Bijlage raadsvoorstel belastingverordeningen 2026

Waarderingsmethoden niet-woningen

Incourante niet-woningen (scholen, sportaccommodaties, kerken, transformatorhuisjes etc) zijn onroerende zaken waarvoor nauwelijks of geen marktgegevens beschikbaar zijn, omdat ze zelden of nooit worden verkocht of verhuurd. Hierdoor is het lastig om hun waarde te bepalen op basis van marktvergelijking. In plaats daarvan wordt hun WOZ-waarde vastgesteld via de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Deze methode bestaat uit: bepalen van de grondwaarde (gebaseerd op uitgifteprijzen of marktgegevens voor vergelijkbare percelen). Bepalen van de waarde van de opstallen: actuele bouwkosten (inclusief inrichting en bijkomende kosten), correctie voor technische veroudering (slijtage, ouderdom) en correctie voor functionele veroudering (bijv. inefficiënt gebruik, veranderde eisen).

Deze methode geeft een benadering van wat het zou kosten om het object op de waardepeildatum opnieuw te bouwen, aangepast aan de huidige staat en bruikbaarheid.

De WOZ-waarde van courante niet-woningen (zoals kantoren, winkels en bedrijfsruimten) wordt in Nederland bepaald met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK-methodiek). Deze methode bestaat uit twee hoofdonderdelen:

Stap 1 vaststellen van de huurwaarde

De huurwaarde is een inschatting van de marktconforme jaarhuur op de waardepeildatum. Deze wordt bepaald door vergelijking met soortgelijke panden waarvoor rond die datum een huurovereenkomst is gesloten. Er wordt rekening gehouden met: oppervlakte, bouwkwaliteit, ligging, onderhoudsstaat, doelmatigheid en uitstraling. De feitelijk betaalde huur is vaak verouderd en daarom niet representatief voor de marktwaarde op de peildatum.

Stap 2: Toepassen van de kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor is het aantal keer de jaarhuur dat kopers bereid zijn te betalen bij verkoop. Deze factor wordt afgeleid uit verkooptransacties van vergelijkbare panden. Er wordt rekening gehouden met: leegstandsrisico (frictie-, aanvangs- of structurele leegstand), marktontwikkelingen en objectkenmerken.

De WOZ-waarde is dan = huurwaarde × kapitalisatiefactor.

Wij gebruiken een beoordelingsprotocol om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen. De gegevens worden vastgelegd in een taxatieverslag, dat inzicht geeft in de gebruikte vergelijkingsobjecten, huurwaarden en kapitalisatiefactoren.

De WOZ-waarde van agrarische objecten wordt in Nederland vastgesteld op basis van een combinatie van marktvergelijking en landelijke kengetallen, omdat er vaak onvoldoende lokale transacties zijn om betrouwbare marktwaarden te bepalen. Het proces werkt zo:

Stap 1: Vergelijkingsmethode

De basis is een systematische vergelijking van niet-verkochte agrarische objecten met verkochte referentieobjecten. Omdat er in veel gemeenten te weinig verkopen zijn, worden landelijke verkoopgegevens verzameld via het WOZ-datacenter. Deze gegevens worden geanalyseerd en verwerkt in de Taxatiewijzer Agrarisch, opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Stap 2: Gebruik van landelijke kengetallen

De Taxatiewijzer bevat eenheidsprijzen voor: agrarische grond: afhankelijk van locatie, omvang, gebruik (bijv. met of zonder woning). Agrarische gebouwen: zoals stallen, loodsen, kassen, etc., waarbij factoren als bouwjaar, type, staat en grootte worden meegewogen.

De WOZ-waarde is de som van de grondwaarde en de waarde van de gebouwen.

Wij gebruiken een model-taxatieverslag agrarisch om inzicht te geven in de opbouw van de waarde. Er is een beoordelingsprotocol beschikbaar om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen.