

**Verantwoordingsdocument
waardebepaling woningen en
niet-woningen belastingjaar 2025**





Inhoud

1	Algemeen	4
2	Gemeente Veldhoven.....	5
3	Het team belastingen	6
3.1	Het team dat de WOZ-waarde bepaalt	6
3.2	Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers up-to-date blijven?	6
3.3	Toezicht waarderingskamer	6
4	Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	7
4.1	Wat is de WOZ-waarde?.....	7
4.2	Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	7
4.3	Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	7
4.4	Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? 8	
4.4.1	Stap 1: de marktanalyse van woningen	8
4.4.2	Stap 2: het taxatiemodel inrichten	8
4.4.3	Stap 3: de modelwaarde controleren	8
4.5	Wat is de waardepeildatum?	8
4.6	De bekendmaking van de WOZ-waarde	9
5	Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ- waarde?	10
5.1	Wat zijn objectkenmerken?	10
5.1.1	Wat zijn primaire objectkenmerken	10
5.1.2	Wat zijn secundaire objectkenmerken?	11
5.2	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	12
5.2.1	Het bijhouden van de basisregistraties	12
5.2.2	Bijhouden overige objectgegevens	12
5.2.3	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?.....	13
5.2.4	Voldoende onderzoek	13
6	Hoe taxeren we woningen?	14
6.1	Hoe werkt een taxatiemodel?.....	14
6.2	Hoe werkt de markanalyse?.....	14
6.2.1	Vraagprijzen.....	14
6.2.2	Verkoopcijfers	14
6.2.3	Indexering	15
6.3	Hoe komt de modelwaarde tot stand?.....	15
6.3.1	Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?	15
6.3.2	Hoe komt de waarde van grond tot stand?	16
6.3.3	Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?.....	16
6.4	Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	16
6.4.1	Primaire objectkenmerken	16
6.4.2	Secundaire objectkenmerken	16
6.5	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	18



6.5.1	Ratio's	18
6.5.2	Controle Waarderingskamer	19
6.5.3	WOZ-waardeloket	19
7	Hoe taxeren we niet-woningen?	20
7.1	Huurwaarde-kapitalisatiemethode	20
7.1.1	Verplicht energielabel bij kantoorpanden.....	21
7.2	Gecorrigeerde vervangingswaarde.....	21
7.3	Discounted Cashflow-methode (DCF).....	22
7.4	Vergelijkingsmethode agrarische objecten	22
7.5	De taxatiewijzers en TIOX	22
7.6	Controle Waarderingskamer en inzicht courante niet-woningen	23
7.6.1	Controle Waarderingskamer	23
7.6.2	Inzicht courante niet-woningen.....	23
Bijlage 1:	Trendpercentages per categorie	24
Bijlage 2:	Grondstaffels per categorie	26
Bijlage 3:	Bijgebouwenmodel	28
Bijlage 4:	Invloed KOUDV-factoren	30
Bijlage 5:	De gemiddelde waardeverandering van de courante niet-woningen per categorie	31



1 Algemeen

Gemeenten zijn verplicht ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken binnen de gemeentegrenzen te bepalen. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor het jaar 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand weten? Raadpleeg dan het taxatieverslag bij het aanslagbiljet of log in op uw persoonlijke internetpagina en bekijk het uitgebreide taxatieverslag (<https://belastingbalie.veldhoven.nl>).



2 Gemeente Veldhoven

Veldhoven is een gemeente in Noord-Brabant met zo'n 47.000 inwoners. De oppervlakte is 31,92 km², waarvan 0,20 km² water. Veldhoven maakt deel uit van Metropoolregio Eindhoven en is bekend door onder andere de hoofdzetel van ASML. De gemeente Veldhoven is op 1 mei 1921 gevormd door het samenvoegen van de Kempense gemeenten Veldhoven en Meerveldhoven, Oerle en Zeelst

Op het totale grondgebied van Veldhoven staan meer dan 20.000 panden die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Deze panden noemen we WOZ-objecten. Deze WOZ- objecten zijn woningen, garages en overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. De verhouding hiertussen is ongeveer 90% woningen en garages en 10% overige objecten.



3 Het team belastingen

3.1 Het team dat de WOZ-waarde bepaalt

Bij het bepalen van de WOZ-waarde komen veel disciplines samen. Bij de waardebeoordeling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, juridisch medewerkers en functioneel beheerders betrokken. De medewerkers zijn allemaal opgeleid en gekwalificeerd voor de betreffende disciplines en hebben gemiddeld al meer dan 15 jaar ervaring.

3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers up-to-date blijven?

De taxateurs die bij ons werken volgen regelmatig trainingen en cursussen. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in het vakgebied van taxeren.

