij de heffen van belastingen.

2.10 Hoogte belastingaanslag

De gemeenteraad stelt jaarlijks de tarieven onroerende zaakbelastingen (OZB) vast. Bij stijgende WOZ-waardes worden de tarieven neerwaarts bijgesteld om een gelijke stabiele opbrengst te genereren. Vaak besluit deze raad om de opbrengst wel met enkele procentpunten te verhogen in verband met stijgende prijzen. De taxateur heeft hierin geen taak en is ook geen verantwoording verschuldigd aan de raad over de hoogte van de gemeentelijke belastingen. De taxateur heeft dus ook geen belang bij een hogere WOZ-waarde en daarmee is de onafhankelijkheid van de taxateur geborgd.

3 WOZ-waarde uitgelegd: de wettelijke uitgangspunten en opbouw van een taxatie in verblijfsruimte, grond en bijgebouwen

3.1 Wettelijke basis

De WOZ-waarde vindt zijn wettelijke grondslag in de Wet waardering onroerende zaken. In deze wet is geregeld dat er van iedere onroerende zaak (woning) ieder jaar een marktwaarde wordt bepaald naar de peildatum (waardepeildatum) die één jaar voor het belastingtijdvak ligt. Het belastingtijdvak is gelijk aan het kalenderjaar. De 'marktwaarde' is de prijs die de meest biedende koper zou betalen bij verkoop van een woning. Om de marktwaarde te kunnen bepalen gebruikt de taxateur transactiepreizen van onroerende zaken die bij voorkeur rond de waardepeildatum liggen en die het beste vergelijkbaar zijn.

De WOZ-waardes komen tot stand middels (deels) geautomatiseerde modellen. Een door een taxatiemodel bepaalde waarde krijgt de status 'modelwaarde'. De modelwaarde is een door een taxatiemodel rekenkundig gegenereerde waarde. Een taxateur controleert een modelwaarde. Op het moment dat een waarde aan de belanghebbende(n) bij beschikking wordt bekendgemaakt, spreken we van een WOZ-waarde.

De WOZ-waarde is sinds 2021 gebaseerd op een gebruiksoppervlakte (GBO) volgens de NEN 2580.

3.2 Marktwaarde

De WOZ-waarde is de marktprijs³ op een peildatum van een onroerende zaak tenzij er een wettelijke uitzondering geldt. Er worden twee voorbeelden genoemd:

1. De in de wet verankerde uitgangspunt is dat de volle en onbezwaarde eigendom van een onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (artikel 17 lid 2). Hieruit volgt dat de waarde van een woning altijd wordt bepaald volgens het principe dat het 'volledig eigendom' kan worden overgedragen. Is er sprake van een beperkt zakelijk recht⁴ dan wordt dat bij de waardebepaling genegeerd. In dit voorbeeld ligt de WOZ-waarde hoger dan de werkelijke marktprijs.
2. De WOZ-waarde is lager dan de marktprijs als een onroerende zaak is gesitueerd op een waterverdedigingswerk (dijk) waarvoor het waterschap de plicht heeft tot het verrichten van buitengewoon onderhoud. In dat geval blijft het onbebouwde deel van de grond dat deel uitmaakt van het verdedigingswerk buiten de waardebepaling. In dit voorbeeld ligt de WOZ-waarde lager dan de marktprijs.

Het fundament van een WOZ-waarde zijn transactiepreizen die op grond van de wettelijke regelingen als bruikbaar worden gekwalificeerd. We gaan ervan uit dat deze transacties tot stand komen in een markt waar kopers en verkopers van onroerend goed elkaar vinden en op rationele gronden overeenstemming vinden over de te betalen prijs voor een woning. De werkelijkheid is dat deze prijzen onder omstandigheden tot stand komen die het rationele onderhandelen van betrokkenen over een verkoopprijs (kunnen) beïnvloeden. De omstandigheden die het onderhandelen beïnvloeden zijn bijvoorbeeld: de geldhoeveelheid van de economie, de hoogte van de rentestand, de vraag en het aanbod van onroerende zaken, de behoeften en voorkeuren van de kopers en ook specifieke (emotionele) omstandigheden spelen een rol bij het koopproces.

Een marktwaarde kan op basis van vorenstaande nimmer exact (op 1.000 euro nauwkeurig) worden bepaald. In de rechtspraak is dit aspect bij de uitvoering van de wet vaak in de rechtsoverwegingen aangehaald onder de noemer dat het bepalen van een WOZ-waarde geen exacte wetenschap is. In WOZ-land staat dit fenomeen ook bekend als de WOZ-paradox. Wij hanteren bij het bepalen van een WOZ-waarde daarom per onroerende zaak een 'bandbreedte'. Een bandbreedte is gebaseerd op de in de bezwaarfase geselecteerde transactiepreizen van vergelijkingsobjecten. Een WOZ-waarde wordt verondersteld juist te zijn als deze daarbinnen valt en de objecten onderling goed vergelijkbaar zijn. Als de WOZ-waarde buiten de bandbreedte valt dan dient daarvoor een geldige reden aan te voeren te zijn.

³ de prijs die in een markt tot stand komt op basis van onderhandelingen

⁴ Beperkt zakelijke rechten: opstalrecht, recht van erfpacht, vruchtgebruik e.a.

3.3 Bandbreedte

Een bandbreedte (uitgedrukt in een range van m²-prijzen) kent een boven en een ondergrens.

Deze grenzen definiëren we als volgt:

1. De bovengrens wordt verondersteld als de maximale marktprijs voor een eigenaar bij een eventuele verkoop. Een makelaar die in opdracht van een eigenaar diens woning probeert te verkopen zal met inachtneming van een verkoopstrategie de hoogst mogelijke verkoopprijs proberen te realiseren voor de verkoper.
2. De ondergrens wordt verondersteld als de minimale marktprijs voor een eigenaar als over deze waarde belasting verschuldigd is. De eigenaar streeft om die reden naar een zo laag mogelijke (fiscale) waarde.

De transactiepreizen – als resultaat van een spel van onderhandelingen tussen kopers en verkopers – hebben betrekking op onroerende zaken die van elkaar verschillen in: ligging, grootte verblijfsruimte, kaveloppervlakte of staat van onderhoud/luxe en aanwezige bijgebouwen. De woningmarkt is in die zin heterogeen en alle woningen zijn in die zin verschillend. De uit de transactiepreizen herleide m²-prijzen van de verblijfsruimtes bieden een reële boven- en ondergrens voor deze bandbreedte.

De bandbreedte is voor iedere onroerende zaak verschillend en volgt uit een taxatieMatrix waarbij een taxateur de op dat moment de beste voorhanden zijnde vergelijkingsobjecten selecteert. Een matrix is een gedetailleerde uiteenzetting van het gratis beschikbare taxatieverslag en bevat alle voor het te taxeren object aan de waarde ten grondslag liggende waardegegevens. De matrix kan alleen in de bezwaarfase op verzoek worden verkregen.

