

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

Gemeente Westerveld



Inhoud

Blz .

1. Gemeente Westerveld

1.1 Wat is een verantwoordingsdocument.....	4
1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument.....	4
1.3 Algemeen.....	4
1.4 Kernen gemeente Westerveld.....	4
1.5 WOZ-objecten.....	5

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie team financiën, belastingen en basisregistraties.....	6
2.2 Automatiseringsomgeving.....	6
2.3 Kosten WOZ-uitvoering.....	6

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

3.1 Wat is de WOZ-waarde?.....	7
3.2 Wat is het verschil tussen de WOZ-waarde en OZB-waarde?.....	7
3.3 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?	8
3.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde eruit?.	8
3.5 Wat is de waardepeildatum?.....	9
3.6 Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?.....	10
3.7 Wat doet de Waarderingskamer.....	10

4. Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde

4.1 Wat zijn objectkenmerken?.....	11
4.2 Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?.....	13
4.3 Hoe controleren wij onze objectkenmerken?.....	13

5. Hoe taxeren wij woningen

5.1 Marktontwikkeling in de gemeente Westerveld.....	15
5.2 Het gebruikte taxatiemodel woningen.....	16
5.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in het taxatiemodel?.....	16
5.4 Hoe komt de modelwaarde tot stand.....	17
5.5 Wat is allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning...	18
5.6 Taxatieverslag.....	20
5.7 Controle waarderingskamer.....	20

6. Hoe taxeren wij niet-woningen

6.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode.....	21
6.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde.....	23
6.3 Discounted cash flow-methode (DCF).....	23
6.4 Operating cash flow-methode (OCF).....	23
6.5 Vergelijkingsmethode agrarische objecten.....	23
6.6 De taxatiewijzers en TIOX.....	23
6.7 Controle Waarderingskamer.....	25

Bijlage 1: Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling vrijstaande woningen	26
Bijlage 2: Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling 2 ¹ kap en geschakelde woningen.....	27
Bijlage 3: Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling rij- en hoekwoningen.....	28
Bijlage 4: Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling etagewoningen	29
Bijlage 5: Ligging dorpskernen gemeente Westerveld.....	30

1. Gemeente Westerveld

1.1 Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor onze gemeente bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover wij graag uitleg geven. In dit document staat op welke wijze de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) in de gemeente Westerveld zijn bepaald.

De onderstaande vragen kunnen allemaal beantwoord worden over het bepalen van de WOZ-waarde:

1. Hoe ziet het proces van een WOZ-waarde bepalen eruit?
2. Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
3. Hoe werkt modelmatig taxeren?
4. Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?

1.2 Doelstelling verantwoordingsdocument

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

1.3 Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die doorgaans eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

1.4 Kernen gemeente Westerveld

Westerveld is een gemeente gelegen in de zuidwesthoek van de provincie Drenthe. De gemeente Westerveld heeft per 1 januari 2025 19.982 inwoners en beslaat zo'n 28.274 hectare. De gemeente Westerveld is op 1 januari 1998 ontstaan uit samenvoeging van de voormalige gemeenten Havelte, Dwingeloo, Diever en Vledder. De gemeente Westerveld bestaat uit 26 dorpskernen.

Woonplaats	Inwoners per 1 januari 2025
Boschoord	214
Darp	599
Diever	2.862
Dieverbrug	303
Doldersum	120
Dwingeloo	2.682
Frederiksoord	294
Geeuwenbrug	357
Havelte	3.804
Havelterberg	185
Nijensleek	534
Uffelte	1.403
Vledder	2.084
Vledderveen	379
Wapse	677
Wapserveen	809
Wateren (Zorgvlied)	
Wilhelminaoord	953
Wittelte	131
Zorgvlied	483

Overige kernen/buurtten	Inwoners per 1 januari 2025
Eemster (Dwingeloo)	370
Leggeloo (Dwingeloo)	127
Lhee (Dwingeloo)	386
Lheebroek (Dwingeloo)	101
Oude Willem (Zorgvlied)	
Westeinde (Dwingeloo)	113

Overkomend gebied na herindeling	
Ansen	
Hoogersmilde	
Pesse	
Ruinen	
Spier	

1.5 WOZ-objecten

Op het grondgebied van de gemeente Westerveld staan 11.328 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in 9802 woningen en 1526 niet-woningen zoals winkels, bedrijven, scholen etc. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten met 60 WOZ-objecten toegenomen door onder andere nieuwbouw.

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie team financiën, belastingen en basisregistraties

De uitvoering van de Wet WOZ wordt gedaan door medewerkers van belastingen en basisregistraties.

De belangrijkste spelers in de waardebeoordeling zijn de gegevensbeheerders, de taxateur en de medewerkers bezwaar en beroep. Iedere medewerker heeft daarvoor een basiskwalificatie behaald. Daarnaast hebben verschillende medewerkers ook een extra kwalificatie behaald. Alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ krijgen de gelegenheid om opleidingen en/of trainingen te volgen, want goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces.

De taxateur heeft de WOZ-opleiding volledig afgerond. Daarnaast staat de taxateur ingeschreven in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een erkende certificering.

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

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

- 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);
- het heffen en invorderen van de aanslagen voor de gemeentelijke belastingen.

2.2 Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Westerveld is GouwIT. Daarnaast wordt de BAG-applicatie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) van Centric gebruikt alsmede van diverse tools en hulpprogramma's, zoals iWOZ, Streetsmart Cyclomedia, Cadac Catalog (topografie), ESRI (luchtfoto's).

2.3 Kosten WOZ-uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ kost landelijk in totaal ongeveer € 233 miljoen (belastingjaar 2024). Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.



3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

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

3.1 Wat is de WOZ-waarde

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op 1 januari van een jaar. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning of niet-woning gaat verkopen, wat zou deze dan opbrengen op 1 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
- verstandig en niet onder dwang zou hebben gehandeld.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ. Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt als:

- het volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak 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).

3.2 Wat is het verschil tussen de WOZ-waarde en OZB-waarde?

De gemeente heft onroerende-zaakbelasting (OZB) op basis van de WOZ-waarde van de onroerende zaak. Naast de WOZ-waarde is het tarief belangrijk bij het bepalen van het te betalen bedrag aan OZB. Het tarief wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad. Dit tarief wordt vermenigvuldigd met de WOZ-waarde van de onroerende zaak (woning of een niet-woning object) om te bepalen hoeveel OZB men moet betalen. Er worden jaarlijks drie tarieven vastgesteld door de gemeenteraad:

1. tarief voor de eigenaren van woningen
2. tarief voor de eigenaren van niet-woningen
3. tarief voor de gebruikers van niet-woningen

Gebruikers van woningen (huurders) betalen geen OZB. Een eigenaar van een winkel en welke ook zelf door de eigenaar wordt gebruikt, betaalt zowel de OZB voor eigenaren van niet-woningen als de OZB voor gebruikers van niet-woningen.

¹ Bron Waarderingskamer

Bij gemengde objecten moet worden bepaald welk OZB-tarief van toepassing is. Gemengde objecten zijn namelijk WOZ-objecten waarin gewoond wordt en die ook een andere functie hebben zoals praktijkwoningen, woon-winkelpanden of agrarische objecten. Of een object voor de OZB een woning of een niet-woning is, ligt vast in artikel 220a van de gemeentewet. Als het woongedeelte meer dan 70% van de waarde vormt, wordt het WOZ-object beschouwd als een woning. Er is in dit geval alleen een aanslag OZB-eigenaar op basis van het tarief woning. Als het woongedeelte minder dan 70% van de waarde vormt, wordt het hele WOZ-object beschouwd als niet-woning. Dan krijgt zowel de eigenaar als de gebruiker een aanslag.

Echter bij deze gemeente objecten waarvan is vastgesteld dat deze voor de WOZ een niet-woning zijn, kan er sprake zijn van een woondelenvrijstelling. Bij een niet-woning krijgt zowel de gebruiker als de eigenaar een aanslag, maar bij de aanslag voor de gebruiker telt de waarde van het woondeel niet mee. Dit is geregeld in artikel 220e van de gemeentewet. Hierin zit er dus voor de gebruiker een verschil tussen de OZB-waarde en de WOZ-waarde.

3.3 Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gebruiken de WOZ-waarde als basis voor het heffen van verschillende belastingen. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarde heft de gemeente Westerveld. De WOZ-waarde wordt tevens gehanteerd als grondslag voor de riool- en waterzorgheffing in de gemeente Westerveld.

Voor het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde ook gebruikt.

Met het woningwaarderingssysteem wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Notarissen doen dit onder andere voor juridische en fiscale checks. Verzekeraars gebruiken de WOZ-waarde voor de acceptatie van de opstalverzekering en controle op onderverzekering. Hypotheekverstrekkers gebruiken de WOZ-waarde voor een snelle waardebeoordeling en om te toetsen in welke risicoklasse de aanvrager valt. Tevens kan de WOZ-waarde van invloed zijn op het rentepercentage van de klant. Ten slotte gebruiken de banken de WOZ-waarde onder andere voor de vermogensinschatting van de klant en voor de controle op ongebruikelijke transacties, witwaspraktijken en hun eigen interne risicobeheersing.

3.4 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 controle van de modelwaarden.

Stap 1: de marktanalyse

Maandelijks verzamelen wij de verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente. Deze informatie ontvangen wij van het Kadaster. Deze verkopen onderzoeken wij uitgebreid. Zo controleren wij de objectkenmerken, onderzoeken en registreren wij de staat van de woning bij verkoop en beoordelen wij de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Wij onderzoeken dus of de kenmerken van de

verkochte woningen in ons systeem kloppen. Op basis hiervan bepalen wij of de verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. De verkoopprijs wordt teruggerekend naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doen wij op verschillende manieren. Wij bekijken verkoopadvertenties, wij controleren bouwdoossiers en wij vragen informatie aan de koper van de woning. Omdat wij het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen wij dit proces “permanente marktanalyse”.

Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken wij de geanalyseerde en bruikbare verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee wij 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 (gelijksoortige typen) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen wij de modelwaarde.