We zorgen er ook voor dat de kennis van alle overige medewerkers op niveau blijft. Medewerkers volgen cursussen en vakopleidingen. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen om een vak (beroep) uit te voeren.

3.3 Toezicht waarderingkamer

De Waarderingskamer controleert of de gemeente Veldhoven de Wet WOZ goed uitvoert. 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. De Waarderingskamer beoordeelt de uitvoering door de gemeente Veldhoven al jaren met 5 sterren, de hoogst mogelijke waardering. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op www.waarderingskamer.nl.



4 Algemene informatie over de WOZ-waarde

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

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op één januari van het jaar voorafgaande aan het belastingjaar. 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 één januari van dat jaar? De marktwaarde¹ is:

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

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

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

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt binnen de gemeente Veldhoven gebruikt voor de vaststelling van de aanslagen onroerende-zaakbelastingen en voor de bedrijveninvesteringszone city-centrum.

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

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de Belastingdienst en Waterschap De Dommel om de hoogte van hun belastingen te bepalen. Zo gebruikt de Belastingdienst de WOZ-waarde o.a. bij de inkomstenbelasting (eigen-woningforfait) en de erfbelasting. Het waterschap baseert de watersysteemheffing gebouwd op de WOZ-waarde. Ook wordt de WOZ-waarde gebruikt voor het woningwaarderingstelsel. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een (sociale) huurwoning mag zijn.

¹ Bron Waarderingskamer



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

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

4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen

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

4.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

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

4.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

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

4.5 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum (1 januari) en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juni met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2024.



We 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 we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2025. Van het deel wat af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2024. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2025. Is de woning verbouwd en/of verbeterd in 2024? Dan nemen we de verbouwing en/of verbetering mee in de waarde van belastingjaar 2025.

4.6 De bekendmaking van de WOZ-waarde

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van de gemeente Veldhoven een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen (veelal OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten in februari.



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

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

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

5.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

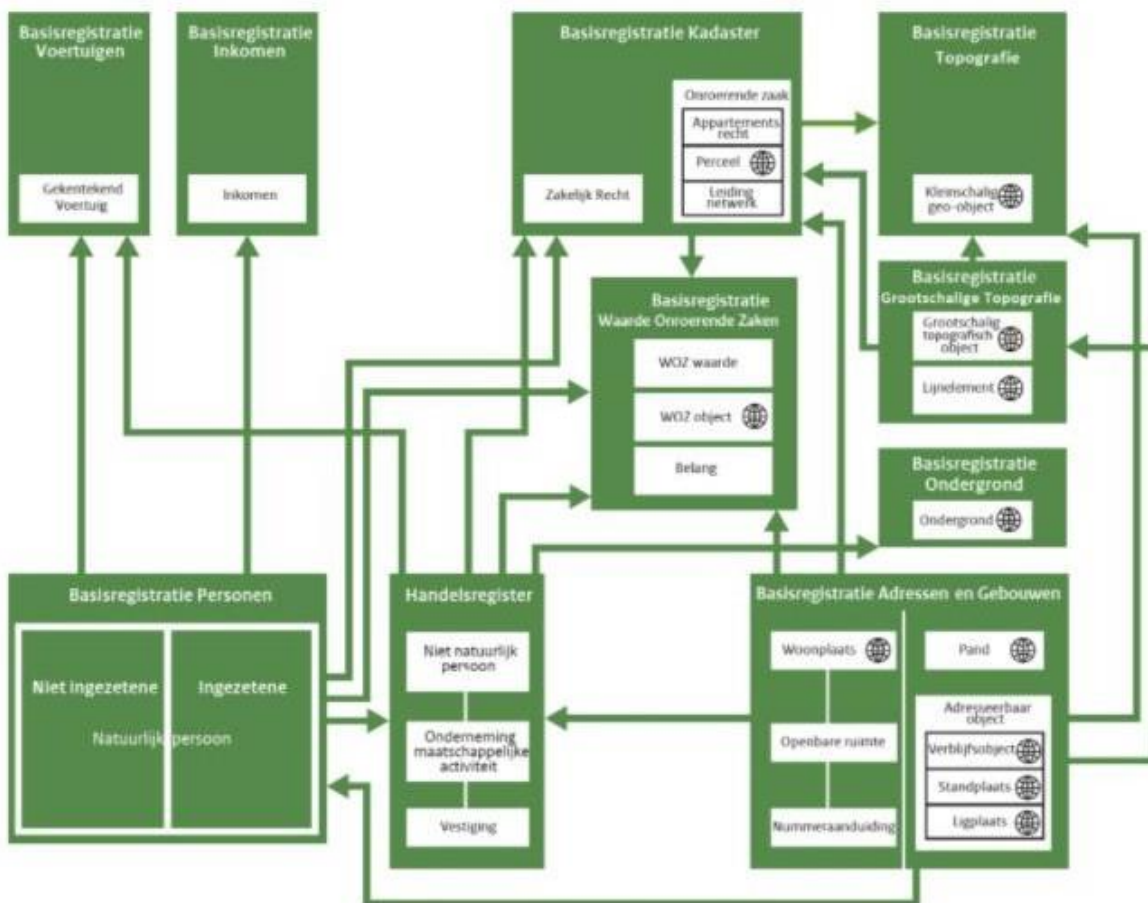
- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, aanbouw, dakkapel of balkon) zijn er.