Het doel van een matrix is:

1. Een hulpmiddel voor de taxateur om de juistheid van de initiële taxatie te beoordelen.
2. Om inzicht te geven aan de belanghebbende in de taxatie-opbouw van de WOZ-waarde en de onderlinge (waarde)verhoudingen ten opzichte van de vergelijkingsobjecten te beoordelen.
3. Om te voldoen aan het wettelijk vereiste om alle aan de WOZ-waarde onderliggende (waarde)gegevens met belanghebbenden te delen.

Een WOZ-waarde van een onroerende zaak ligt normaliter binnen de genoemde bandbreedte omdat het taxatiemodel een gewogen rekenkundige gemiddelde trekt van de gebruikte transactiepreizen. In het geval er transactiepreizen bekend zijn van vrijwel identieke onroerende zaken⁵ dan zal de m²-prijs van het te taxeren object op of dicht tegen de bovengrens bevinden.

3.4 Vergelijkingsmethode

De wetgever heeft in 1995 aansluiting gezocht bij het in de onroerendgoedmarkt gehanteerde waardebegrip 'marktwaaarde'. Om de marktwaaarde te bepalen gebruiken gemeentes de comparatieve (of vergelijkende) methode. De vergelijkende methode⁶ kenmerkt zich door het zoeken naar patronen die overeenkomsten of juist verschillen vertonen. Afhankelijk van het resultaat kunnen daar in meer of mindere mate generaliserende conclusies uit worden getrokken.

De vergelijkende methode onderscheidt zich doordat het de waargenomen variatie, de relaties tussen verschijnselen en hun causale verbanden analyseert met inductieve gevolgtrekkingen. Aan de hand van empirisch resultaat wordt de uit de inductie volgende generalisatie getoetst.

⁵ de kenmerken van het te taxeren object en de vergelijkingsobjecten zijn nagenoeg hetzelfde

⁶ Er is aangesloten bij de definitie van Wikipedia

Gemeente De Fryske Marren gebruikt bij de modelmatige waardebeoordeling van de woningen die bestemd zijn om in te wonen of in te recreëren een software-oplossing van Centric⁷. De inrichting van het taxatiemodel wordt jaarlijks opnieuw aan de hand van zelfevaluatie getoetst en daarop aangepast. De WOZ-waarde van een object is opgebouwd en onderverdeeld in drie deelwaardes:

- Grond(waarde)
- Bijgebouwen(waarde)
- Verblifruimte(waarde)

Niet in alle gevallen is het resultaat van een door het taxatiemodel gegenereerde waarde gewenst. Dat doet zich met name voor bij unieke onroerende zaken. Een zaak is uniek als bijvoorbeeld de ligging bijzonder afwijkend is van de andere objecten binnen een categorie soortgelijke objecten. Ook als het bebouwde oppervlak van de verblifruimte substantieel afwijkt ten opzichte van de vergelijkbare objecten binnen de categorie, kan er sprake zijn van een uniek object.

Een object is uniek te noemen als de primaire⁸ objectkenmerken binnen één en dezelfde categorie sterk verschillen ten opzichte van de vergelijkingsobjecten

Als de uitkomst van het taxatiemodel niet de juiste marktwaarde oplevert dan intervenueert een taxateur door een modelwaarde aan te passen. In bepaalde gevallen kan de waarde-opbouw een vierde onderdeel bevatten: 'Herziening model'.

De werking van het model wordt in de navolgende paragrafen per onderdeel in het kort beschreven.

3.5 Verblifruimte

De bruikbaar bevonden transactiepreisen worden naar de waardepeildatum gecorrigeerd voor waardeontwikkeling. Om de deelwaarde voor de verblifruimte te verkrijgen wordt de gecorrigeerde transactieprijs gecorrigeerd voor de deelwaardes grond, bijgebouwen en eventueel met een bedrag voor herziening model. Uit de verkregen deelwaarde voor de verblifruimte wordt een m²-prijs herleid door deze waarde te delen door het totale oppervlak van de verblifruimte. Vervolgens worden alle verkochte objecten binnen de categorie van soortgelijke objecten met elkaar vergeleken. Het te taxeren (verkochte) object wordt zodoende met zichzelf en met nog twee andere vergelijkingsobjecten getaxeerd. Het resultaat is een gemiddelde m²-prijs van deze drie uit de transactiepreisen herleidde m²-prijzen.

3.6 Overige ruimte

Naast de verblifruimte onderscheiden we overige interne ruimten. Dit zijn ruimten om niet in te verblijven. Enkele voorbeelden zijn kelders, balkons en aangebouwde bergingen of garages.

3.7 Grond

Een grondwaarde wordt verkregen door het toepassen van een grondstaffel per gebied. De staffel is opgebouwd uit m²-prijzen per kavelrange. De m²-prijzen zijn herleid uit de uitgiftepreisen van nieuwbouwkavels en uit transactiepreisen van bestaande onroerende zaken die zijn aangekocht met de intentie voor de koper om het bebouwde deel te slopen voor het realiseren van nieuwbouw. De transacties waarop de grondstaffels zijn gebaseerd kunnen ook verder in het verleden liggen.

De m²-prijs van de eerste 100 m² is het hoogst wegens het bebouwde deel. De m²-prijs over het laatste deel van het kaveloppervlak is het laagst omdat dit de waarde van de tuin, oprit of water (ligplaats vaartuig) vertegenwoordigt. De eenheidsprijs daalt naarmate het kaveloppervlak toeneemt volgens het principe van afnemend grensnut⁹. Uit analyses van verkooptransacties blijkt ook dat naarmate de kavelgrootte toeneemt er per saldo minder wordt betaald voor de laatste vierkante meters van een kavel.

⁷ Key2waarden

⁸ Primaire objectkenmerken: oppervlak verblifruimte, bouwjaar, perceeloppervlak etc.

⁹ De eerste wet van Gossen of wet van het afnemend grensnut is de stelling dat het marginale nut van het aanschaffen van een extra goed of dienst afneemt.

3.8 Weging

De gemeente is opgedeeld in zes gebieden (A tot en met F). De gebiedsindeling (dorpen/wijken) is opgenomen in bijlage 3. Per gebied geldt voor iedere onroerende zaak afzonderlijk een nadere duiding van de ligging:

1. Bedrijventerrein
2. Doorgaande (drukke) weg
3. Buiten de kom
4. Woonwijk /-streek
5. Wijk vrije situering
6. Wijk (vaar)water
7. Unieke aan vaarwater
8. TOP aan vaarwater

De grondwaarde van een woning wordt bepaald volgens een staffel en is afhankelijk van de ligging in bijvoorbeeld een woonwijk, een woonwijk met vrije situering of ligging aan (vaar)water. De grondwaarde van een onroerende zaak met een ligging aan vaarwater wordt daardoor hoger gewaardeerd dan een onroerende zaak met een ligging in een woonwijk.

De toegekende kwalificatie van de ligging is goed verifieerbaar door geografische kaarten te raadplegen en/of een kwalificatie van de aangevoerde vergelijkingsobjecten te vergelijken. De taxateur kan beargumenteerd een andere kwalificatie hanteren.

3.9 Uitzonderingen

Bij de waardering van bepaalde categorieën objecten worden er geen grondstaffels toegepast:

1. Appartementen
2. Garageboxen
3. Boothuizen
4. Ligplaatsen

In situaties dat de (onder)grond van een opstal is verhuurd en er is een Huurafhankelijk Recht Van Opstal (HARVO) gevestigd dan is er een waarde bepaald voor de ligging (waarde van het exclusieve gebruiksrecht) van de woning. Ook zijn er op bepaalde recreatieterreinen ten behoeve van de eigendommen appartementsrechten gevestigd. Om de liggingswaarde van het gebruiksrecht van de grond te bepalen is via luchtfoto's de oppervlakte ingemeten. De liggingswaarde (gemeten in oppervlakte) wordt ook volgens een staffel getaxeerd.

3.10 Externe ruimte

We onderscheiden de volgende categorieën externe ruimten:

- Bijgebouwen (vrijstaande garages, bergingen, tuinhuisen e.a)
- Gebouwgebonden (buiten)ruimten (balkons)
- Open gebouwen (carports, overkappingen)

Een bijgebouw is niet bedoeld om in te verblijven. De waardebepaling van externe ruimten geschiedt op basis van vooraf ingevoerde kengetallen. De oorsprong van de kengetallen ligt in het taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen. Op de bijgebouwwaarde vindt een periodieke afschrijving plaats en is afhankelijk van de gebruikte materialen (steen, hout e.a). Voor een bijgebouw van hout geldt een versnelde afschrijving dan een bijgebouw van steen.

De waarde die is toegekend aan een bijgebouw van een object kan op juistheid getoetst worden door de waardes van bijgebouwen van de vergelijkingsobjecten in de beoordeling te betrekken.

3.11 Woningklassen

Bij het automatisch selecteren van de beste vergelijkingsobjecten zijn binnen het taxatiemodel zoekcriteria gedefinieerd. Op basis hiervan kan het model binnen een gebied met twee ogenschijnlijk identieke onroerende zaken toch een onderscheid aanbrengen tussen beide woningen die voor de waardebeoordeling relevant is. In het geval er minder goede vergelijkingsobjecten voorradig zijn en het model afwijkende vergelijkingsobjecten selecteert dan vindt er automatisch een correctie plaats op de m²-prijs.

Om de onderlinge vergelijkbaarheid binnen het taxatiemodel te regelen, is de volgende kwalificatie aangebracht:

1. Klasse 1 (laagste)
2. Klasse 2
3. Klasse 3
4. Klasse 4
5. Klasse 5 (hoogste)

Het taxatiemodel zoekt voor de waardebeoordeling van een object binnen een categorie vergelijkbare woningen geautomatiseerd naar de beste vergelijkingsobjecten. Voor het model kunnen op basis van vooraf ingegeven definitie twee objecten identiek en daarmee goed vergelijkbaar zijn terwijl het ene object ten opzichte van het andere object een hogere of lagere waarde vertegenwoordigt.

Als uit de markt herleidbaar is dat een woning voor een kandidaat koper een andere (hogere) waarde vertegenwoordigt, bijvoorbeeld bij architectonische bouw, dan geeft de indicatie klasse van een object binnen een categorie soortgelijke objecten¹⁰ een verschil aan ten opzichte van een ander object. De indeling gebeurt door een taxateur op basis van de uitkomsten van marktanalyses, de ervaring en kennis en op basis van visuele verschillen tussen woningen.

3.12 Staat van het object

De waarde voor de verblijfsruimte is afhankelijk van de staat van luxe en de mate waarin deze luxe is onderhouden door een eigenaar van een woning. Iedere woning vertoont na verloop van tijd gebruikssporen en de inrichting is aan modeverschijnselen onderhevig. De mate van luxe die aanvankelijk door een eigenaar van een woning is aangebracht, vertegenwoordigt na verloop van tijd niet meer de (zelfde) (investerings)waarde voor een geïnteresseerde koper bij een veronderstelde verkoop. Deze twee subjectieve aspecten van luxe en onderhoud zijn samengebracht onder de noemer 'staat van het object'.

De volgende kwalificatie is aangebracht:

1. Bouwval
2. Gedateerd
3. Ondermaats
4. In orde
5. Goed
6. Modern
7. Luxueus
8. TOP woonhuis

In bijlage 1 vindt u een definitie van deze kwalificaties.

¹⁰ Bijvoorbeeld: vrijstaande woningen gebouwd in de periode 2010 tot 2022 en gelegen in een dorp

Op basis van de in de Waarderingsinstructie (p. 34) opgenomen uitgangspunten inventariseren we de kwalificatie van de in het taxatiemodel gebruikte (vergelijkings-)objecten door:

- Het raadplegen van de openbaar toegankelijke informatiebronnen zoals Funda, iWOZ en andere websites
- Het bezoeken van de bijzondere (unieke) onroerende zaken
- Het verkrijgen van informatie middels vragenlijsten

3.13 Hoe WOZ-waarde beoordelen

Een belanghebbende kan de WOZ-waarde bestrijden. Steeds vaker zoeken belanghebbenden eerst contact met de gemeente alvorens er bezwaar wordt gemaakt. De WOZ-medewerker kan vaak onduidelijkheden wegnemen of beoordelen of er een fout is gemaakt bij de taxatie.

De WOZ-waarde dient door het bestuursorgaan de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt te worden. Het ligt niet in de bedoeling om de afzonderlijke waarde-elementen los van elkaar te bestrijden¹¹.

De WOZ-waarde kan het beste op juistheid worden beoordeeld:

1. Door de objectkenmerken te controleren
2. De beste vergelijkingsobjecten te gebruiken
3. Door de vraag te stellen of de woning bij een (veronderstelde) verkoop op de waardepeildatum voor een prijs verkocht had kunnen worden die nagenoeg gelijk is aan de WOZ-waarde

¹¹ ECLI:NL:GHDHA:2021:544; RO 5:8: Uit de toelichting in het verweerschrift (zie 2.5) en hetgeen de Heffingsambtenaar in dit verband ter zitting heeft toegelicht volgt namelijk dat de matrix in hoger beroep is ingebracht als voorbeeld en dient om inzichtelijk te maken dat de aanwezigheid van een tuinhuisje een verwaarloosbare invloed heeft op de waarde van een woning en derhalve geen waardeverhogend effect heeft. Daarbij geldt dat het bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-waarde niet gaat om de vraag of de samenstellende onderdelen van het object op exact de juiste bedragen zijn vastgesteld, maar om de beoordeling van de WOZ-waarde van het object als geheel

4 Kwaliteitsindicatoren: de kwaliteit van de uitvoering van de wet WOZ uiteengezet

4.1 Indicatoren

Naast het oordeel van de toezichthouder ziet de gemeente zelf toe op de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ. We hanteren enkele meetindicatoren om de algehele kwaliteit te toetsen:

- Objectkenmerken
- Ratio's
- Evaluatie
- Out of Sample
- Bezwaar en beroep
- Proceskostenvergoedingen
- Toezicht
- Vakbekwaamheid

4.2 Objectkenmerken

De gemeente verzorgt zelf de registratie en controle op de primaire objectkenmerken. De BAG-administratie neemt de gebruiksoppervlakte (GBO) over vanuit de WOZ-administratie. De GBO is voor de WOZ-administratie vaak opgesplitst in verschillende deelkenmerken zoals verblijfsruimte en overige ruimte. Via de Basisregistratie (BRK) verkrijgt de gemeente maandelijks de mutaties van eigendomswijzigingen, verkoopcijfers als ook een inmeting van de Kadastrale percelen. In 2022 is er gevolg gegeven aan een verfijnde registratie van de secundaire objectkenmerken.

4.3 Ratio's

De kwaliteit van een modelmatige waardebeoordeling wordt gemeten in enkele kengetallen. Het kengetal ratio A wordt verkregen door de totale waardegrondslag (som van alle afzonderlijke WOZ-waardes) te delen door de totale som van de (gecorrigeerde) verkoopcijfers in een bepaalde periode. Een uitkomst van om en nabij de één duidt erop dat de WOZ-waardes aansluiten op het marktniveau. Een ratio boven de één duidt op een hogere taxatie dan het marktniveau.

De ratio B wordt verkregen door de WOZ-waarde te delen door de (gecorrigeerde) verkoopprijs en vervolgens de uitkomsten op te tellen en te delen door het aantal verkoopprijzen. Een uitkomst van om en nabij één geeft aan dat de afzonderlijke WOZ-waardes van woningen op marktniveau zijn bepaald. Dit ratio geeft naast Ratio A inzicht in de juistheid van de individuele waardes.

De verklaring voor een ratio boven de één komt voort uit de omstandigheid dat na aankoop een woning een wijziging (veelal een verbetering) ondergaat. Uit artikel 18 van de Wet WOZ volgt dat een verbetering van een woning in het jaar voorafgaand aan het belastingjaar mee wordt genomen bij de taxatie.

Kengetallen	Resultaat	Norm	
Ratio A	1,02	1,02 - 1,09	✓
Ratio B	1,03	1,02 - 1,09	✓
Mediane ratio	1,00		
Gewogen gemiddelde	1,01		
Coefficient of Dispersion (COD)	9,6%	5 – 15%	✓
Price-Related Bias (PRB)	-0,03	-0,05 – 0,05	✓
PRD	1,02	0,98 – 1,03	✓

De indicator Price-Related Bias (PRB) is bedoeld om te toetsen of woningen ten opzichte van elkaar niet te laag of te hoog zijn getaxeerd. Het gaat in dat geval om de samenhang tussen meerdere variabelen (WOZ-waardes). De PRB wordt berekend door de regressie toe te passen. Een negatieve PRB duidt op degressiviteit van taxaties.

Dat wil zeggen dat objecten in een lager waarde-segment relatief juist hoger zijn getaxeerd dan objecten in een hoger waarde-segment. Een PRB van -0,03 duidt op een gemiddelde daling van de ratio's met 3 procent bij een stijging van de waarden van 100 procent.

Voorbeeld: wanneer een taxatiemodel woningen met een waarde van circa € 200.000 taxeert met een ratio van 1,00, worden woningen met een waarde rond de € 400.000 getaxeerd met een ratio van 0,97. Voor een extra toelichting verwijzen wij u naar de website van de Waarderingskamer¹².

4.4 Evaluatie

Uit evaluaties zijn de volgende aanpassingen voor 2023 geïmplementeerd:

1. De meest recente legger van het Waterschap is gebruikt voor het uitzonderen van de grond van woningen die op een waterverdedigingswerk zijn gelegen;
2. Bij enkele recreatieterreinen is waar sprake is van gemeenschappelijk gebruik van het vaarwater, het deel van een perceel dat toebehoort tot een WOZ-object buiten de waardebepaling gelaten;
3. Er is meer tijd besteed bij het selecteren van de beste voor handen zijnde vergelijkingsobjecten;
4. De in 2022 geïntroduceerde taxatieMatrix, als rekenkundige onderbouwing van een WOZ-waarde, is een belangrijke toevoeging om de waarde aan belanghebbenden aannemelijk te maken.

4.5 Out of Sample

Om te beoordelen of de WOZ-waardes goed aansluiten op het marktniveau is gemaakt van de out-of-sample methode. Bij deze methode wordt de WOZ-waarde van een individuele woning die is verkocht na de waardepeildatum getoetst aan het eigen aankoopbedrag zonder dat het onderliggende aankoopbedrag is gebruikt bij de waardebepaling. Deze systematiek geeft daarmee input voor de beoordeling of het taxatiemodel een betrouwbare output genereert.

In dit onderzoek zijn de WOZ-waardes tijdvak 2022 afgezet tegen de verkoopcijfers in de periode 1 februari tot en met 15 november 2022. Omdat de WOZ-waardes bepaald zijn naar de waardepeildatum 1 januari 2021 dient er rekening te worden gehouden met de (gemiddelde) waarde-ontwikkeling tussen het moment van verkoop en de waardepeildatum.

In het onderzoek zijn in totaal 470 verkoopprijzen van woningen betrokken. De gemiddelde afwijking na correctie voor prijsstijging is 15,9% negatief wat impliceert dat de woningen die na 1 februari 2022 zijn verkocht ongeveer 16% te laag zijn getaxeerd.

In verband met de uitkomst van het out-of-sample onderzoek is er een diepte-onderzoek gedaan om te beoordeling of er sprake zou kunnen zijn van 'onderwaarderen'. De volgende aanvullende bevindingen verklaren de genoemde uitkomst:

- De gehanteerde gemiddelde waarde-ontwikkeling geeft in bepaalde gevallen een onbetrouwbaar weergave van de werkelijke waarde-ontwikkeling van specifieke woningen in een bepaald gebied;
- Als er sprake is van volledig eigendom maar van een beperkt zakelijk recht dan is in dat geval de marktwaarde van een woning lager dan de WOZ-waarde;
- Als een woning in verband met een verkoop na de toestandsdatum is gewijzigd (gerenoveerd) dan is daar bij de waardebepaling voor tijdvak 2022 geen rekening mee gehouden;
- Een verkoopprijs wordt in bepaalde gevallen neerwaarts bijgesteld als deze in verhouding tot andere verkoopprijzen substantieel (hoger) afwijkt. De verkoopprijs zou anders een ongewenst waardeverhogend effect hebben bij de waardebepaling van andere woningen.

De bevindingen geven een te verwachten verklaring voor de genoemde afwijking van 15,9%. De werkelijke afwijking van het onderzoek is beduidend lager.

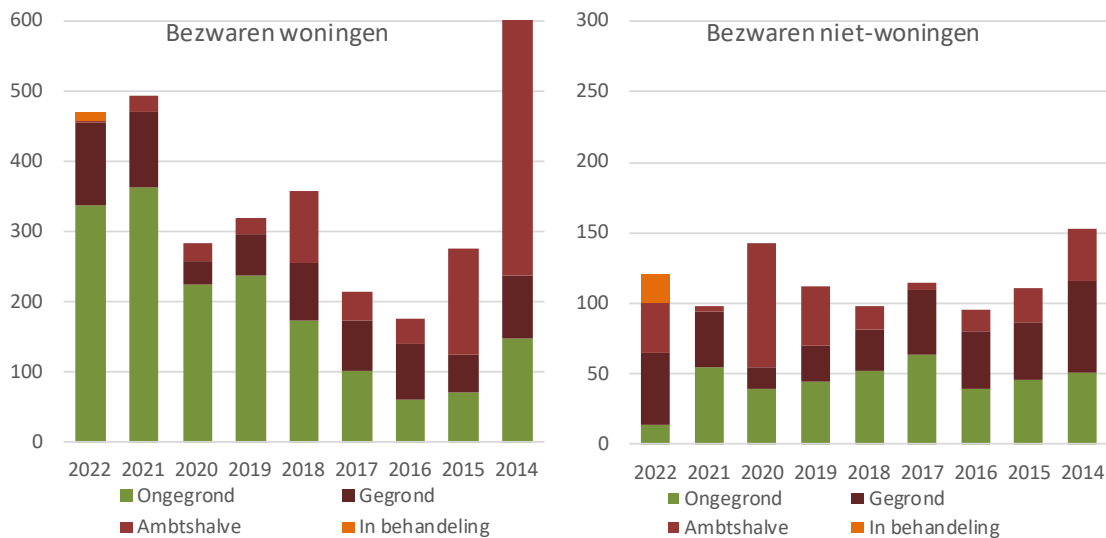
¹² <https://www.waarderingskamer.nl/woz-journaal-nummers/2020/03-woz-journaal-2020/>

4.6 Bezwaar en beroep

De toe of afname van het aantal bezwaren is in grote mate afhankelijk van stijgende of dalende woningprijzen. Als de woningprijzen jaar op jaar stijgen dan zien we dat terug in het aantal bezwaren tegen de WOZ-waarde. Het aantal bezwaren in 2022 was in verhouding tot het totaal aantal woningen (1,7%) lager dan het Nederlands gemiddelde. In 2021 was het Nederlands-gemiddelde 2,7%¹³.

Een belangrijke indicator voor de kwaliteit van de woningtaxaties is het aantal gecorrigeerde WOZ-waardes. In totaal maakten 471 belanghebbenden in 2022 bezwaar tegen de WOZ-waarde. In dat jaar is van 120 woningen de WOZ-waarde in bezwaar verlaagd. Het percentage toekenning kwam uit op 25% tegenover 38,7% in Nederland.

Het aantal ingediende beroepen lag in 2022 hoger dan in het verleden. Deze zaken moeten nog door de rechtbank worden behandeld.



4.7 Proceskostenvergoedingen

In Nederland is in 2021 circa 18 miljoen euro uitgekeerd aan proceskostenvergoedingen aan derden die rechtsbijstand verlenen. Er zijn circa 9,1 miljoen onroerende zaken (WOZ-objekten) in Nederland. Dat komt neer op gemiddeld 2 euro per WOZ-objekt aan proceskostenvergoeding in Nederland. In 2021 keerde De Fryske Marren € 11.974 uit aan proceskosten.

Op basis van een rekenkundige doorberekening van het Nederlandse gemiddelde zou de vergoeding voor gemeente De Fryske Marren uitkomen op € 60.215 (2021: 30.422 objecten). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde is de proceskostenvergoeding voor de gemeente in werkelijkheid laag en ruim onder de landelijke norm.



De grafiek toont de werkelijke proceskostentoekenning ten opzichte van het berekende landelijke gemiddelde voor onze gemeente over de periode 2018 – 2021.

Aan een toekenning van de proceskosten ligt een wettelijke regeling ten grondslag. De kosten die hiermee gemoed zijn worden gefinancierd met gemeenschapsgeld. Om die reden is een lagere uitbetaling ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde gunstig voor alle inwoners en bedrijven van de gemeente. De inkomsten uit belastingen hoeven immers niet gebruikt te worden voor proceskostenvergoedingen en kunnen worden aangewend voor andere doeleinden dan de Wet WOZ.

¹³ Staat van de WOZ 2021

4.8 Toezicht

Het minister van Financiën is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ door gemeentes. De toezichthouder legt verantwoording af aan de minister. De Waarderingskamer hecht er waarde aan dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat de uitvoering tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten geschiedt. Het oordeel van de toezichthouder is zodoende een graadmeter bij de beoordeling of de uitvoering in een gemeente goed verloopt,.

Sinds 2020 is het oordeel van de toezichthouder dat de wet WOZ meerdere jaren opeenvolgend goed door de gemeente is uitgevoerd. Sindsdien kent de gemeente de hoogste ranking van maximaal 5 sterren¹⁴. Op 4 oktober 2022 bezocht de Waarderingskamer de gemeente voor een inspectie. De uitkomst van de inspectie is dat het oordeel gelijk blijft. Wel kreeg de gemeente de aanbeveling om de ontsluiting van gegevens naar de landelijke voorziening WOZ op enkele onderdelen te verbeteren.

4.9 Vakbekwaamheid

De medewerkers die de Wet WOZ uitvoeren zijn allemaal opgeleid en in het bezit van het SVM-NIVO diploma oude of nieuwe stijl. Het SVM-NIVO heeft 6 kwalificatiedossiers ontwikkeld:

1. WOZ-medewerker
2. WOZ-taxateur woningen
3. WOZ-taxateur niet-woningen
4. WOZ-gegevensbeheer
5. WOZ-juridisch specialist
6. WOZ-coördinator interne beheersing

Naast de genoemde specifieke kwalificatie hebben de medewerkers aanvullende en aanverwante opleidingen afgerond. Via trainingen en bijeenkomsten wordt gevolg gegeven aan de permanente educatie.