Stap 3: de modelwaarde controleren (WAKA)

Als laatste controleert de taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De modelwaarden worden gecontroleerd op basis van extreme mutaties ten opzichte van de vorige waardepeildatum, de vraagprijzen, bezwaar- en beroepschriften.

Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van het WOZ-domino-effect. Dit beschrijft de kettingreactie die ontstaat door fouten in de objectkenmerken waardoor onjuiste WOZ-waarden worden vastgesteld.

Alle genoemde controles waarborgen dus de consistentie van de waardering.

3.5 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we de waardepeildatum. Deze is op 1 januari van het betreffende belastingjaar. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van de woning is. We prikken als het ware één datum (1 januari) en kijken hoeveel de woning opgebracht zou hebben als de woning op die dag zou worden 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.

Wat is de toestandsdatum?

Wij gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Dit noemen wij de toestandspeldatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken wij hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van het deel wat af is bepalen wij wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025.

Hierbij hanteren wij de volgende gereedheidspercentages:

Fase status bouw	Appartement	Eengezinswoning
Ruwe laagste vloer compleet gereed	10%	
Ruwe begane vloer gereed		20%
Ruwe appartementsvloer gereed	25%	
Alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%
Dak waterdicht	60%	60%

Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen wij dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van het belastingjaar 2026.

3.6 Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers ontvangen van ons een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op dat aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen wij de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerende-zaakbelasting en de riool- en waterzorgheffing. Wij versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.



www.gemeentewesterveld.nl
Telefoon: 14 0321
Postbus 50
7970 AB HAVELTE
Raadhuislaan 1
7981 EL DIEVER
Openingstijden
9.00-12.30 uur / 13.30-16.00 uur
IBAN
NL88 BNGH 0285 0800 24
BIC
BNGHNL2G
RTW
806298844801
Incassant ID
NL50ZZ01 1724800000

Aanslagbiljet 2025
Gemeentelijke belastingen

3.7 Wat doet de Waarderingskamer?

De waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten en samenwerkingsverbanden op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid. De waarderingskamer wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. Ook bij de gemeente Westerveld voert de Waarderingskamer deze controle jaarlijks uit. Pas als wij de goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij beschikkingen met de nieuwe WOZ-waarde versturen. Meer informatie is te vinden op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl).

4. Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde?

4.1 Wat zijn objectkenmerken?

In de WOZ spreken wij graag over “objecten”. Met een object bedoelen wij een onroerende zaak (woning of niet-woning) waarvoor wij de WOZ-waarde moeten bepalen. De objectkenmerken van een onroerende zaak spelen een zeer belangrijke rol voor de bepaling van de WOZ-waarde voor de onroerende zaak.

Wij onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn **meetbare** en **feitelijke** kenmerken van een object. Zoals:

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

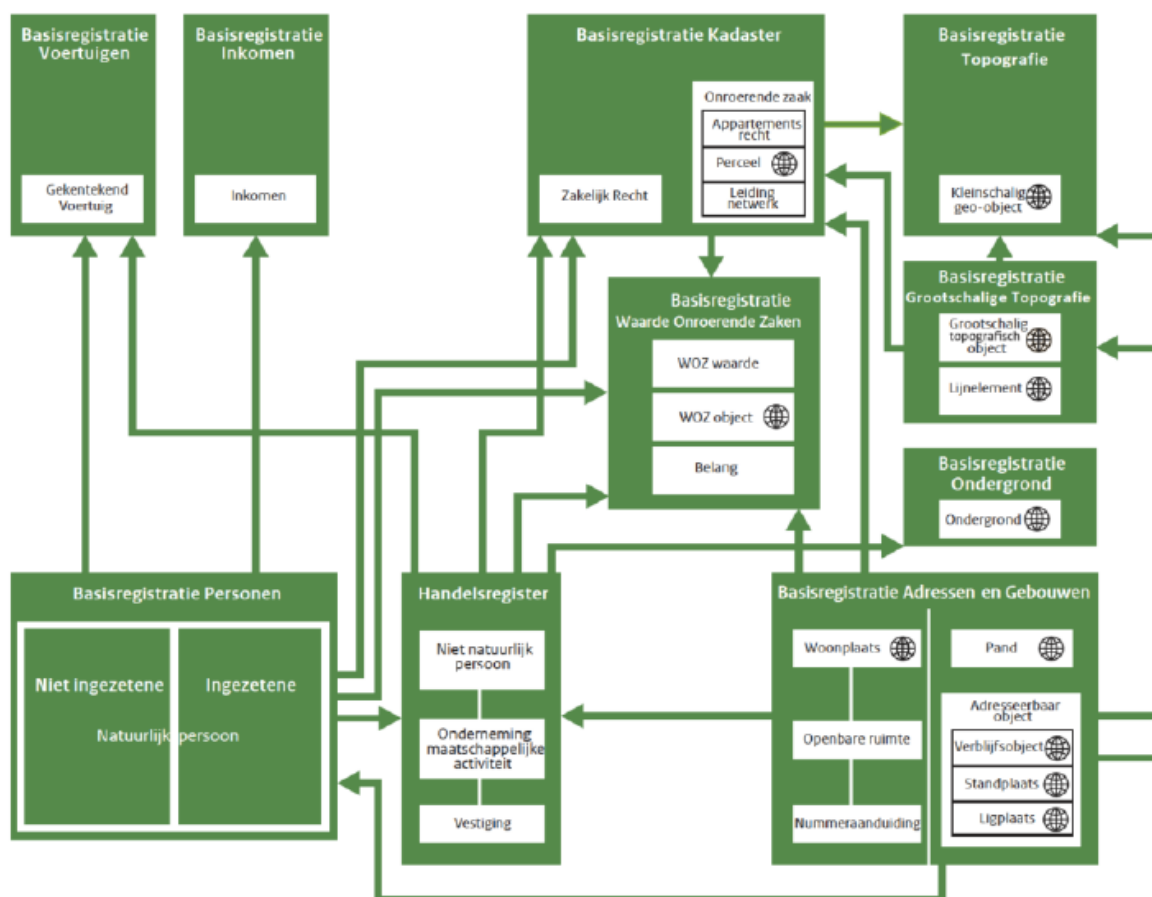
De primaire objectkenmerken van een object komen geheel uit basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van hun taken. Het type woning is gebaseerd op de fotowijzer woningen.

