

Verantwoordings- document 2024

Verantwoordingsdocument waardebeoordeling woningen en niet-woningen.

4 oktober 2024

Inhoudsopgave

1. Algemeen	5
2. Algemene informatie over gemeente Meppel	6
2.1 <i>Wie we zijn</i>	6
2.2 <i>Wat we doen</i>	6
2.3 <i>Waarom we dat doen</i>	6
2.4 <i>Wat we belangrijk vinden</i>	6
2.5 <i>Aantal WOZ-objecten</i>	6
3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	7
3.1 <i>Hoe ziet het team er uit dat de WOZ-waarde bepaalt?</i>	7
3.2 <i>Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?</i>	7
3.3 <i>Toezicht Waarderingskamer</i>	7
4. Algemene Informatie over de WOZ-waarde	8
4.1 <i>Wat is de WOZ-waarde?</i>	8
4.2 <i>Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?</i>	8
4.3 <i>Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?</i>	9
4.4 <i>Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning er uit?</i>	9
4.4.1 <i>Stap 1: de marktanalyse van woningen</i>	9
4.4.2 <i>Stap 2: het taxatiemodel inrichten</i>	9
4.4.3 <i>Stap 3: de modelwaarde controleren</i>	9
4.5 <i>Wat is de waardepeildatum?</i>	10
4.6 <i>Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?</i>	10
5 Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde?	11
5.1 <i>Wat zijn objectkenmerken?</i>	11
5.1.1 <i>Wat zijn primaire objectkenmerken?</i>	11
5.1.2 <i>Wat zijn secundaire objectkenmerken?</i>	12
5.2 <i>Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?</i>	13

5.2.1	Hoe worden basisregistraties bijgehouden?	13
5.2.2	Hoe worden objectgegevens nog meer bijgehouden?	13
5.2.3	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	14
5.2.4	Hoe gaan we om met de privacy van foto's?	15
6.	Hoe taxeren we woningen?	16
6.1	<i>Hoe werkt een taxatiemodel?</i>	16
6.2	<i>Hoe werkt de marktanalyse?</i>	16
6.2.1	Vraagprijzen.....	16
6.2.2	Verkoopcijfers	16
6.2.3	Verkoopcijfers herleiden naar de waardepeildatum	17
6.3	<i>Hoe komt de modelwaarde tot stand?.....</i>	17
6.3.1	Onderdeel woning/aanbouw woonruimte	17
6.3.2	Onderdeel grond.....	18
6.3.3	Onderdeel bijgebouw.....	18
6.4	<i>Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?</i>	18
6.4.1	Primaire objectkenmerken.....	18
6.4.2	Secundaire objectkenmerken	18
6.5	<i>Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?</i>	20
6.5.1	Ratio's.....	20
6.5.2	Controle Waarderingskamer.....	21
6.5.3	Hoe u zelf kunt controleren of de gegevens van uw woning juist zijn	21
7.	Hoe taxeren we niet-woningen?	22
7.1	<i>Huurwaarde-kapitalisatiemethode</i>	22
7.2	<i>Gecorrigeerde vervangingswaarde</i>	23
7.3	<i>Discounted cashflow-methode (DCF)</i>	24
7.4	<i>Vergelijkingsmethode agrarische objecten</i>	24
7.5	<i>De taxatiewijzers en TIOX</i>	24
7.6	<i>Controle Waarderingskamer.....</i>	25
Bijlage 1	Grafiek waarde-ontwikkeling.....	27
Bijlage 2	Waardegebieden	28
Bijlage 3	Grondstaffels	29
Bijlage 4	Bijgebouwenmodel.....	36

Bijlage 5	Waardematrix	37
Bijlage 6	Stijgingspercentages Niet-woningen	38
Bijlage 7	Bandbreedte gehanteerde huurwaarden en kapfactoren per m2	39

1. Algemeen

De gemeente Meppel bepaald ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente. 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 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) hebben bepaald.

In dit verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe de procesbepaling van een WOZ-waarde er uit ziet;
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde;
- Hoe modelmatig taxateren 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 door in te loggen op de digitale belastingbalie (belastingbalie.meppel.nl/).