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

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

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

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



Afbeelding: Het stelsel van basisregistraties

5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

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

- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen
- Ligging

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



Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we verschillende bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan of verkocht zijn op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Hierbij vragen we om achtergrondinformatie. Ook wordt er tijdens een informeel contact of een formeel bezwaartraject gevraagd om informatie over de staat van een woning. Dit kan zijn schriftelijk en/of via foto's een woning. Verder wordt ook gebruik gemaakt van Streetsmart, (lucht)foto's, obliekfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.2.1 Het bijhouden van de basisregistraties

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

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

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

5.2.2 Bijhouden overige objectgegevens

5.2.2.1 *Advertenties op Funda*

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

5.2.2.2 *Informatie van de koper*

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Alle nieuwe eigenaren van een gekochte woningen ontvangen een koop-inlichtingenformulier. In dit formulier stellen we verschillende vragen met betrekking tot de kenmerken van de woning.

5.2.2.3 *Mutatiesignalering*

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



5.2.2.4 Gebruiksoppervlakte

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

5.2.2.5 Foto's ter plaatse

Ieder jaar wordt er een fotoronde gemaakt. Tijdens deze ronde worden naast foto's van woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt.

5.2.2.6 Overleg woningbouwvereniging

Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van soms wel een paar duizend panden, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een vooroverleg. Wat in het overleg wordt besproken wordt beoordeeld en verwerkt.

5.2.2.7 Inpandige opname

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

5.2.2.8 Opname ter plaatse

Taxateurs voeren een geveltaxatie uit.

5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

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

5.2.4 Voldoende onderzoek

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



6 Hoe taxeren we woningen?

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

6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

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

6.2 Hoe werkt de markanalyse?

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

6.2.1 Vraagprijzen

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

6.2.2 Verkoopcijfers

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



6.2.3 Indexering

De gemeente indexeert elk bruikbaar verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddeld stijgings- of dalingspercentage per gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen een gemeente in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor de gemeente. Omdat een gemeente niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat wordt ook de stijging/daling per type woningen per jaar onderzocht. Dit zijn de typen vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen/geschakelde woningen, rij-/hoek-/tussen-/eindwoningen, etagewoningen, recreatiewoningen en garageboxen. Deze stijging of daling kan per type afwijken van het totaal gemiddelde.

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

Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken echter meer algemene data over grotere gebieden. De door de gemeente gebruikte indexeringspercentages per type woning en per jaar geven de trend weer voor specifiek dit type woning in de gemeente.

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

6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

HET TAXATIEMODEL UITGELEGD IN DRIE STAPPEN

STAP 1. Het hoofdgebouw wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de hoofdbouw te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.

STAP 2. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter, welke eventueel wordt gecorrigeerd voor ligging.

STAP 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.

6.3.1 Hoe komt de waarde van een hoofdgebouw tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in



gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. 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 woonoppervlakte zijn, voor iedere vierkante woonoppervlakte die er nog bijkomt minder per m² zal betalen.

6.3.2 Hoe komt de waarde van grond tot stand?

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

6.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

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

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

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

6.4.1 Primaire objectkenmerken

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

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

Zoals bij 5.1.2 aangegeven hebben secundaire objectkenmerken invloed op de waardebeoordeling. Anders dan bijvoorbeeld de oppervlakte zijn secundaire objectkenmerken niet direct meetbaar. We hebben daarom een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde wijze. We gebruiken een vijfpuntsschaal (1 t/m 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 1 betekent 'zeer slecht, ver onder gemiddeld', een 2 betekent 'slecht, onder gemiddeld', een 3 betekent 'op niveau, gemiddeld', een 4 betekent 'goed, boven gemiddeld' en een 5 betekent 'zeer goed, ver boven gemiddeld'. Dit stelt ons in staat om een betere vergelijking te maken tussen woningen van hetzelfde type binnen dezelfde bouwperiode. Beoordeling van de secundaire objectkenmerken vindt altijd plaats op basis van vergelijking met het gemiddelde binnen een vergelijkbare groep woningen. Het gemiddelde voorzieningenniveau van een villa met bouwjaar 2020 zal dus hoger zijn dan het voorzieningenniveau van een gemiddelde tussenwoning met bouwjaar 1970. Echter beiden krijgen een 3, gemiddeld.

In de WOZ-taxatie zal een oordeel hoger dan 3 in leiden tot een hogere WOZ-waarde, terwijl een oordeel lager dan 3, leidt tot lagere WOZ-waarde. Hoe groot de invloed van



een bepaald secundair objectkenmerk is, wordt bepaald uit de markt. De hoogte van de invloed kan bij elke waardepeildatum anders liggen, maar kan ook verschillen per soort en type woning. Als er heel veel vraag is en woningen snel verkocht worden, zal de invloed van de secundaire objectkenmerken kleiner zijn dan op momenten dat de koper een ruime keuze heeft en meer tijd heeft om na te denken en te kiezen. Bij een correctie op één van de KOUDV-factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast. Hoe groot de invloed van de KOUDV-factoren is op de waarde van het hoofdgebouw, per type woning, treft u aan in bijlage 4.

Bij een correctie op de liggingsfactor wordt de waarde van de grond aangepast, behalve bij etagebouw. Bij etagebouw wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast. In bijlage 2 treft u hoe groot de invloed van de liggingsfactor is op de grondwaarde.

De gehanteerde secundaire objectkenmerken van uw woning en de onderbouwingen treft u op het (verkorte) taxatieverslag. In de volgende paragrafen treft u de toelichting op de verschillende secundaire objectkenmerken.

6.4.2.1 Kwaliteit

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

6.4.2.2 Onderhoud

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

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

6.4.2.3 Uitstraling

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

6.4.2.4 Doelmatigheid

Net als bij het kenmerk uitstraling is doelmatigheid een kenmerk waarbij de meeste woningen gemiddeld scoren. Bij doelmatigheid zal eerder sprake zijn van een afwaardering naar beneden dan naar boven. Dat kan bijvoorbeeld zijn als het gebruik van een woning belemmerd wordt door bijvoorbeeld veel aparte kleinere ruimten die niet samengevoegd kunnen worden. Denk ook aan veel ruimten die maar een zeer beperkte stahoogte hebben.

6.4.2.5 Voorzieningen

In dit oordeel wordt meegenomen of een woning meer of minder voorzieningen heeft dan gemiddeld in een dezelfde groep. Ook hier is het belangrijk dat de verwachting



van kopers wat bij gemiddelde voorzieningen hoort, in de tijd kan veranderen. Op dit moment wordt het ontbreken van centrale verwarming van een woning gezien als het ontbreken van voorzieningen en daarom veelal met een oordeel lager dan 3 geregistreerd. Een warmtepomp zal zeker in oudere woningen nog echt gezien worden als bovengemiddeld.

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

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

6.4.2.6 Ligging

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

Met het kenmerk ligging wordt de ligging binnen een waardegebied aangeduid. Bijvoorbeeld "ligging aan het water" heeft veelal een positief effect op de waarde vanwege het uitzicht. Een ligging naast een drukke weg of een bedrijf wordt meestal negatief gewaardeerd vanwege de overlast. Ook met de ligging in de nabijheid van een hoogspanningsmast wordt rekening gehouden bij het kenmerk ligging.

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

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

6.5.1 Ratio's

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

	FORMULE: $\frac{\text{modelwaarde taxatiemodel}}{\text{verkoopcijfer}} = \text{ratio}$	VOORBEELD: $\frac{€300.000,-}{€300.000,-} = 1,0$
---	--	--

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer



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

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

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

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

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

6.5.2 Controle Waarderingskamer

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

6.5.3 WOZ-waardeloket

De WOZ-waarde is voor iedereen openbaar. Op het WOZ-waardeloket (<https://www.wozwaardeloket.nl>) kan de WOZ-waarde van iedere woning in Nederland opgevraagd worden. Gemeenten die nog niet aangesloten zijn, geven op hun website aan hoe zij de gegevens verstrekken. De WOZ-waarden van de gemeente Veldhoven zijn te vinden op het WOZ-waardeloket. Ook treft u hier de WOZ-waarde van voorgaande jaren. Voor de belastingaangifte 2024 heeft u de WOZ-waarde van vorig jaar nodig.



7 Hoe taxeren we niet-woningen?

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

Er zijn meerdere categorieën niet-woningen. Agrarische objecten, courante niet-woningen, incurante objecten, energienetwerken en waterverdedigingswerken. In dit verantwoordingsdocument gaan we in op de waardering van courante niet-woningen. Voor de specialistische informatie van de overige categorieën verwijzen we u naar de taxatiewijzers van het WOZ-datacenter (<https://www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer>)

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

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

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

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

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

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

7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaarde-kapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het



kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode vindt de waardebepaling plaats in twee stappen.