De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. De volgende basisregistraties, naast de Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ), worden gebruikt:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG); bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente.
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA); bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en over personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen.

- Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT); bevat gegevens van bouwwerken die niet in de BAG opgenomen hoeven te worden zoals luifels en “open” bouwwerken.

De genoemde basisregistraties samen vormen dus een stelsel wat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan, kloppen. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.



Overzicht samenhang basisregistraties

Secundaire objectkenmerken

Om tot een goede waardebeoordeling te komen zijn ook de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een WOZ-object nodig.

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

- de onderhoudsstaat; algemene indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde).

- de ligging van het object; de (unieke) ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro: tuin ten opzichte van zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etc.)
- de uitstraling van het object; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen;
- de kwaliteit van het object; de kwaliteit/duurzaamheid van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- het voorzieningenniveau van het object; inpandige zaken die een duidelijke meerwaarde hebben tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken)
- doelmatigheid van de kavel (grond); veel m²-meters grond aan voorzijde van de woning.
- doelmatigheid (overige onderdeel); in hoeverre is een onderdeel wel of niet doelmatig voor de functie die hij voor het object vervult (bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, “hokkerig”.

De genoemde subjectieve objectkenmerken worden ook wel omschreven als de KOUDV-factoren welke worden weergegeven op het taxatieverslag.

4.2. Hoe zorgen wij ervoor dat de gegevens kloppen?

Wij werken volgens de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. Interactieve samenwerking tussen de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ) is dan ook belangrijk.

De nog in ontwikkeling zijnde SOR (Samenhangende Objecten Registratie) heeft als doel de verschillende bestaande (GEO) basisregistraties, waaronder BGT, BAG en WOZ) meer samenhang te laten vertonen. De registraties zijn op verschillende momenten en gescheiden van elkaar ontstaan en dat heeft ertoe geleid dat gegevens over (nagenoeg) hetzelfde object (zoals gebouwen, wegen of openbare ruimten) verspreid zijn geraakt over verschillende registraties met elk hun eigen inhoud, processen om gegevens bij te houden en ICT-systemen. Zo wordt een luifel bij een object in de WOZ geregistreerd terwijl dat in de BAG niet wordt gedaan. Een ander item is dat de oppervlakte van een object in de BAG-registratie een afwijkende afmeting heeft ten opzichte van hetzelfde object in de WOZ-registratie.

4.3 Hoe controleren wij onze objectkenmerken?

Om te beoordelen of de objectkenmerken juist zijn, volgen wij onderstaand proces:

- Het jaarlijks controleren van een “groep” objecten;
- Permanente Markt Analyse (PMA) > ieder te koop staand object (FUNDA/iWOZ) wordt beoordeeld op de objectieve en subjectieve objectkenmerken (vraagprijsanalyse). Dit wordt verwerkt in het gemeentelijk systeem. Daar, waar noodzakelijk, wordt ook rekening gehouden met het domino-effect;

- Mutaties vanuit de BAG en de BGT worden verwerkt in de WOZ-administratie.
- PMA> ieder verkocht object wordt geanalyseerd. Een percentage van 90% is al verricht bij de beoordeling van de vraagprijzen vanuit FUNDA/ iWOZ. De overige worden bekeken nadat de verkoop via het Kadaster is binnen gekomen.
Daarnaast versturen wij koopinlichtingen formulieren om te onderzoeken welke “plannen” men heeft met de nieuwe onroerende zaak heeft (verbouw/sloop/nieuwbouw);
- Bezwaar en beroep> aan de hand van bezwaarschriften, waarin de objectkenmerken ter discussie staan, worden de objectkenmerken opnieuw geïnventariseerd. Domino-effecten worden dan ook meteen meegenomen.
- Ook kunnen foto's van de woning worden opgevraagd;
- Gebruik maken van streetview en luchtfoto's;
- (Plaatselijke) Kennis van de taxateur om de secundaire kenmerken te bepalen;
- Eventueel bezoeken van het object door de taxateur.

