

Een taxatieverslag is een beknopte weergave van de taxatiegegevens en voldoet aan de wettelijke eisen. De gemeente verstrekt geen uitgebreid taxatierapport zoals b.v. makelaars dit doen.

De Wet waardering onroerende zaken verplicht de gemeente om de waarde voor elke onroerende zaak vast te stellen. Voor een onroerende zaak die niet als woning wordt gebruikt kan dit de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn of de waarde in het economische verkeer. Als WOZ-waarde wordt vastgesteld de hoogste van deze twee waarden. Of voor uw onroerende zaak de waarde in het economische verkeer is vastgesteld of de gecorrigeerde vervangingswaarde, blijkt uit het taxatieverslag.

De waardepeildatum

Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar verkoopprijzen en gerealiseerde huurtransacties rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden om de gemeente de gelegenheid te geven deze verkoopprijzen en huurtransacties zorgvuldig te analyseren.

De gemeente gebruikt daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen en huurtransacties in het jaar voor de waardepeildatum en het jaar daarna. Natuurlijk houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Wanneer er weinig gegevens beschikbaar zijn, zal de gemeente ook gebruik maken van oudere marktgegevens.

De toestandspeldatum

De WOZ-waarde wordt vastgesteld naar de toestand op 1 januari van het belastingjaar, op het waardeniveau van de waardepeildatum. Dit betekent dat bijvoorbeeld verbouwingen, grondaankopen, bestemmingsplanwijzigingen of verkopen, die in het jaar na de waardepeildatum hebben plaats gevonden, in de waardebepaling zijn meegenomen.

Als de marktwaarde van uw onroerende zaak echter in deze periode is gestegen of gedaald, heeft dat geen invloed op de WOZ-waarde.

Waardeontwikkeling

Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld.

De waardeontwikkeling van het getaxeerde object kan afwijken van de gemiddelde landelijk of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend stijgingspercentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van het object door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van het object gewijzigd zijn of onjuist waren;
- een marktgegeven het object zelf of van goed vergelijkbare objecten, die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk of locatie;
- specifieke ontwikkelingen voor het type object/marktsegment.

Kadastrale informatie

De kadastrale informatie is afkomstig uit het Kadaster.

Voor de Wet WOZ maken we onderscheid in de volgende oppervlaktes.

Kadastrale oppervlakte: totale oppervlakte van het kadastrale perceel.

Toegekende oppervlakte: oppervlakte die bij dit WOZ-object hoort (indien meerdere bedrijfspanden met verschillende gebruikers op hetzelfde kadastrale perceel staan, wordt aan ieder bedrijfspand een gedeelte van de totale kadastrale oppervlakte toegekend).

Meegetaxeerde oppervlakte:

Alleen in het geval dat een gedeelte van de toegekende oppervlakte bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond bevat, wordt de meegetaxeerde oppervlakte gevuld. De meegetaxeerde is dan de oppervlakte die in de waardering is betrokken. Bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond wordt niet in de WOZ-waardering meegenomen. Dit speelt met name bij agrarische objecten.

Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van een niet-woning wordt veelal gebruik gemaakt van de huurwaarde-kapitalisatiemethode. Deze methode wordt gebruikt omdat de gebruiker van deze categorie objecten vaak de ruimte huurt en er dus sprake is van een markt met huurtransacties.

Huurwaarde

Uit de in de markt gerealiseerde huurprijzen leidt de taxateur een huurwaarde af. De huurwaarde is de huurprijs per jaar die een huurder en een verhuurder overeen zouden komen na de beste voorbereiding van een verhuur, wanneer deze verhuur zou plaatsvinden op de waardepeildatum.

Deze huurwaarde hangt natuurlijk af van bijvoorbeeld het soort object, de grootte van het object en de kwaliteit. Voor het bepalen van de huurwaarde maakt de taxateur gebruik van huurprijzen die zo dicht mogelijk bij de waardepeildatum overeengekomen zijn tussen eigenaren en huurders.

Kapitalisatiefactor

Voor het vaststellen van de waarde in het economische verkeer is het noodzakelijk dat de huurwaarde wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De hoogte van deze kapitalisatiefactor is in het algemeen afhankelijk van het rente- niveau en het risico dat een investeerder loopt bij een bepaald type onroerende zaken. De kapitalisatiefactor voor een specifieke onroerende zaak is verder afhankelijk van het leegstandsrisico voor het object (een hoog leegstandsrisico leidt tot een lagere kapitalisatiefactor) en van de onderhoudsgevoeligheid van de zaak. Indien jaarlijks veel geld nodig is voor onderhoud, dan zal de kapitalisatiefactor lager zijn. In de kapitalisatiefactor is tevens een opslag verwerkt indien de waarde niet exclusief omzetbelasting is bepaald.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Indien de WOZ-waarde is gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, dan staan vier elementen centraal bij de waardebepaling, namelijk de waarde van de grond, de vervangingswaarde van de opstal en de afschrijving in verband met de technische veroudering en in verband met de functionele afschrijving.

Landelijke taxatiewijzers

De gemeente gebruikt de landelijke taxatiewijzers voor de waardebepaling van zogenaamde incurante objecten (niet verhandelbare objecten als scholen, bejaardenhuizen e.d.). Op basis van de landelijke regels is ieder onderdeel gesplitst in drie delen: ruwbouw, afbouw en installaties.

Grondwaarde

De waarde van de grond wordt gebaseerd op de investeringen die nodig zijn om een vervangend perceel te verwerven. Voor het bepalen van de waarde van de grond wordt daarom aangesloten bij de prijzen die de gemeente rondom de waardepeildatum hanteerde of zou hanteren bij de uitgifte van de grond.

Vervangingswaarde opstal

Voor de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de investeringen die nodig zijn om een in beginsel identiek object opnieuw te bouwen. Deze vervangingswaarde wordt gecorrigeerd in verband met het feit dat meestal geen sprake is van een nieuw object op de waardepeildatum (technische veroudering) en in verband met het feit dat het bestaande object wellicht minder functioneel is dan een nieuw object.

Bij de objectkenmerken staan enkele belangrijke kenmerken van uw onroerende zaak opgesomd. Aan de hand van deze kenmerken kunt u beoordelen of de taxateur uitgegaan is van correcte gegevens.

Agrarisch

Voor agrarische bedrijven en woningen die gerelateerd zijn aan een agrarisch bedrijf is gebruik gemaakt van de landelijke taxatiewijzer. Deze taxatiewijzer is tot stand gekomen door analyse van verkochte agrarische objecten waaruit kengetallen / eenheidsprijzen (bijv een prijs per m² of m³) zijn afgeleid. Deze eenheidsprijzen zijn terug te vinden op het taxatieverslag.