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

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

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

Onderdelen van de bottom-up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor.

De taxatiewijzer '24 – Huurwaardekapitalisatiefactor' (<https://www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer>) biedt handvaten voor het bottom-up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van grootte, type, ligging, objectsoort en bouwaard. Voor deze bandbreedtes worden taxatie kaders vastgesteld. Zo worden bijv. alle kantoren in eenzelfde industrieterrein met eenzelfde bouwjaar bij elkaar in een groep gezet.

7.1.1 Verplicht energielabel bij kantoorpanden

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

Het effect van deze maatregel komt tot uitdrukking in de gerealiseerde huurwaarden en verkoopprijzen. Daarmee wordt bij de waardebepaling automatisch rekening gehouden met deze omstandigheden.

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt



berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

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

7.3 Discounted Cashflow-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. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatshebben om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, 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 op de taxatiewijzer '20 – Agrarisch' (<https://www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer>).

7.5 De taxatiewijzers en TIOX

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

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

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



De set taxatiewijzers bestaat uit:

- 0 – Algemeen
- 1 – Onderwijs
- 2 – Defensie
- 3 – Woonwagens & Tijdelijke woningen
- 4 – Treinstations RIT/ProRail
- 5 – Laboratoria
- 6 – Crematoria
- 7 – Parkeren
- 8 – Ziekenhuizen
- 9 – Verzorging
- 11 – Busstations
- 12 – Duurzame energie
- 13 – Havengebonden objecten
- 14 – Cultuur
- 15 – Kinderboerderijen
- 16 – Nutsvoorzieningen
- 17 – Overheidsgebouwen
- 18 – Sport
- 19 – Telefonie
- 20 – Agrarisch
- 21 – Motorbrandstofverkooppunten
- 22 – Recreatie
- 23 – NSW-Landgoederen
- 24 – Huurwaardekapitalisatiefactor
- 25 – Hotels
- 26 – Algemene kengetallen

7.6 Controle Waarderingskamer en inzicht courante niet-woningen

7.6.1 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. Ook voor de niet-woningen geldt dat wij pas na goedkeuring de nieuwe WOZ-waarde mogen afgeven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel van de gemeente Veldhoven? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op <https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/veldhoven>.

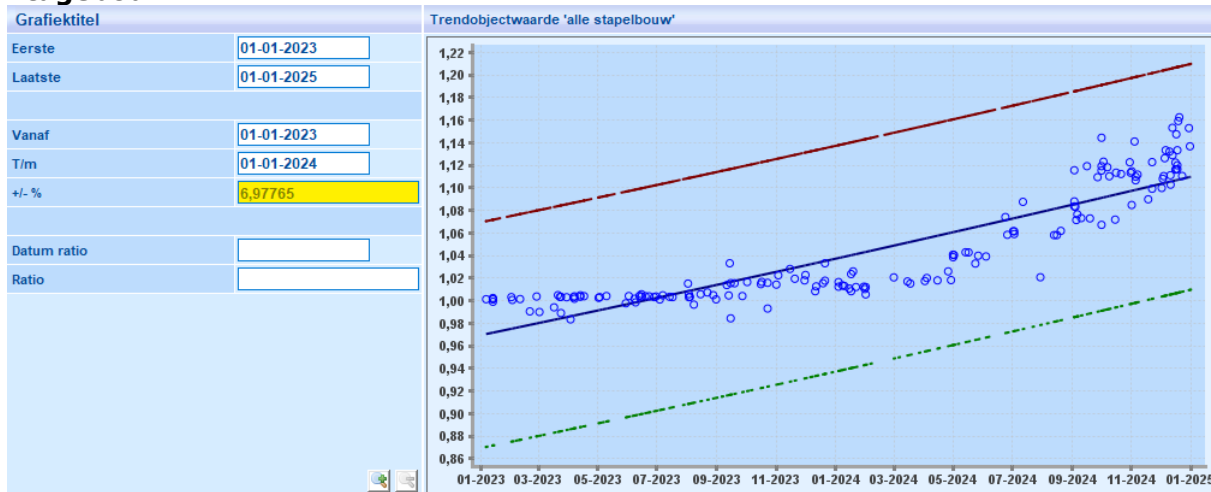
7.6.2 Inzicht courante niet-woningen

De informatie die geanalyseerd wordt om de WOZ-waarde van een courante niet-woning te bepalen, is niet allemaal openbaar. Om toch inzicht te geven treft u in bijlage 5 de gemiddelde stijgingspercentages van de courante niet-woningen per categorie aan.