5. Hoe taxeren wij woningen?

Eerder is aangegeven dat wij een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen wij taxeren. In dit hoofdstuk leggen wij uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

5.1 Markontwikkeling in de gemeente Westerveld

Voor het belastingjaar 2026 is geanalyseerd wat er in 2025 in de woningmarkt van de gemeente Westerveld is gebeurd. Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 11 % duurder zijn geworden in 2025.

In 2024 en de eerste helft van 2025 zijn in de gemeente Westerveld 554 verkooptransacties geweest die een relatie hadden met een woning. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers wordt eerst gekeken of deze transacties alleen om de woning ging, of bijvoorbeeld een stuk grond bij de woning. Indien het gaat om een 1 op 1 relatie met de woning, wordt gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de geregistreerde objectkenmerken vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. Deze verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

<i>Stijgingspercentage verkochte woningen</i>	<i>Ratio A</i>	<i>Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerde tussen 1-1-2024 en 1-7-2025)</i>
16,4 %	1.03%	385

<i>Per categorie woningen</i>	<i>Aantal goedgekeurde transacties</i>	<i>Ratio A</i>	<i>Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2024)</i>
flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	15	1,029	15,3 %
boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	1	1,091	13,5 %
eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	26	1,029	15,6 %
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	100	1,035	10,3 %
vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	195	1,036	10,2 %
recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen	48	1.017	9,6 %
garageboxen	0	N.v.t.	2,6 %

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreizen. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1 (in een stijgende markt). Ligt de transactiedatum na de waardepeildatum dan is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1 (in een dalende markt). Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen de bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht.

5.2 Het gebruikte taxatiemodel woningen

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. De gemeente Westerveld maakt gebruik van de waarderingsapplicatie van GouwIT. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte verkochte gelijke objecten. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt het systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de algehele staat van de woning, het woningtype, de locatie van de woning, de gebruiksoppervlakte van de woning en de hoeveelheid grond welke bij de woning hoort.



5.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in het taxatiemodel

Eerder is aangegeven wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen wij verder uit hoe die marktanalyse werkt. Een medewerker van de Basisregistratie controleert bij iedere verkoop aan de hand van iWOZ of de objectieve kenmerken kloppen van het verkochte object. De taxateur controleert vervolgens of de subjectieve objectkenmerken nog voldoen. Het model controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het model heeft berekend voor het verkochte object. Dit gebeurt bij elke verkoop in de gemeente. Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling, dit wordt ook wel de “trend” genoemd.

Makkelijker gezegd is het de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met het voorgaande jaar.

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

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

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

5.4 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

De gemeente Westerveld hanteert bij de waardevaststelling geen vaste grondstaffels maar maakt gebruik van opstalwaardemodellen. Het principe hiervan is dat een stapel bouwstenen evenveel kost in de gemeente Westerveld als in een andere gemeente. De factor grond is hierbij dus de variabele factor (residuwaarde).

Een verkocht object verkeert op een verkoopmoment in een bepaalde situatie voor wat betreft de kwaliteit, onderhoudssituatie, luxe, doelmatigheid, uitstraling, prijs per eenheid m² en/of m³, grondoppervlakte, oppervlakte extra grond, inhoud, bijgebouwen, etc. Deze uitgangspunten zijn door de gemeente Westerveld **uniform** tijdens de marktanalyse vastgelegd.

Op grond van de methodiek van waardebepaling voor de Wet WOZ waarin is vastgelegd dat de waarde van niet-verkochte woningen bepaald moet worden door middel van een vergelijking met de rond de waardepeildatum gerealiseerde marktgegevens, spreekt het voor zich dat de staat van het object (de objectkenmerken) wordt bepaald op de dag van de transactie en op grond daarvan kengetallen (prijzen per eenheid) worden berekend, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met de periode tussen transactiedatum en de waardepeildatum. Eventuele wijzigingen (verbeteringen/sloop) na de transactie worden niet meegenomen bij de berekening van de kengetallen en de kwalificaties van kwaliteit, onderhoud, luxe, doelmatigheid en uitstraling.

1. De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.
De gemiddelde prijs per vierkante meter van de geanalyseerde, geschoonde en eventueel gecorrigeerde prijs per vierkante meter wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in

gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters gebruiksoppervlakte zijn, voor iedere vierkante meter gebruiksoppervlakte die er nog bijkomt minder per vierkante meter zal betalen.

2. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter.
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 (Wet van Gossen). 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.
3. Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

5.5 Wat is allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning

Eerder is al aangegeven wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die geregistreerd worden. Primaire kenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar etc.). Alle meetbare kenmerken gebruiken wij bij de waardebepaling.