¹⁴ <https://www.waarderingskamer.nl/nc/alle-beoordelingen/gemeentepagina/de-friese-meren/>

5 Financiën: De kosten van de wet WOZ

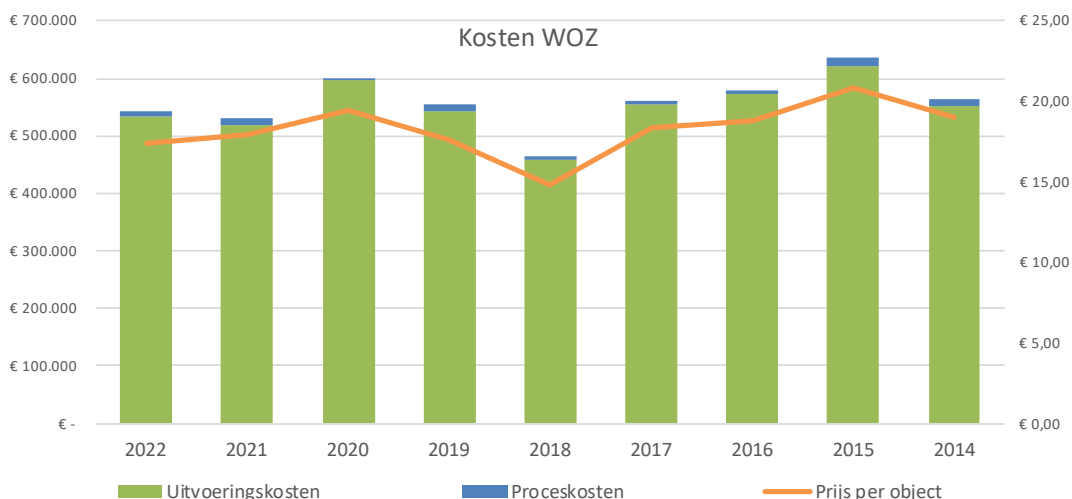
De Waarderingskamer doet jaarlijks onderzoek naar de kosten van de uitvoering. Deelname is niet verplicht. Via een dashboard op de website van de Waarderingskamer kunnen de deelnemende gemeentes met elkaar worden vergeleken. Gemeente De Fryske Marren verstrekt ieder jaar inzage in de uitvoeringskosten.

De uitvoeringskosten zijn stabiel over de periode 2014 – 2022. Het is gebruikelijk om de kosten uit te drukken in een eenheidsprijs per object. De kosten bedragen in 2022 ongeveer € 17,50 per object. De kosten variëren jaarlijks en zijn verhoudingsgewijs laag ten opzichte van andere gemeentes.

Ongeveer één derde deel van de kostprijs zijn daadwerkelijk taxatiekosten. Eén vijfde deel van de kosten worden besteed aan het beheer van de objectkenmerken. De gemeente besteedt een kwart van de kosten aan het behandelen van bezwaarschriften en beroepszaken bij de rechtbank Noord-Nederland of het Gerechtshof. Het overige deel van de kosten hebben betrekking op een bijdrage aan het landelijke toezicht, de LV-WOZ en aanverwante activiteiten.

Iedere gemeente is vrij in de wijze waarop er uitvoering wordt gegeven aan de wet WOZ. Daardoor kunnen er verschillen ontstaan in de kosten. Om die reden verdient het aandacht om een toelichting te geven op enkele onderdelen.

- De uitvoeringskosten voor het bepalen en het controleren van een GBO-oppervlakte ten behoeve van de BAG-administratie maken deel uit van de WOZ-kosten;
- De uitvoeringskosten zijn inclusief de jaarlijkse inflatoire stijging van de kosten van inhuur, software-oplossingen en andere kosten;
- De kosten van de landelijke voorziening WOZ en het toezicht door de Waarderingskamer worden met ingang van 2020 rechtstreeks doorbelast aan gemeentes. Daarvoor werden de kosten vergoed via het gemeentefonds.



Bijlage 1 Definities

Uitstraling

De onroerende zaken zijn door een taxateur ingedeeld in een klasse.

Staat van het object

De twee subjectieve aspecten van luxe en onderhoud zijn samengebracht onder de noemer 'staat van het object'.

Kwalificatie	Omschrijving	Kenmerken
Bouwval	Een woning is volgens de huidige maatstaven onbewoonbaar	Een nieuwe eigenaar zou kunnen overwegen om de woning te slopen (funderingsproblemen en/of scheurvorming)
Gedateerd	Een woning (inrichting) is verouderd	Herstel en renovatie is nodig
Ondermaats	Een woning voldoet niet aan de vereisten van de huidige tijd	Verouderde inrichting en zichtbare gebreken
In orde	Een woning verkeert in een gebruikte toestand	Gebruikssporen zijn zichtbaar en de inrichting kan beschadigd zijn
Goed	Een woning verkeert in een nette toestand	Keurig ingericht met (lichte) gebruikssporen
Modern	Een woning en de inrichting is modern en van deze tijd	Modern ingericht en doet nieuw aan (lichte gebruikssporen)
Luxeus	Een woning en de inrichting is modern, luxueus en van deze tijd	De inrichting is uitgerust met hoogstaande materialen en luxe elementen en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud
TOP woonhuis	Een woning is van absolute topklasse	De inrichting is uitgerust met hoogstaande materialen, unieke elementen en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud

Naast gebruikssporen vergt de woning regulier onderhoud en is de keuken of sanitair tijdsgevoelig (verouderd).

Bijlage 2 Waarde-invloeden

Via de website Milieu Centraal en verbeterjehuis.nl is informatie ingewonnen voor de correcties voor een eenheid verbetering van een woning. Op deze website worden prijsindicaties afgegeven voor de investeringskosten voor het verbetering van een woning: isolatie, warmtebronnen e.a.

In onderstaand print-screen zijn de waarde-invloeden per kenmerk getoond. De rekeneenheid (m²-prijs) voor het onderdeel verblijfsruimte wordt met € 3,- neerwaarts gecorrigeerd bij een toename van het oppervlak met één vierkante meter.

Onderbouwing	Waarde invloeden en Zoekcriteria	Analyse	Kopieren Waarde invl. en Zoekcr.
Zoekcriteria onderbouwingen		Waarde invloed per kenmerk	
Inh. Opp.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Inh. Opp. <input type="text"/> -3,0000
Bouwjaar	<input type="text"/>		Bouwjaar <input type="text"/>
Renovatiejaar	<input type="text" value="5,0"/>		Renovatiejaar <input type="text" value="3,0000"/>
Kwaliteit	<input type="text"/>		Kwaliteit <input type="text"/>
Onderhoud	<input type="text" value="10,0"/>		Onderhoud <input type="text" value="100,0000"/>
Uitstraling	<input type="text" value="20,0"/>		Uitstraling <input type="text" value="150,0000"/>
Doelmatigheid	<input type="text"/>		Doelmatigheid <input type="text"/>
Voorzieningen	<input type="text"/>		Voorzieningen <input type="text"/>
Ligging / Afstand	<input type="text" value="50,0"/>	<input type="text"/>	Ligging <input type="text" value="0,0000"/>
Opp. grond	<input type="text"/>		
Aanvullende criteria Ja/Nee/Voorkeur			
Wijk/Buurt Gebiedscluster	<input type="text" value="Voorkeur"/>	<input type="text" value="Nee"/>	Type aanduiding <input type="text" value="Nee"/>
Soortobjectcluster	<input type="text" value="Nee"/>		Stijlletter <input type="text" value="Nee"/>

Voor enkele categorieën gelden er andere kengetallen. Deze kunnen op verzoek worden verstrekt.

Bijlage 3 Grondstaffel(s)

Indeling dorpen (wijken) per gebied

Gebieden	A	B	C	D1	E	F	G
Joure	Joure	Bantega	Recreatie	Elahuizen	Recreatie	Recreatie	
Blaauwhof	Buitengebied N-W	Delfstrahuizen	Boornzwaag	Idskenhuizen	chalets	chalets Brekkenweg	
Sewei	Tolhuswei (ind)	Doniaga	Dijken	Legemeer			
Skipsleat	Nijehaske	Echten	Langweer	Oudega			
Westermeer	Oudehaske	Echtenerbrug	Terherne	Rohel			
Woudfennen	Sint Nicolaasga	Eesterga		Teroele			
Zuiderveld	Akmarijp	Follega		Vegeinsoord			
Balk	Boornzwaag	Haskerhorne	D2				
Markant	Broek	Mirns	Recreatie				
Sleatemar	Dijken	Nijemirdum	overige dorpen				
Zuid	Goingarjip	Oosterzee					
Lemmer	Langweer	Oudemirdum					
Frieslandpark	Snikzwaag	Rottergaast					
Kom	Terherne	Rijs					
Lemsterhoek/Buite Terkaple		Ruigahuizen					
Lemsterpark		Sloten					
Lemstervaart		Sondel					
Noord		Tjerkgaast					
Rienplan		Wijckel					
West		Scharsterbrug					
Zijlroede		Ouwsterhaule					
Harich		Ouwster-Nijega					
		Oldeouwer					
		Rotsterhaule					
		Rottum					
		Sintjohannesga					

Staffelprijs per m² per gebied Vrijstaand/recreatie

	A	B	C	D1	E	F	G
0 - 100 m ²	€ 530	€ 480	€ 460	€ 480	€ 400	€ 450	€ 130
101 - 200 m ²	€ 430	€ 380	€ 360	€ 380	€ 300	€ 350	€ 100
201 - 450 m ²	€ 300	€ 260	€ 240	€ 260	€ 200	€ 260	€ 76
451 - 1000 m ²	€ 125	€ 90	€ 80	€ 90	€ 70	€ 90	€ 30
1001 - 2500 m ²	€ 55	€ 55	€ 55	€ 55	€ 55	€ 40	€ 12
2501 m ² - ...	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4

Geschakeld en 2-1 kap (recreatie)

	A	B	C	D2	E	F	G
0 - 100 m ²	€ 520	€ 480	€ 420	€ 450	€ 360		
101 - 200 m ²	€ 350	€ 310	€ 280	€ 350	€ 210		
201 - 450 m ²	€ 240	€ 220	€ 200	€ 260	€ 160		
451 - 1000 m ²	€ 70	€ 70	€ 70	€ 90	€ 60		
1001 - 2500 m ²	€ 30	€ 25	€ 25	€ 40	€ 20		
2501 m ² - ...	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4	€ 4		

Rij- en hoek

	A	B	C	B	E	F	G
0 - 100 m ²	€ 520	€ 480	€ 420	€	€ 360		
101 - 200 m ²	€ 350	€ 310	€ 280	€	€ 210		
201 - 450 m ²	€ 240	€ 220	€ 200	€	€ 160		
451 - 1000 m ²	€ 70	€ 70	€ 70	€	€ 60		
1001 - 2500 m ²	€ 30	€ 25	€ 25	€	€ 20		
2501 m ² - ...	€ 4	€ 4	€ 4	€	€ 4		

Ligging (weging)

Code	A	B	C	D	E	F	G
Bedrijventerrein	1	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Buitengebied	2	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Woonstreek / drukke weg	3	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Woonwijk / -streek	4	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonwijk (vrij uitzicht) / landelijke ligging	5	10%	10%	10%	25%	25%	25%
Woonwijk ligging vaarwater	6	30%	30%	30%	50%	30%	30%
Unieke locatie vaarwater	7	80%	80%	80%	80%	85%	100%
TOP locatie vaarwater	8	170%	170%	170%	200%	170%	150%

Bijlage 4 Taxatiemethode per onderdeel

SOC	Omschrijving	Materiaal/toelichting	Methode
134A	(Dak)terras		10% van de eenheidsprijs
136A	Balkon		10% van de eenheidsprijs
136E	Balkon (E)	Etagewoning	10% van de eenheidsprijs
160A	Berging		Staffel
161A	Berging aangebouwd		Staffel
161H	Berging aangebouwd (H)	Hout	Staffel
161I	Berging aangebouwd (I)	Geïsoleerd	
162A	Berging aangebouwd hellend dak		Staffel
162H	Berging aangebouwd hellend dak (H)	Hout	Staffel
162I	Berging aangebouwd hellend dak (I)	Geïsoleerd	
162S	Berging aangebouwd hellend dak (S)	Steen	Staffel
163A	Berging aangebouwd platdak		Staffel
163H	Berging aangebouwd platdak (H)	Hout	Staffel
163I	Berging aangebouwd platdak (I)	Geïsoleerd	
163S	Berging aangebouwd platdak (S)	Steen	Staffel
167A	Berging in gebouw		Staffel
167I	Berging in gebouw (I)	Geïsoleerd	65% van de eenheidsprijs
167V	Berging in gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	
168A	Berging onder gebouw		Staffel
168V	Berging onder gebouw (V)	Geïsoleerd (vrijstaande woning)	Staffel
164A	Berging vrijstaand		Staffel
165A	Berging vrijstaand hellend dak		Staffel
165H	Berging vrijstaand hellend dak (H)	Hout	Staffel
165L	Berging vrijstaand hellend dak (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel
165S	Berging vrijstaand hellend dak (S)	Steen	Staffel
166A	Berging vrijstaand platdak		Staffel
164H	Berging vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
166H	Berging vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
166S	Berging vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
334A	Botenhuis		Alleen bij SOC-code 2524
334H	Botenhuis (H)	Hout	Staffel
334S	Botenhuis (S)	Steen	Staffel
159A	Carport		Staffel
131A	Dakkapel		1.500 euro per eenheid

171A	Dierenverblijf	Niet meer gebruiken	
877A	Erfdienstbaarheid (-)		0 euro (geen waarde)
151A	Garage aangebouwd		Staffel
151H	Garage aangebouwd (H)	Hout	Staffel
151S	Garage aangebouwd (S)	Steen	Staffel
152A	Garage aangebouwd hellend dak		Staffel
	Garage aangebouwd hellend		
152H	dak (H)	Hout	Staffel
	Garage aangebouwd hellend	Luxe (materiaal niet	
152L	dak (L)	relevant)	Staffel
	Garage aangebouwd hellend		
152S	dak (S)	Steen	Staffel
153A	Garage aangebouwd platdak		Staffel
	Garage aangebouwd platdak		
153H	(H)	Hout	Staffel
	Garage aangebouwd platdak		
153S	(S)	Steen	Staffel
157A	Garage in gebouw		Staffel
			40% van de
157V	Garage in gebouw (V)		eenheidsprijs
			Alleen bij SOC-code
150A	Garage niet verfijnen		1700
158A	Garage onder gebouw		Staffel
		Geïsoleerd (vrijstaande	40% van de
158V	Garage onder gebouw (V)	woning)	eenheidsprijs
154A	Garage vrijstaand		Staffel
155A	Garage vrijstaand hellend dak		Staffel
	Garage vrijstaand hellend dak		
155H	(H)	Hout	Staffel
	Garage vrijstaand hellend dak	Luxe (materiaal niet	
155L	(L)	relevant)	Staffel
	Garage vrijstaand hellend dak		
155S	(S)	Steen	Staffel
156A	Garage vrijstaand platdak		Staffel
154H	Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
156H	Garage vrijstaand platdak (H)	Hout	Staffel
154S	Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
156S	Garage vrijstaand platdak (S)	Steen	Staffel
			65% van de
181A	Gastenverblijf		eenheidsprijs
2030	Grond		0 euro (geen waarde)
203A	Grond		grondstaffel
211A	Grond bij niet-woning		
			0% van de vorige
881A	Herziening model		waarde
183A	Hobbykas		0 euro
182A	Hobbyruimte (atelier)	Niet meer gebruiken	
			50% van de
232A	In aanbouw		eenheidsprijs
			10.000 euro per
902A	Ligging		eenheid
202A	Ligging/grond	HARVO-objecten	grondstaffel
			10.000 euro per
2250	Ligplaats boten		eenheid