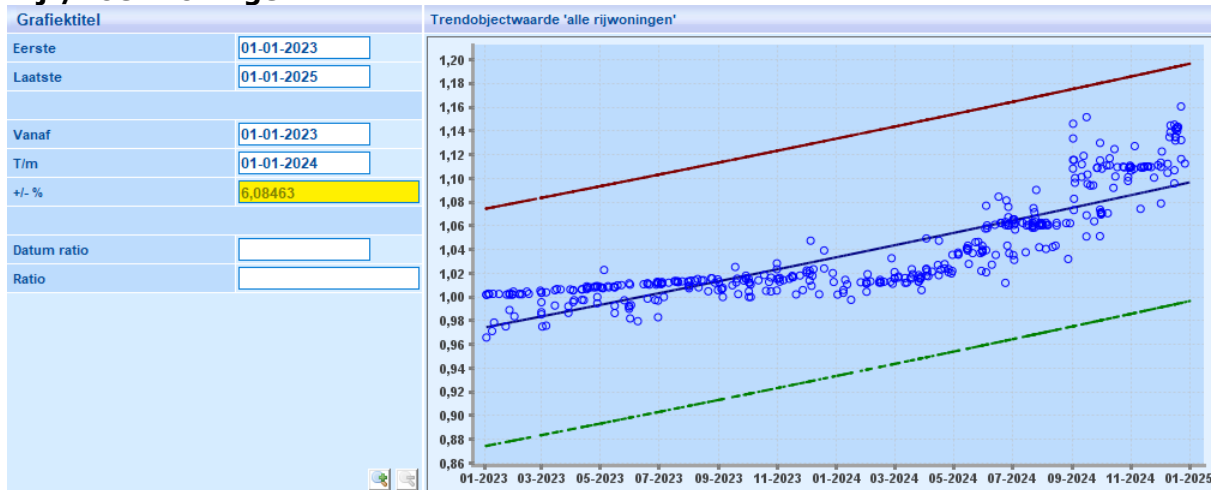


Bijlage 1: Trendpercentages per categorie

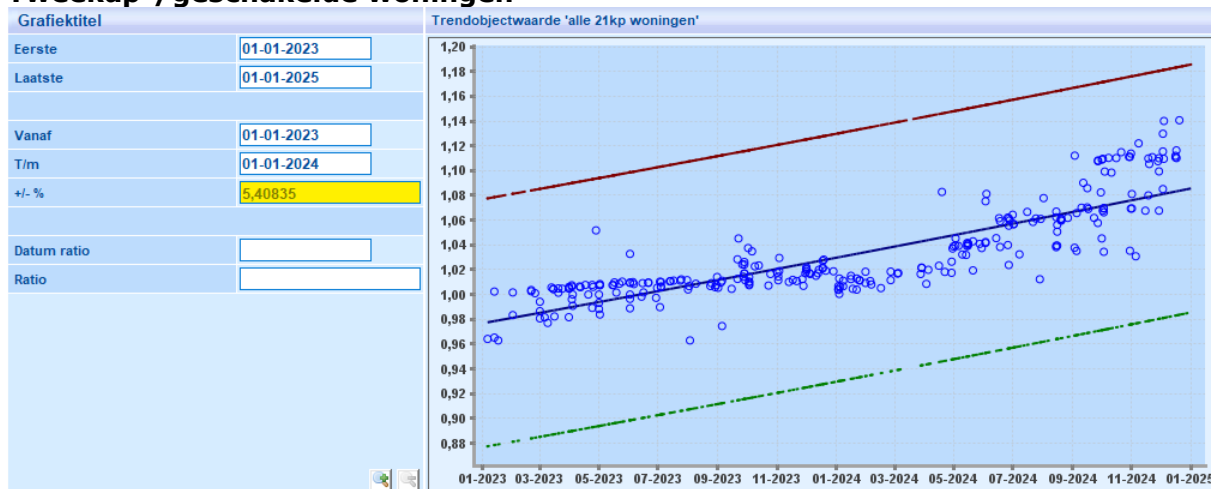
Etagebouw



Rij-/hoekwoningen

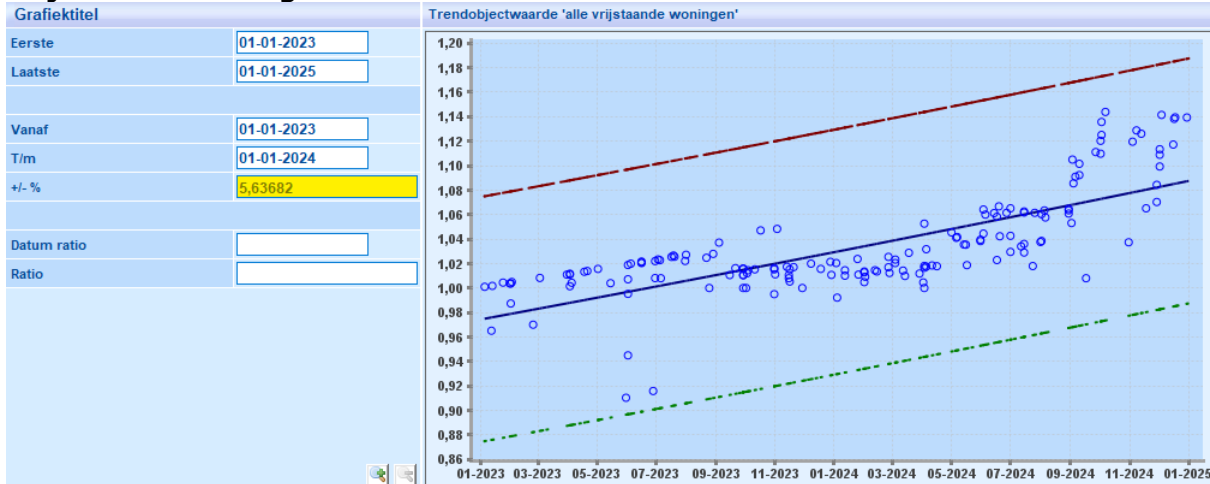


Tweekap-/geschakelde woningen





Vrijstaande woningen





Bijlage 2: Grondstaffels per categorie

Rij-/hoekwoningen

Omschrijving basis

Rij- tussen- hoek en eindwoningen

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 4

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	200	m2	675
201	400	m2	345
401	600	m2	75
601	999999	m2	20

Tweekap-/geschakelde woningen

Omschrijving basis

Geschakelde en Twee onder een kap woningen

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 4

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	300	m2	675
301	600	m2	345
601	4000	m2	75
4001	999999	m2	20

Vrijstaande woningen

Omschrijving basis

Vrijstaande woningen

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 4

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	400	m2	675
401	600	m2	345
601	3800	m2	75
3801	999999	m2	20



Tuin bij etagebouw, gezamenlijke percelen

Omschrijving basis

Tuin (tuin bij app., gedeelte gezamenlijk perceel etc.)

Oppervlakte

Ligging

Oppervlakte				+		-	
Bepaling	Handmatig ingevoerd kengetal	Type lijn	Rechte lijn per staffel				
Objecten	Woningen	Waardemoment	01-01-2024				
Selectiedatum							

Grondstaffel

1 van 5



Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	25	m2	460
26	50	m2	230
51	70	m2	115