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. Alle secundaire factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen wij de KOUDVL factoren. KOUDVL staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen en Ligging. Zie hiervoor: [Secundaire objectkenmerken](#)

- [Kwaliteit](#).
Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Bij afwijking van het gemiddelde moet er dus duidelijk sprake zijn van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen.
- [Onderhoud](#)
Dit betreft de algemene 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. Bij afwijking van het gemiddelde moet er dus duidelijk sprake zijn van afwijkend onderhoud.
- [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. Bij afwijking van het gemiddelde moet er dus duidelijk sprake zijn van afwijkende uitstraling.

- Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel wij deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kan je denken aan doelmatigheid van de kavel (voorbeeld veel vierkante meters grond aan voor-zijkant van de woning).

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijke meerwaarde hebben tijdens de verkoop, hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken. Bij afwijking van het gemiddelde moet er dus duidelijk sprake zijn van afwijkende voorzieningen.

- Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning in het gebied gelden? Bijvoorbeeld de ligging van uw woning aan het water, dan moeten wij dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Voor deze specifieke invloeden (veelal positief) op de WOZ-waarde gebruiken wij het secundaire objectkenmerk ligging.

Een ander voorbeeld betreft de ligging naast een bedrijf. Dit wordt meestal negatief gewaardeerd vanwege de overlast.

Bij afwijking van het gemiddelde moet er dus sprake zijn van afwijkende ligging.

In de gemeente Westerveld wordt gebruik gemaakt van een vijfpuntenschaal (1-5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. De betekenis van de bovengenoemde factoren is als volgt:

Classificatie	Beoordeling (excl. ligging)
1	Slecht
2	Matig
3	Voldoende
4	Goed
5	Zeer goed

Voor de **ligging** van een woning is de volgende beoordeling van toepassing:

Classificatie	Beoordeling
1	Slecht
2	Matig
3	Normaal
4	Zeer goed
5	Uitstekend

Bij een correctie op één van de KOUDV factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast.

Classificatie	1	2	3	4	5
Kwaliteit	- 20 %	- 10 %	0	+ 10 %	+ 20 %
Onderhoud	- 20 %	- 10 %	0	+ 10 %	+ 20 %
Uitstraling	- 20 %	- 10 %	0	+ 10 %	+ 20 %
Doelmatigheid	- 20 %	- 10 %	0	+ 10 %	+ 20 %
Voorzieningen	- 20 %	- 10 %	0	+ 10 %	+ 20 %
Ligging *)	- 20 %	-10 %	0	+ 10 %	+ 20%

*) Bij een correctie op de factor ligging wordt de waarde van het onderdeel grond aangepast.

Bovengenoemde kenmerken hebben invloed op de eenheidsprijs (per m²) van een woning. Zo zal een woning die nieuwer is, in principe meer waarde zijn dan een oudere woning en een grotere woning in principe een lagere eenheidsprijs (per m²) heeft dan een kleinere woning. Deze invloeden worden dus vastgelegd per categorie.

5.6 Taxatieverslag

Na de controle door de taxateur worden de modelwaarden omgezet naar taxatiewaarden en worden deze vastgesteld/gefiatteerd. Dat is nodig om de WOZ-waarde uiteindelijk op de gemeentelijke belastingaanslag te krijgen en om de WOZ-waarde te kunnen versturen naar de Landelijke Voorziening WOZ (zodat deze bijvoorbeeld op het WOZ-waardeloket te zien is). Tevens wordt de WOZ-waarde weergegeven op een taxatieverslag. Op dit taxatieverslag staat dus welke gegevens door ons zijn gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde.

Op het taxatieverslag komen o.a. drie vergelijkbare woningen te staan. Deze hoeven niet identiek te zijn. Deze woningen zijn goed vergelijkbaar qua grootte, bouwjaar, ligging en soort. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan heeft de taxateur dus gebruikt als onderbouwing om de modelwaarde te controleren.

5.7 Controle Waarderingskamer

De ratio's zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die zijn bepaald, worden goedgekeurd. Ook wordt gerapporteerd over de gemiddelde stijgingspercentages van de WOZ-waarden. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer, worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. Het oordeel over de kwaliteit van de taxaties voor de gemeente Westerveld staat op de website van de Waarderingskamer:

[Waarderingskamer](#)

6 Hoe taxeren wij niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet-commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen van het WOZ-datacenter. Het WOZ-datacenter heeft een centraal rekenmodel, TIOX genaamd, waarmee de landelijke taxatiewijzers automatisch worden toegepast via de taxatiemodule van GouWIT.

We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

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

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

Bij panden zoals verzorgingstehuizen, scholen en buurthuizen waarderen we de vervangingswaarde, op basis van de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het desbetreffende object. 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 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 van Nederlandse Gemeenten (VNG)

6.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

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

vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode vindt de waardebepaling plaats in twee stappen.

- 1) 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.

- 2) 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 Taxatiewijzers huurwaardekapitalisatie biedt handvaten voor het bottom up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van ligging, objectsoort en bouwaard.

6.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, verzorgingshuizen en buurthuizen 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 uitgifteprijsen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

6.3 Discounted cash flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijsen of huurprijsen 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.