2. Algemene informatie over gemeente Meppel

2.1 Wie we zijn

De gemeente Meppel heeft bijna 35.000 inwoners en bestaat uit Broekhuizen, Meppel, Nijeveen, Rogat en De Schiphorst. Gelegen in het zuiden van Drenthe, onderdeel van de regio Zwolle.

2.2 Wat we doen

Ieder jaar zorgen wij ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtigen) een aanslagbiljet krijgt. Ieder jaar versturen wij ongeveer 18.000 aanslagbiljetten.

2.3 Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor de gemeente. Dat geld is nodig om van uw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Het waterschap houdt ons drinkwater schoon.

Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. De kosten die we moeten maken om de belasting te heffen houden we graag zo laag mogelijk. Dat is voordelig voor u als belastingbetaler.

2.4 Wat we belangrijk vinden

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

2.5 Aantal WOZ-objecten

Op het totale grondgebied van de gemeente Meppel staan circa 19.000 objecten die in het kader van de Wet WOZ ieder jaar opnieuw worden getaxeerd. Het gaat om ongeveer 17.000 woningen en 2.000 niet-woningen. De verhouding hiertussen is dus ongeveer 90% woningen en 10% niet-woningen. Woningen zijn objecten waar in gewoond kan/mag worden. Niet-woningen kunnen bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen zijn. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we 'WOZ-objecten'. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten.

3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

3.1 Hoe ziet het team er uit dat de WOZ-waarde bepaalt?

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De spelers betrokken bij de waardebepaling zijn gegevensbeheerders en taxateurs. Vrijwel al deze medewerkers hebben een basisdiploma WOZ. Na de basis WOZ volgen de medewerkers aanvullende opleidingen als WOZ-taxateur woningen, WOZ-taxateur niet-woningen en gegevensbeheerder.

Onze taxateurs staan ingeschreven in de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB). Dit is een vak-certificering. Als een taxateur van de gemeente Meppel geen certificering heeft, wordt deze opgeleid om de certificering te behalen.

3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?

De taxateurs die bij ons werken zijn ingeschreven in het LVLB. Hierdoor hebben onze taxateurs voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in het vakgebied van taxeren.

We zorgen er ook voor dat de kennis van de gegevensbeheerders op niveau blijft. Ook deze 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 Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of de gemeente Meppel 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. 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 Meppel 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 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 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 en komen op het volgende neer: Getaxeerd wordt de prijs die na verwachting betaald wordt, als:

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

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt gebruikt voor:

- Aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Bedrijfsinvesteringszones Binnenstad (BIZ) Meppel

¹ Bron Waarderingskamer

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

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst en de verschillende waterschappen om de hoogte van hun belastingen te bepalen. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn. Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt.

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

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

4.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen

Maandelijks verzamelen we de verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente Meppel. Deze informatie ontvangen wij van het Kadaster. Deze verkopen onderzoeken we uitgebreid. Zo controleren wij de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning bij verkoop en beoordelen we de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Dit noemen we de KOUDV-factoren. Op basis hiervan bepalen wij 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 wij 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 wij de goedgekeurde 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 (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 modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we opnieuw met stap 2.

4.5 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de 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 2024 is de waardepeildatum 1 januari 2023.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten wij onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken wij 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 erna. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op waardepeildatum 1 januari 2023, een jaar voorafgaand aan het belastingjaar.

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 2024. Van het deel van de woning dat af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2023. Is een (onder)deel van de woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2024.

4.6 Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind januari.

5 Welke gegevens gebruiken wij 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 hier in dit hoofdstuk 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:

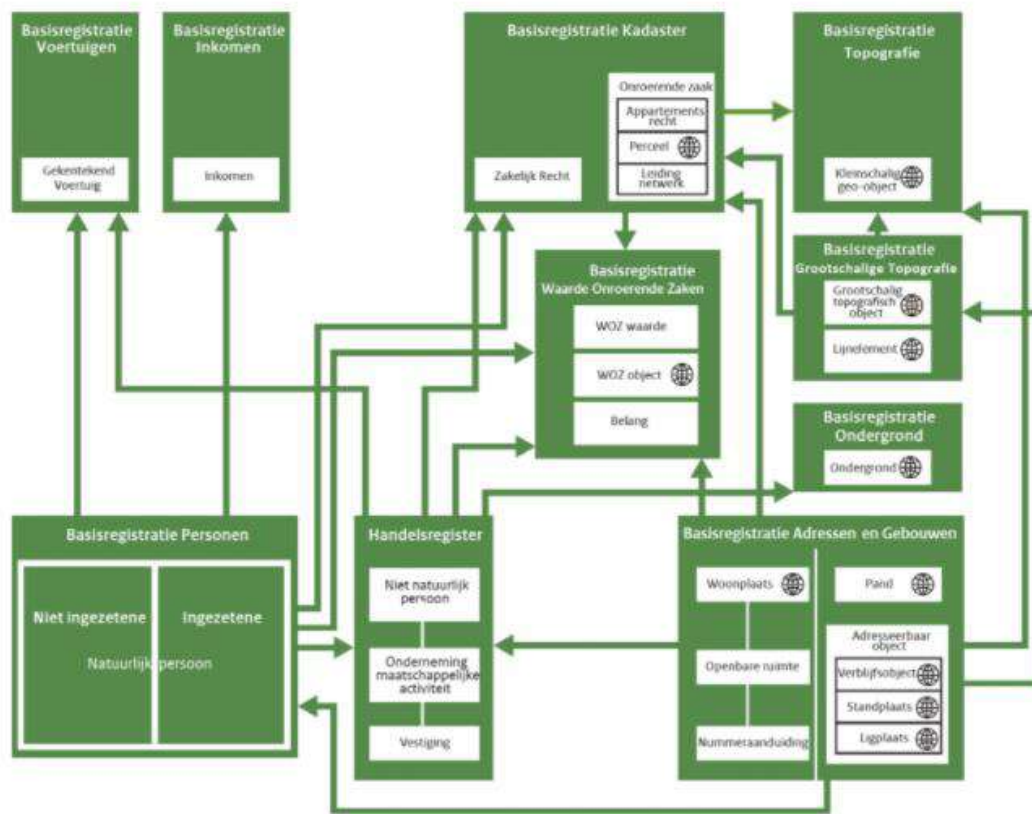
- De grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- Het bouwjaar;
- Het adres/de buurt;
- Het type object (vrijstaande woning, appartement, rijtjeshuis);
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis of dakkapel) er zijn.

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

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook 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 WOZ (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan kloppen.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, dan 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

5.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

- Onderhoudsstaat;
- Ligging van het object;
- Uitstraling van het object;
- Kwaliteit van het object.

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd, zodat de taxateur meer achtergrondinformatie heeft. Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's, obliëkfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk is er de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

5.2.1 Hoe worden basisregistraties bijgehouden?

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

Onze gegevensbeheerders kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de andere basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegevens registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven wij het goede gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de andere basisregistraties. Dit heet een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de andere basisregistratie is de bronhouder. Deze persoon kan door de 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 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 Hoe worden objectgegevens nog meer bijgehouden?

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. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

5.2.2.3 Mutatiesignalering

Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de gemeente Meppel. 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 werden woningen gewaardeerd op m³ inhoud. In de meetinstructie voor woningen staat precies beschreven hoe de gebruiksoppervlakte gemeten moet worden. In 2021 is de gebruiksoppervlakte alle woningen in de gemeente Meppel 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

Meerdere keren per jaar wordt er een fotoronde gemaakt door één van de gegevensbeheerders van de gemeente Meppel. Tijdens deze ronde worden naast foto's van woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt.

5.2.2.6 Vooroverleg Woningbouwverenigingen

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. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

5.2.2.7 Inlichtingenformulieren

Om meer informatie te krijgen over de verkoop van een woning worden er inlichtingenformulieren verzonden. De taxateur kan op deze manier het verkoopcijfer beter beoordelen.

5.2.2.8 Opname ter plaatse

Taxateurs zouden op verzoek, of wanneer er niet voldoende gegevens zijn in de basisregistraties, een afspraak kunnen maken om de kenmerken van uw woning te controleren. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn wanneer u een WOZ-bezwaar heeft ingediend.

5.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

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

5.2.4. Hoe gaan we om met de privacy van foto's?

Voor een nauwkeurige waardebeoordeling is soms informatie nodig over de secundaire kenmerken van een woning; zoals de kwaliteit, onderhoud en/of voorzieningenniveau. Het inwinnen van deze informatie kan op verschillende manieren plaatsvinden: één manier is het opvragen van foto's. Voor de werkwijze van de foto's volgt de gemeente Meppel de instructie van de waarderingskamer. U kunt deze vinden op www.waarderingskamer.nl

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. Het programma dat wij gebruiken heet Key2Belastingen en wordt gemaakt door Centric. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte verkochte gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

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

6.2.1 Vraagprijzen

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

6.2.2 Verkoopcijfers

De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de Wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de

staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is, zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan excessen zoals een afgebrande woning die daarna is verkocht. Een dergelijke waarde vertegenwoordigt niet de marktwaarde.

6.2.3 Verkoopcijfers herleiden naar de waardepeildatum

De gemeente herleid elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddelde 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 de gemeente Meppel niet uit allemaal soortgelijke objecten bestaat, wordt ook de stijging/daling per categorie onderzocht. Dit zijn de categorieën vrijstaande woningen, 2/1-kap woningen, rij- en hoekwoningen en etagewoningen. Deze stijging per categorie kan afwijken van het totaal gemiddelde.

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

Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de gemeente Meppel voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken meer algemene data over grotere gebieden en houden geen rekening met de niet bruikbare verkopen. De gemeente Meppel werkt met een percentage dat specifiek is voor de te waarden gebieden. Het door de gemeente Meppel gebruikte indexeringspercentage per type woning geeft de trend 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 waarden object. De indexpercentages verschillen per jaar en per categorie. Deze werkwijze wordt consequent toegepast. In bijlage 1 treft u een grafiek die de waarde-ontwikkeling laat zien voor woningen in de periode van 1-1-2022 en 1-1-2023.

6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

6.3.1 Onderdeel woning/aanbouw woonruimte

De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De

gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte wordt geanalyseerd en eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling en doelmatigheid. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschillen in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden.

Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet het model om rekening te houden met afnemend grensnut. Afnemend grensnut betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter woonoppervlakte die er nog bijkomt, minder per m² zal betalen.

6.3.2 Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nu 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. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 3 zijn de grondstaffels opgenomen.

6.3.3 Onderdeel bijgebouw

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 4 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. Hoe beter de gegevens van alle woningen kloppen met de werkelijkheid, hoe beter het taxatiemodel werkt.

6.4.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden wij wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registreren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken wij bij de waardebeoordeling. Eventuele verschillen tussen objecten worden gecorrigeerd.

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebeoordeling. Voor alle woningen wordt hier op dezelfde wijze naar gekeken. Wij gebruiken een vijfpuntenschaal (1

tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

KOUDV

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

Kwaliteit

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

Onderhoud

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

Uitstraling

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

Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kan je denken aan bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt of een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden.

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: inpanidige 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.

Ligging en locatie

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

Locatie

De gemeente Meppel is verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een separaat 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 beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden. In bijlage 2 ziet u een overzicht van de verschillende waardegebieden van de gemeente Meppel.

Ligging

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

De ligging kent een schaal van 1 tot 5, waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt per stap met een bedrag per m² gebruiksoppervlakte gecorrigeerd.

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

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

6.5.1 Ratio's

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

Formule	Voorbeeld
Verkoopcijfer: Modelwaarde taxatiemodel = Ratio	€ 300.000 / € 300.000 = 1

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat

de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum, dan 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, zoals bijvoorbeeld:

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

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

6.5.2 Controle Waarderingskamer

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

6.5.3 Hoe u zelf kunt controleren of de gegevens van uw woning juist zijn

Wanneer u de primaire en secundaire objectkenmerken van uw woning wilt controleren, kunt u de waardematrix van uw woning opvragen. In de waardematrix vindt u alle objectkenmerken waar uw woning uit bestaat (woning, grond, aanbouw). Daarnaast kunt u de gebruikte referentieobjecten inzien. In bijlage 5 vindt u een (fictieve) waardematrix.

7. Hoe taxeren we niet-woningen?

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

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

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

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

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

Als binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebepaling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van 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 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.

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

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

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

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

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

Onderdelen van de bottom up berekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor. De Taxatiewijzer (wozdatacenter.nl) 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.

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 huurprijzen 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 plaatsvinden 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 taxateursteam 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 Taxatiewijzers (wozdatacenter.nl).

7.5 De taxatiewijzers en TIOX

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

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de

kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

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

De set taxatiewijzers bestaat uit:

0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
11. busstations
12. duurzame energie
13. havengebonden objecten
14. cultuur
15. kinderboerderijen
16. nutsvoorzieningen
17. overheidsgebouwen
18. sport
19. telefonie
20. agrarisch
21. motorbrandstofverkooppunten
22. recreatie
23. NSW-landgoederen
24. huurwaardekapitalisatiefactor
25. hotels
26. algemene kengetallen

7.6 Controle Waarderingskamer

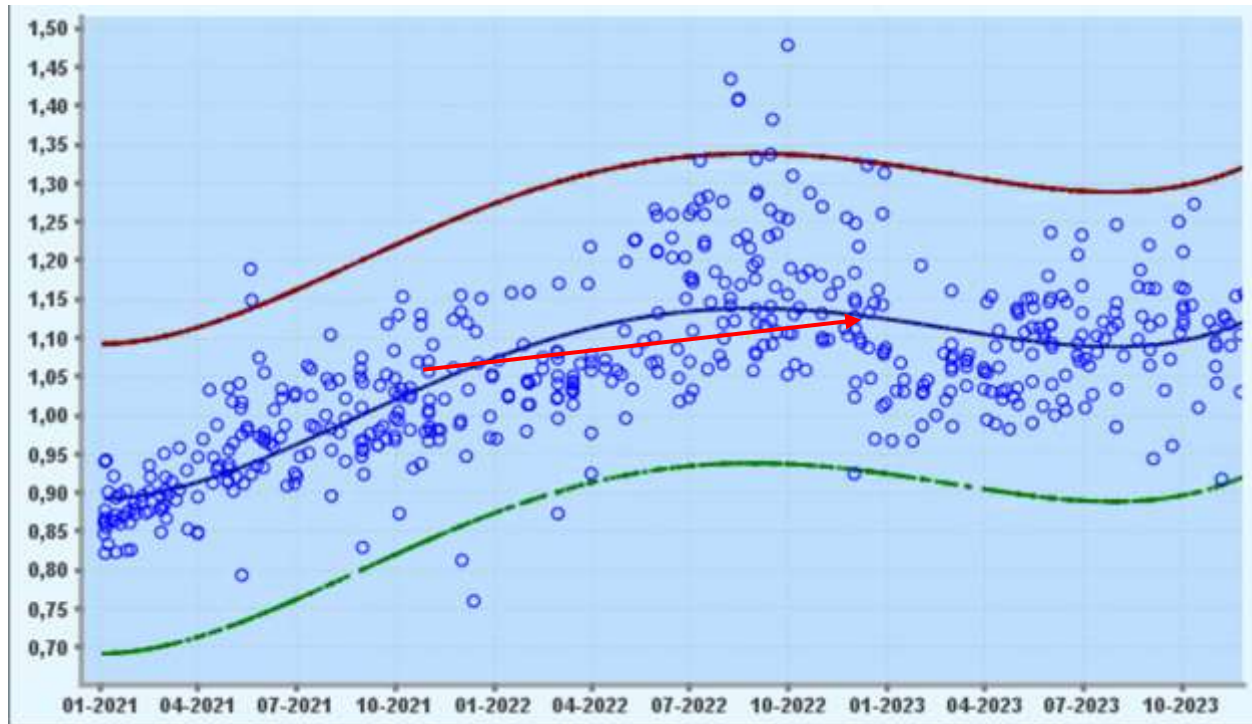
De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in

elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. We rapporteren over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden. In bijlage 6 zijn de stijgingspercentages van de niet-woningen opgenomen. In tegenstelling tot verkoopcijfers zijn huurgegevens geen openbare gegevens. In bijlage 7 is de bandbreedte van de gehanteerde huurwaarden en kapitalisatiefactoren opgenomen. Verder ziet u in dit overzicht de ligging.

Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op www.waarderingskamer.nl.

Bijlage 1 Grafiek waarde-ontwikkeling

Onderstaande grafiek laat de waardeontwikkeling zien van de verkoopprijzen vanaf 1-1-2021 tot eind 2023.