225A	Ligplaats boten		Alleen bij SOC-code 2529
119A	Mantelzorgwoning		0 euro
447A	Mestsilo		0 euro
186A	Overkapping (luifel)		Staffel
416A	Paardenboxen		Staffel 10.000 euro per
214A	Parkeerplaats	Alleen bij etagewoningen	eenheid
702A	Praktijkruimte		Staffel
185A	Sauna (blokhut)	Niet meer gebruiken	
123A	Serre		
142A	Souterrain/woonkelder		40% van de eenheidsprijs Alleen bij SOC-code
118A	Stacaravan/chalet		1291 5.000 euro per eenheid
224A	Steiger		
	Tredmolen (mits vaste		
4190	inrichting)		0 euro
184A	Tuinhuis (blokhut)		Staffel
184L	Tuinhuis (L)	Luxe (materiaal niet relevant)	Staffel correctie op de grondwaarde
209A	Uitgezonderde grond dijk (-)		
110A	Woning		
117A	Woonboot		Alleen bij SOC-code 1193 65% van de eenheidsprijs
135A	Zolder		Staffel
651A	Zwembad		

Bijlage 5

Staffel kengetallen

Oppervlakte		Factor	Berging aangebouwd (dakconstructie)	Berging aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Berging aangebouwd (plattendak)	Berging aangebouwd (plattendak) hout e.a.	Berging vrijstaand (dakconstructie)	Berging vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Berging vrijstaand (plattendak)	Berging vrijstaand (plattendak) hout e.a.	Praktijkruimte	Hobbyruimte/aleier	Tuinhuis/blokhut	Carport/overlapping	Dierenverblijf
Factor			1,00	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,80	0,60	1,00	0,80			
0	10	1,0	€ 1.000	€ 700	€ 800	€ 600	€ 1.000	€ 600	€ 800	€ 600	€ 1.000	€ 800	€ -	€ -	€ -
11	20	0,8	€ 800	€ 560	€ 640	€ 480	€ 800	€ 480	€ 640	€ 480	€ 800	€ 640	€ 300	€ 100	€ 200
21	40	0,6	€ 600	€ 420	€ 480	€ 360	€ 600	€ 360	€ 480	€ 360	€ 600	€ 480	€ 150	€ 75	€ 175
41	100	0,4	€ 400	€ 280	€ 320	€ 240	€ 400	€ 240	€ 320	€ 240	€ 400	€ 320	€ 100	€ 50	€ 150
101	500	0,2	€ 200	€ 140	€ 160	€ 120	€ 200	€ 120	€ 160	€ 120	€ 200	€ 160	€ 50	€ 25	€ 100
501	1.000	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwjaarklasse															
1500	1900		-40%	-90%	-40%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-40%	-40%	-100%	-100%	-100%
1901	1950		-30%	-60%	-30%	-60%	-90%	-90%	-90%	-90%	-30%	-30%	-100%	-100%	-100%
1951	1980		-20%	-50%	-20%	-50%	-50%	-80%	-50%	-80%	-20%	-20%	-100%	-50%	-80%
1981	1990		-10%	-30%	-10%	-30%	-30%	-40%	-30%	-40%	-10%	-10%	-70%	-30%	-40%
1991	2022		0%	0%	0%	0%	-20%	-30%	-20%	-30%	0%	0%	-50%	-20%	-30%

Oppervlakte		Factor	Garage aangebouwd (dakconstructie)	Garage aangebouwd (dakconstructie) hout e.a.	Garage aangebouwd (plattendak)	Garage aangebouwd (plattendak) hout e.a.	Garage vrijstaand (dakconstructie)	Garage vrijstaand (dakconstructie) hout e.a.	Garage vrijstaand (plattendak)	Garage vrijstaand (plattendak) hout e.a.	Garage/berging (luke)	Paardenbox(en)	Zwembad
Factor			0,50	0,30	0,50	0,25	0,60	0,30	0,60	0,30	1,00	0,50	0,20
0	20		€ 500	€ 300	€ 500	€ 250	€ 600	€ 300	€ 600	€ 300	€ 1.000	€ 500	€ 200
21	40		€ 300	€ 180	€ 300	€ 150	€ 360	€ 180	€ 360	€ 180	€ 800	€ 300	€ 120
41	100		€ 200	€ 120	€ 200	€ 100	€ 240	€ 120	€ 240	€ 120	€ 600	€ 200	€ 80
101	500		€ 100	€ 60	€ 100	€ 50	€ 120	€ 60	€ 120	€ 60	€ 400	€ 100	€ 40
501	600		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60	€ 30	€ 60	€ 30	€ -	€ -	€ -
Bouwjaarklasse													
1500	1900		-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-90%	-100%
1901	1950		-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-100%	-90%	-90%	-100%
1951	1980		-60%	-80%	-60%	-80%	-60%	-80%	-60%	-80%	-60%	-60%	-100%
1981	1990		-30%	-40%	-30%	-40%	-30%	-40%	-30%	-40%	-30%	-30%	-70%
1991	2022		-20%	-30%	-20%	-30%	-20%	-30%	-20%	-30%	-20%	-20%	-50%

Bijlage 6 Kengetallen enkele voorbeelden

De waarde van een bijgebouw daalt naarmate de tijd verstrijkt (afschrijving)



Tuinhuis (184A)

Foto 1: Opp. $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$ Waarde € 0

Foto 2: Opp. $5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$ Waarde € 1.500



Tuinhuis (184A)

Opp. $6 \times 3 = 18 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 1.800

Nieuwprijs Hornbach € 2.349

(excl. plaatsingskosten)



Tuinhuis met overkapping (L) (184L)

Opp. $9 \times 3 = 21 \text{ m}^2$ (incl. overkapping)

Waarde € 10.800



Berging vrijstaand hellend dak (L) (165L)

Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$

Waarde € 30.000



Gastenverblijf (181A)

Opp. $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$ (65% hoofdgebouw)

Voorbeeldwaarde € 52.000