6.4 Operating Cash Flow-methode (OCF)

Bij de toepassing van de operating cash flow-methode wordt de waarde bepaald aan de hand van het nettobedrag aan contant geld dat een bedrijf genereert uit zijn kernactiviteiten, zoals de verkoop van producten/diensten en het betalen van dagelijkse kosten (salarissen, huur). Het toont de financiële gezondheid en het vermogen om met dagelijkse operaties cash te genereren, los van financierings- of investeringsactiviteiten. Het is een belangrijke indicator voor de liquiditeit en winstgevendheid van een bedrijf.

6.5 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

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

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

6.6 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een

betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

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

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

De set taxatiewijzers bestaat uit de volgende categorieën:

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

6.7 Controle Waarderingskamer

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

Bijlagen

1. Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling vrijstaande woningen

Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling vrijstaande woningen

Voor de prijs van de opstal (woning) hanteert de gemeente Westerveld eenheidsprijzen. De hoogte van deze eenheidsprijzen is afhankelijk van de klasse waar ze in vallen. Voor de indeling in een bepaalde klasse zijn de onderstaande 3 factoren van belang:

- het type woning;
- het bouwjaar;
- de gebruiksoppervlakte van de woning.

Deze eenheidsprijzen worden indien noodzakelijk gecorrigeerd met een percentage, indien blijkt dat bepaalde factoren onder of boven een gemiddeld niveau liggen. In de gemeente Westerveld wordt gewerkt met een correctieschaal van 1 t/m 5. Hierbij is 3 dus het gemiddelde. Per punt verschil vindt er bij het opstal (woning en bijgebouwen) een correctie van 10% plaats. De correctie voor de ligging (grond) geschiedt met inachtneming van het waardegebied op basis van plaatselijke bekendheid van de taxateur. Voor de woning (m² gebruiksoppervlakte) en bijgebouwen (m²) vindt de correctie plaats op basis van deze codes (Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen). Op deze wijze wordt de waarde van elke woning en bijgebouwen berekend en uniform toegepast voor alle objecten binnen de gemeente Westerveld.

Grondstaffel (2030)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	300 m ²	100%
301 m ²	500 m ²	50%
501 m ²	1000 m ²	25%
1001 m ²	2000 m ²	10%
2001 m ²		2 %

<i>Correctiefactor ligging</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	normaal	1
4	zeer goed	1,1
5	uitstekend	1,2

Woning (staffel)

<i>Gebruiksoppervlakte van</i>	<i>Gebruiksoppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	100 m ²	100%
101 m ²	200 m ²	75%
201 m ²	300 m ²	50 %
301 m ²	400 m ²	25%
401 m ²		10 %

Bijgebouwen (staffel)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	50 m ²	100%
51 m ²	100 m ²	50%
101 m ²	250 m ²	25 %
251 m ²		10%

<i>Correctiefactor opstal</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	voldoende	1
4	goed	1,1
5	zeer goed	1,2

2. Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling 2¹ kap en geschakelde woningen

Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling 2¹ kap en geschakelde woningen

Voor de prijs van de opstal (woning) hanteert de gemeente Westerveld eenheidsprijzen. De hoogte van deze eenheidsprijzen is afhankelijk van de klasse waar ze in vallen. Voor de indeling in een bepaalde klasse zijn de onderstaande 3 factoren van belang:

- het type woning;
- het bouwjaar;
- de gebruiksoppervlakte van de woning.

Deze eenheidsprijzen worden indien noodzakelijk gecorrigeerd met een percentage, indien blijkt dat bepaalde factoren onder of boven een gemiddeld niveau liggen. In de gemeente Westerveld wordt gewerkt met een correctieschaal van 1 t/m 5. Hierbij is 3 dus het gemiddelde. Per punt verschil vindt er bij het opstal (woning en bijgebouwen) een correctie van 10% plaats. De correctie voor de ligging (grond) geschiedt met inachtneming van het waardegebied op basis van plaatselijke bekendheid van de taxateur. Voor de woning (m² gebruiksoppervlakte) en bijgebouwen (m²) vindt de correctie plaats op basis van deze codes (Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen). Op deze wijze wordt de waarde van elke woning en bijgebouwen berekend en uniform toegepast voor alle objecten binnen de gemeente Westerveld.

Grondstaffel (2030)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	200 m ²	100%
201 m ²	500 m ²	50%
501 m ²	1000 m ²	25%
1001 m ²	2000 m ²	10%
2001 m ²		2 %

<i>Correctiefactor ligging</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	normaal	1
4	zeer goed	1,1
5	uitstekend	1,2

Woning (staffel)

<i>Gebruiksoppervlakte van</i>	<i>Gebruiksoppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	100 m ²	100%
101 m ²	200 m ²	75%
201 m ²	300 m ²	50%
301 m ²	400 m ²	25%
401 m ²		10 %

Bijgebouwen (staffel)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	50 m ²	100%
51 m ²	100 m ²	50%
101 m ²	250 m ²	25 %
251 m ²		10%

<i>Correctiefactor opstal</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	voldoende	1
4	goed	1,1
5	zeer goed	1,2

3. Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling rij- en Hoekwoningen

Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling rij- en hoekwoningen

Voor de prijs van de opstal (woning) hanteert de gemeente Westerveld eenheidsprijzen. De hoogte van deze eenheidsprijzen is afhankelijk van de klasse waar ze in vallen. Voor de indeling in een bepaalde klasse zijn de onderstaande 3 factoren van belang:

- het type woning;
- het bouwjaar;
- de gebruiksoppervlakte van de woning.