Bijlage 2 Waardegebieden

waardegebied	omschrijving
25	Garageboxen
50	deel Randweg, Koedijkslanden, Westerstou
75	Woonwagens
100	Nijeveen, nieuw
125	Woningen met agrarische bestemming
150	Haveltermade
200	Nijeveen, oud
250	Tweeloo
300	Nijeveen dorpsstraat, Kolderveen buiten
350	Oosterboer
400	Indische buurt
450	Ezinge
475	industrieterrein, alle woningen
500	Het Vledder
550	Recreatie Nijeveen
575	Centrum Meppel
580	Centrum Meppel Oost
600	Westeinde, Sluisgracht, Schutevaerstraat
650	Rogat, centrum
700	Prinses Beatrixplanstoen, Margrietlaan, Oranjelaan
725	Berggierslanden
750	Koedijkslanden
800	Weerdstraat, Boazstraat, Catharinastraat, wilhelminastraat
850	Reestplantsoen, Welpenhof
900	Wilhelminapark, Stationsweg e.o.
925	Nieuweense Landen
950	Watertoren
975	Werkhorst, Reeststouwe

Bijlage 3 Grondstaffels

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 100	0	500	215
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 100	501	1000	107
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 100	1001	1500	53
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 100	1501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 150	0	500	230
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 150	501	750	115
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 150	751	1500	57
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 150	1501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 200	0	500	215
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 200	501	1000	107
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 200	1001	1500	53
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 200	1501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 250	0	500	230
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 250	501	750	115
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 250	751	1500	57
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 250	1501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 300	0	750	140
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 300	751	1500	70
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 300	1501	2000	35
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 300	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 350	0	500	250
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 350	501	1250	125
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 350	1251	2000	63
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 350	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 400	0	750	280
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 400	751	1250	140
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 400	1251	2000	70
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 400	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 450	0	750	230
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 450	751	1250	115
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 450	1251	2000	65
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 450	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 50	0	500	250
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 50	501	1000	125
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 50	1001	2000	62
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 50	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 500	0	750	280
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 500	751	1250	140
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 500	1251	2000	70
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 500	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 575	0	750	300
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 575	751	1500	150
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 575	1501	2000	75
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 575	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 600	0	750	280
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 600	751	1250	140

1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 600	1251	2000	70
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 600	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 650	0	500	215
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 650	501	1000	107
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 650	1001	1500	53
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 650	1501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 700	0	750	280
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 700	751	1250	140
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 700	1251	2000	70
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 700	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 725	0	500	270
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 725	501	1000	110
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 725	1001	2000	67
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 725	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 750	0	500	250
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 750	501	1000	125
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 750	1001	2000	62
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 750	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 800	0	300	240
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 800	301	750	120
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 800	751	1250	60
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 800	1251	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 850	0	500	270
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 850	501	1000	110
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 850	1001	2000	67
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 850	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 900	0	1000	290
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 900	1001	1500	100
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 900	1501	2500	50
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 900	2501	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 950	0	500	220
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 950	501	750	110
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 950	751	1000	55
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 950	1001	2000	10
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 950	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 975	0	500	270
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 975	501	1000	110
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 975	1001	2000	50
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 975	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 580	0	750	230
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 580	751	1250	115
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 580	1251	2000	65
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 580	2001	999999	4
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 925	0	500	260
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 925	501	750	180
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 925	751	1000	150
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 925	1001	2000	67
1-1-2023	vrijstaande woningen	waardegebied 925	2001	99999	2

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m²
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 100	0	300	205
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 100	301	500	102
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 100	501	1500	51
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 100	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 150	0	300	220
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 150	301	500	110
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 150	501	1500	55
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 150	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 200	0	300	205
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 200	301	500	102
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 200	501	1500	51
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 200	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 250	0	300	220
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 250	301	500	110
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 250	501	1500	55
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 250	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 300	0	500	130
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 300	501	1000	65
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 300	1001	1500	32
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 300	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 350	0	300	250
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 350	301	750	125
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 350	751	1500	60
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 350	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 400	0	500	265
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 400	501	1000	132
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 400	1001	1500	66
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 400	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 450	0	250	200
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 450	251	500	100
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 450	501	1500	32
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 450	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 50	0	350	240
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 50	351	1000	120
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 50	1001	1500	60
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 50	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 500	0	500	265
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 500	501	1000	132
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 500	1001	1500	66
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 500	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 575	0	500	285
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 575	501	1000	142
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 575	1001	1500	71
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 575	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 600	0	500	265
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 600	501	1000	132
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 600	1001	1500	66
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 600	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 650	0	300	205
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 650	301	500	102

1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 650	501	1500	51
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 650	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 700	0	500	265
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 700	501	1000	132
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 700	1001	1500	66
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 700	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 725	0	300	260
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 725	301	1000	160
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 725	1001	1500	65
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 725	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 750	0	350	240
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 750	351	1000	120
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 750	1001	1500	60
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 750	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 800	0	300	240
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 800	301	750	120
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 800	751	1250	62
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 800	1251	999999	2
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 850	0	300	260
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 850	301	1000	160
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 850	1001	1500	65
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 850	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 900	0	750	270
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 900	751	1250	135
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 900	1251	2000	67
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 900	2001	999999	2
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 950	0	250	210
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 950	251	500	105
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 950	501	750	52
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 950	751	1500	25
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 950	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 975	0	400	230
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 975	401	750	115
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 975	751	1250	60
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 975	1251	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 580	0	250	200
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 580	251	500	100
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 580	501	1500	32
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 580	1501	999999	4
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 925	0	300	250
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 925	301	1000	150
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 925	1001	1500	55
1-1-2023	2^1 kap	waardegebied 925	1501	999999	4

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m²
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 100	0	250	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 100	251	750	95
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 100	751	1250	47
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 100	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 150	0	200	205
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 150	201	500	102
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 150	501	750	51
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 150	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 200	0	250	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 200	251	750	95
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 200	751	1250	47
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 200	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 250	0	200	205
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 250	201	500	102
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 250	501	750	51
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 250	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 300	0	500	115
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 300	501	750	57
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 300	751	1500	28
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 300	1501	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 350	0	200	235
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 350	201	500	117
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 350	501	750	58
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 350	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 400	0	250	230
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 400	251	500	115
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 400	501	750	57
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 400	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 450	0	200	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 450	201	500	100
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 450	501	750	53
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 450	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 50	0	200	225
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 50	201	350	112
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 50	351	750	66
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 50	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 500	0	250	230
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 500	251	500	115
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 500	501	750	57
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 500	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 575	0	300	265
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 575	301	750	132
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 575	751	1500	67
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 575	1501	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 600	0	250	230
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 600	251	500	115
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 600	501	750	57
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 600	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 650	0	250	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 650	251	750	95

1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 650	751	1250	47
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 650	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 700	0	250	230
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 700	251	500	115
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 700	501	750	57
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 700	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 725	0	200	245
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 725	201	500	122
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 725	501	1250	61
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 725	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 750	0	200	225
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 750	201	350	112
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 750	351	750	66
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 750	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 800	0	300	240
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 800	301	750	120
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 800	751	1250	60
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 800	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 850	0	200	245
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 850	201	500	122
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 850	501	1250	61
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 850	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 900	0	300	240
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 900	301	750	120
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 900	751	1250	60
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 900	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 950	0	250	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 950	251	500	100
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 950	501	1250	50
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 950	1250	999999	
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 975	0	300	240
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 975	301	750	120
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 975	751	1250	60
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 975	1251	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 580	0	200	200
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 580	201	500	100
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 580	501	750	53
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 580	751	999999	4
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 925	0	200	235
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 925	201	500	112
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 925	501	1250	51
1-1-2023	Rijwoningen	waardegebied 925	1251	999999	2

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 150	0	200	205
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 150	201	500	102
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 150	501	750	51
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 150	751	999999	2
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 575	0	300	265
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 575	301	750	132
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 575	751	1500	67
1-1-2023	Gestapelde bouw	waardegebied 575	1501	999999	2

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	Garageboxen	Waardegebied 25	0	200	225
1-1-2023	Garageboxen	Waardegebied 25	201	999999	80

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	Alle woningen industrieterrein	waardegebied 475	0	500	140
1-1-2023	Alle woningen industrieterrein	waardegebied 475	501	750	70
1-1-2023	Alle woningen industrieterrein	waardegebied 475	751	1500	28
1-1-2023	Alle woningen industrieterrein	waardegebied 475	1501	999999	4