71	100	m2	58
101	99999	m2	35

Correcties op ligging

Ligging				+		-	
Meenemen in model	<input checked="" type="checkbox"/>	Selectiedatum					
Bepaling	Handmatig ingevoerd kengetal	Type lijn	Rechte lijn per staffel				
Objecten	Woningen	Waardemoment	01-01-2024				

Kengetal Ligging

1 van 5



Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Percentage afwijking
1	1	punten	-25
2	2	punten	-15
3	3	punten	0
4	4	punten	15
5	5	punten	25



Bijlage 3: Bijgebouwenmodel

Bergingen

Omschrijving basis

Bergingen

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 3

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	10	m2	650
11	100	m2	320
101	9999	m2	160

Bergingen mindere kwaliteit/hout

Omschrijving basis

Bergingen mindere kwaliteit

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 3

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	10	m2	325
11	100	m2	160
101	9999	m2	80

Garages

Omschrijving basis

Garages

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 4

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	20	m2	720
21	40	m2	575
41	60	m2	460
61	9999	m2	345



Garages mindere kwaliteit

Omschrijving basis

Garages mindere kwaliteit

Oppervlakte Ligging

Oppervlakte

Bepaling: Handmatig ingevoerd kengetal Type lijn: Rechte lijn per staffel

Objecten: Woningen Waardemoment: 01-01-2024

Selectiedatum:

Grondstaffel 1 van 4

Waarde Van	Waarde tot en met	Eenheid	Waarde per eenheid
1	20	m2	360
21	40	m2	288
41	60	m2	230
61	99999	m2	173

Bijgebouwen - % van m2-prijs hoofdbouw/prijs per m2/standaardwaarde

Onderdeelomschrijving	Methodiek	Kengetal
Aanbouw woonruimte	% van m2-prijs hoofdbouw	75%
(Dak)opbouw	% van m2-prijs hoofdbouw	75%
Serre	% van m2-prijs hoofdbouw	65%
Souterrain/woonkelder	% van m2-prijs hoofdbouw	65%
Hobbyruimte	% van m2-prijs hoofdbouw	65%
Serre etagebouw	% van m2-prijs hoofdbouw	50%
Entree/hal (appartement)	% van m2-prijs hoofdbouw	50%
Zolder	% van m2-prijs hoofdbouw	50%
Kelder	% van m2-prijs hoofdbouw	35%
Kelder	% van m2-prijs hoofdbouw	35%
Dakkapel	prijs per m2	€ 1.500
Dakterras/balkon	prijs per m2	€ 500
Overkapping luxe	prijs per m2	€ 400
Zwembad	prijs per m2	€ 300
Carport	prijs per m2	€ 200
Overkapping	prijs per m2	€ 200
Asbest opruiming (-)	prijs per m2	-€ 25
Dierenverblijf	standaardwaarde	€ 1
Hobbykas	standaardwaarde	€ 1
Tuinhuis/blokhut	standaardwaarde	€ 1



Bijlage 4: Invloed KOUDV-factoren

KOUDV

Aanduiding	Definitie
1	zeer slecht, ver onder gemiddeld
2	slecht, onder gemiddeld
3	op niveau, gemiddeld
4	goed, boven gemiddeld
5	zeer goed, ver boven gemiddeld

Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen

Kwalificaties	1	2	3	4	5
Kwaliteit	- € 100 p/m ²	- € 100 p/m ²	0	+ € 100 p/m ²	+ € 100 p/m ²
Onderhoud	- € 100 p/m ²	- € 100 p/m ²	0	+ € 100 p/m ²	+ € 100 p/m ²
Uitstraling	- € 100 p/m ²	- € 100 p/m ²	0	+ € 100 p/m ²	+ € 100 p/m ²
Doelmatigheid	- € 100 p/m ²	- € 100 p/m ²	0	+ € 100 p/m ²	+ € 100 p/m ²
Voorzieningen	- € 100 p/m ²	- € 100 p/m ²	0	+ € 100 p/m ²	+ € 100 p/m ²

Rij- tussen- hoek- en eindwoningen

Kwalificaties	1	2	3	4	5
Kwaliteit	- € 120 p/m ²	- € 120 p/m ²	0	+ € 120 p/m ²	+ € 120 p/m ²
Onderhoud	- € 120 p/m ²	- € 120 p/m ²	0	+ € 120 p/m ²	+ € 120 p/m ²
Uitstraling	- € 120 p/m ²	- € 120 p/m ²	0	+ € 120 p/m ²	+ € 120 p/m ²
Doelmatigheid	- € 120 p/m ²	- € 120 p/m ²	0	+ € 120 p/m ²	+ € 120 p/m ²
Voorzieningen	- € 120 p/m ²	- € 120 p/m ²	0	+ € 120 p/m ²	+ € 120 p/m ²

Geschakelde - en twee-onder-één kapwoningen

Kwalificaties	1	2	3	4	5
Kwaliteit	- € 140 p/m ²	- € 140 p/m ²	0	+ € 140 p/m ²	+ € 140 p/m ²
Onderhoud	- € 140 p/m ²	- € 140 p/m ²	0	+ € 140 p/m ²	+ € 140 p/m ²
Uitstraling	- € 140 p/m ²	- € 140 p/m ²	0	+ € 140 p/m ²	+ € 140 p/m ²
Doelmatigheid	- € 140 p/m ²	- € 140 p/m ²	0	+ € 140 p/m ²	+ € 140 p/m ²
Voorzieningen	- € 140 p/m ²	- € 140 p/m ²	0	+ € 140 p/m ²	+ € 140 p/m ²

Vrijstaande woningen

Kwalificaties	1	2	3	4	5
Kwaliteit	- € 160 p/m ²	- € 160 p/m ²	0	+ € 160 p/m ²	+ € 160 p/m ²
Onderhoud	- € 160 p/m ²	- € 160 p/m ²	0	+ € 160 p/m ²	+ € 160 p/m ²
Uitstraling	- € 160 p/m ²	- € 160 p/m ²	0	+ € 160 p/m ²	+ € 160 p/m ²
Doelmatigheid	- € 160 p/m ²	- € 160 p/m ²	0	+ € 160 p/m ²	+ € 160 p/m ²
Voorzieningen	- € 160 p/m ²	- € 160 p/m ²	0	+ € 160 p/m ²	+ € 160 p/m ²



Bijlage 5: De gemiddelde waardeverandering van de courante niet-woningen per categorie

De gemiddelde waardeverandering tussen waardepeildatum 1 januari 2023 en waardepeildatum 1 januari 2024	
Categorie	Waardeverandering
Winkels	4,04
Horeca	3,50
Kantoren	-0,24
Andere courante bedrijfsruimten	3,92