Deze eenheidsprijzen worden indien noodzakelijk gecorrigeerd met een percentage, indien blijkt dat bepaalde factoren onder of boven een gemiddeld niveau liggen. In de gemeente Westerveld wordt gewerkt met een correctieschaal van 1 t/m 5. Hierbij is 3 dus het gemiddelde. Per punt verschil vindt er bij het opstal (woning en bijgebouwen) een correctie van 10% plaats. De correctie voor de ligging (grond) geschiedt met inachtneming van het waardegebied op basis van plaatselijke bekendheid van de taxateur. Voor de woning (m² gebruiksoppervlakte) en bijgebouwen (m²) vindt de correctie plaats op basis van deze codes (Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen). Op deze wijze wordt de waarde van elke woning en bijgebouwen berekend en uniform toegepast voor alle objecten binnen de gemeente Westerveld.

Grondstaffel (2030)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	150 m ²	100%
151 m ²	300 m ²	50%
301 m ²	1000 m ²	25%
1001 m ²	2000 m ²	10%
2001 m ²		2%

<i>Correctiefactor ligging</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	normaal	1
4	zeer goed	1,1
5	uitstekend	1,2

Woning (staffel)

<i>Gebruiksoppervlakte van</i>	<i>Gebruiksoppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	100 m ²	100%
101 m ²	200 m ²	75%
201 m ²	300 m ²	50%
301 m ²	400 m ²	25%
401 m ²		10 %

Bijgebouwen (staffel)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	50 m ²	100%
51 m ²	100 m ²	50%
101 m ²	250 m ²	25 %
251 m ²		10%

<i>Correctiefactor opstal</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	voldoende	1
4	goed	1,1
5	zeer goed	1,2

4. Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling etagewoningen

Verklaring KOUDV- en liggingsfactoren en staffeling etagewoningen

Voor de prijs van de opstal (woning) hanteert de gemeente Westerveld eenheidsprijzen. De hoogte van deze eenheidsprijzen is afhankelijk van de klasse waar ze in vallen. Voor de indeling in een bepaalde klasse zijn de onderstaande 3 factoren van belang:

- het type woning;
- het bouwjaar;
- de gebruiksoppervlakte van de woning.

Deze eenheidsprijzen worden indien noodzakelijk gecorrigeerd met een percentage, indien blijkt dat bepaalde factoren onder of boven een gemiddeld niveau liggen. In de gemeente Westerveld wordt gewerkt met een correctieschaal van 1 t/m 5. Hierbij is 3 dus het gemiddelde. Per punt verschil vindt er bij het opstal (woning en bijgebouwen) een correctie van 10% plaats. De correctie voor de ligging geschiedt met inachtneming van het waardegebied op basis van plaatselijke bekendheid van de taxateur. Voor de woning (m² gebruiksoppervlakte) en bijgebouwen (m²) vindt de correctie plaats op basis van deze codes (Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen). Op deze wijze wordt de waarde van elke woning en bijgebouwen berekend en uniform toegepast voor alle objecten binnen de gemeente Westerveld.

Ligging

<i>Correctiefactor ligging</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	normaal	1
4	zeer goed	1,1
5	uitstekend	1,2

Woning (staffel)

<i>Gebruiksoppervlakte van</i>	<i>Gebruiksoppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	50 m ²	100%
51 m ²	100 m ²	75%
101 m ²	150 m ²	50%
151 m ²	200 m ²	25%
201 m ²	300 m ²	10 %
301 m ²		5%

Bijgebouwen (staffel)

<i>Oppervlakte van</i>	<i>Oppervlakte tot en met</i>	<i>Percentage</i>
0 m ²	50 m ²	100%
51 m ²	100 m ²	50%
101 m ²	250 m ²	25 %
251 m ²		10%

<i>Correctiefactor opstal</i>	<i>Omschrijving</i>	
1	slecht	0,8
2	matig	0,9
3	voldoende	1
4	goed	1,1
5	zeer goed	1,2

5. Dorpskernen gemeente Westerveld

Nr.	Kerndorp	Aantal objecten	Inwoners	Nr.	Kerndorp	Aantal objecten	Inwoners
1	Zorgvlied			14	Oude diever		
2	Wateren			15	Dieverbrug		
3	Boschoord			16	Leggeloo		
4	Doldersum			17	Geeuwenbrug		
5	Vledderveen			18	Eemster		
6	Wilhelminaoord			19	Lheebroek		
7	Vledder			20	Lhee		
8	Frederiksoord			21	Dwingeloo		
9	Nijensleek			22	Wittelte		
10	Wapserveen			23	Uffelte		
11	Wapse			24	Havelte		
12	Oude Willem			25	Darp		
13	Diever			26	Havelterberg		