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	Alle woningen met agrarische bestemming	waardegebied 125	0	400	89
1-1-2023	Alle woningen met agrarische bestemming	waardegebied 125	401	1000	16
1-1-2023	Alle woningen met agrarische bestemming	waardegebied 125	1001	4500	13
1-1-2023	Alle woningen met agrarische bestemming	waardegebied 125	4501	7500	7
1-1-2023	Alle woningen met agrarische bestemming	waardegebied 125	7501	9999999	6

wpd	type	gebied	opp van	opp tot	prijs (€) per m ²
1-1-2023	Recreatie	waardegebied 550	0	400	100
1-1-2023	Recreatie	waardegebied 550	401	1000	50
1-1-2023	Recreatie	waardegebied 550	1001	99999	4

Bijlage 4 Bijgebouwenmodel

onderdeel	waarde	taxatiemethodiek
aanbouw woonruimte	75%	percentage waarde per m2 hoofdgebouw
Serre	75%	percentage waarde per m2 hoofdgebouw
dakopbouw	75%	percentage waarde per m2 hoofdgebouw
dakkapel	€ 1.500	per m2
dakterras	€ 300	per m2
zolder	€ 250	per m2
zolder (type 2) bewoonbaar	50%	percentage waarde per m2 hoofdgebouw
voorraadkelder	€ 500	per m2
souterrain	€ 500	per m2
garage (vrijstaand)	€ 480	per m2
garage (aangebouwd)	€ 600	per m2
garage (hout)	€ 240	per m2
garage (in pandig/onderpandig)	€ 600	per m2
carport	€ 150	per m2
berging / schuur aangebouwd	€ 500	per m2
berging / schuur vrijstaand	€ 380	per m2
berging / schuur (hout)	€ 240	per m2
berging / schuur in pandig	€ 500	per m2
tuinhuis	€ 200	per m2
hobbyruimte (atelier)	€ 600	per m2
overkapping / luifel bij woning	€ 200	per m2
overkapping / luifel bij woning (luxe)	€ 500	per m2
parkeerplaats	€ 8.000	per stuk

Bijlage 6 Stijgingspercentages Niet-woningen

Type	Gemiddelde stijging
Agrarisch	0,04%
Bedrijf	14,75%
Winkels	4,84%
Horeca	4,77%
Kantoren	14,09%
Incourant	3,66%

Bijlage 7 Bandbreedte gehanteerde huurwaarden en kapfactoren per m2

Omschrijving	Ligging	Min. Huurwaarde	Max. Huurwaarde	Min. Kapfactor	Max. Kapfactor
Bedrijfsruimten	A1	27	133	7,4	14,9
Bedrijfsruimten	A2/A4	23	56	9	10,3
Bedrijfsruimten	B1	10	111	7	13,4
Bedrijfsruimten	B2	11	51	6,3	9,4
Bedrijfsruimten	C	25	88	7,2	9,8
Bedrijfsruimten	D	15	45	7,1	8,1
Horeca	A1	122	264	8,7	9,9
Horeca	A2	nvt	nvt	nvt	nvt
Horeca	B1	55	262	7,9	9,9
Horeca	B2	nvt	nvt	nvt	nvt
Horeca	C	105	160	8,2	8,4
Horeca	D	34	101	7,3	9,7
Kantoren	A1	39	126	7,5	12,8
Kantoren	A2	nvt	nvt	nvt	nvt
Kantoren	B1	38	135	7,5	10,1
Kantoren	B2	50	90	6,5	8,9
Kantoren	C	40	204	5,9	15,1
Kantoren	D	40	170	7	11,7
Winkels	A1	52	587	8,8	10,5
Winkels	A2/A4	30	61	8,8	9,8
Winkels	B1	56	255	6,7	10,6
Winkels	B2	nvt	nvt	nvt	nvt
Winkels	C	45	190	6,1	10
Winkels	D	15	106	7,5	9,1

Duurzaamheid in Gemeente Meppel

Gemeente Meppel staat voor duurzaamheid. Dit document is ontworpen voor online gebruik. Wil je het document toch printen? Print dan in zwart-wit en minimale printkwaliteit.

Kijk voor meer informatie over duurzaamheid in Gemeente Meppel op www.meppel.nl/duurzaam.