

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

Gemeente Rhenen

gemeente



Rhenen



Inhoudsopgave

1. Gemeente Rhenen	3
1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument	3
1.2. Algemeen.....	3
1.3. WOZ-objecten.....	3
2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert	3
2.1. Organisatie.....	3
2.2. Permanente educatie	3
2.3. Automatiseringsomgeving.....	5
2.4. Kosten WOZ uitvoering.....	5
3. Gebruikte gegevens.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand.....	6
3.3. Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten	6
3.4. Gegevens over de fysieke kenmerken van de taxeerde woningen en andere objecten	7
3.5. Correctiepercentages per type	7
3.6. Objectkenmerken niet-woningen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Taxeren woningen.....	8
4.1. Marktontwikkeling in de gemeente Rhenen.....	8
4.1.1. Indexpercentages	9
4.2. Het gebruikte taxatiemodel.....	9
4.2.1. Woningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2.2. niet woningen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3. Inrichten taxatiemodel	10
4.4. Kwaliteitscontroles	10
4.4.1. Interne kwaliteitscontroles.....	10
4.4.2. kwaliteitscontroles waarderingskamer	10
Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen	11
Bijlage 2: Grondstaffel.....	15
Bijlage 3. Groepsnummers bepalen	18
Bijlage 4. Secundaire kenmerken verkochte woningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Gemeente Rhenen

1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) in de gemeente Rhenen tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de normatiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

1.2. Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2024 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2023.

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

Rhenen is een stad en gemeente in de provincie Utrecht. De gemeente telt ca. 20.203 inwoners en heeft een oppervlakte van 43,76 km². De gemeente omvat naast de stad Rhenen, de dorpen Elst en Achterberg.

1.3. WOZ-objecten

Op het grondgebied staan ca. 10210 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ca. 8695 woningen en ca. 1533 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten met ca. 18 WOZ objecten toegenomen door onder andere nieuwbouw.

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2023 Rhenen was 3,3 miljard euro. De waarde van de andere objecten was in dat jaar ruim 326 miljoen euro.

Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gebruiken de WOZ-waarde als basis voor het heffen van verschillende belastingen. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Rhenen jaarlijks circa 4,7 miljoen euro (3,2 miljoen woningen en 1,5 miljoen niet-woningen) aan onroerende zaakbelasting (OZB).

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1. Organisatie

De gemeente Rhenen heeft de belastingtaken uitbesteed aan de gemeente Ede.

Bij team WOZ werken 17 mensen (13,1 fte) die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kunnen worden.

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

- het bijhouden van objectgegevens
- het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen
- het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep)

De onderstaande tabel geeft inzicht in de achtergrond en ervaring van de medewerkers van de gemeente Ede die betrokken zijn bij de WOZ-uitvoering.

Medewerker	Rollen / werkzaamheden	Ervaring	Diploma / registratie
Medewerker 1 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact Applicatiebeheer, beheer LVWOZ	24 jaar	MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening
Medewerker 2 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	7 jaar	Diploma WOZ-medewerker
Medewerker 3 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	6 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 4 (0,7 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	0 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 5 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	1 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 6 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken	17 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 7 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Informeel contact	23 jaar	NRVT HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma SVM diploma
Medewerker 8 (1 fte)	Taxateur niet-woningen, landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Taxateur woningen Informeel contact	23 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma SVM diploma Diploma mediation
Medewerker 9 (0,8 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	14 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma HBO Middle Management

Medewerker 10 (0,6 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling Taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	15 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 11 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	3 jaar	Diploma WOZ taxateur woningen SVM specialisatie woningen
Medewerker 12 (0,7 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse en beroepen	18 jaar	Notarieel recht WO-niveau Diploma WOZ medewerker WOZ diploma
Medewerker 13 (0,7 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact	20 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 14 (0,7)	Bezwaarafhandeling Informeel contact	5 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 15 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	15 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma AO/IC Diploma professioneel management
Medewerker 16 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	23 jaar	HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma
Medewerker 17 (0,3 fte)	Functioneel beheerder	21 jaar	HBO opleiding ICT

Een aantal van bovengenoemde rollen / werkzaamheden zijn niet uitsluitend voor de WOZ-uitvoering, maar staan ook ten dienste aan de bijhouding van andere gemeentelijke basisregistraties en het onderdeel Heffen op de afdeling Belastingen. Ondanks dat er gemiddeld ruim 14 jaar aan werkervaring is bij de medewerkers veel aandacht voor permanente educatie zodat de vakkennis up to date blijft.

2.2. Permanente educatie

De medewerkers volgen ieder jaar actualiteitendagen en workshops. De NRV-geregistreerde taxateur heeft voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs stelt aan permanente educatie.

2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Rhenen is Key2Belastingen van Centric en 4WOZ van 4Value wordt gebruikt als waarderingapplicatie. Deze staat met een koppeling in verbinding met de belastingapplicatie. Kaartviewer van GeoNovation wordt gebruikt voor het raadplegen van het kaartmateriaal. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata.

2.4. Kosten WOZ uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ kost in totaal ongeveer € 194 miljoen per jaar. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.

In april 2023 was het percentage woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend gemiddeld 7,4%. Het percentage niet-woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend was in april 2023 gemiddeld 5,2%. De afdeling heeft in 2023 ca. € 28.700 betaald aan proceskostenvergoeding.

3. Gebruikte gegevens

3.1. Inleiding

Om tot een goede waardebeoordeling van een WOZ-object te komen zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een WOZ-object. Dit zijn de 'objectkenmerken'. De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Voorbeelden van basisregistraties zijn:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG); bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA); bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en over personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ); bevat de vastgestelde WOZ-waarde, maar ook de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen.

3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Om een WOZ-object te kunnen taxeren moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen bij de taxatie. De Wet WOZ geeft regels voor 'de afbakening' van het te taxeren object. Ieder WOZ-object dat getaxeerd wordt ligt vast in de administratie door een relatie naar de Basisregistratie Kadaster waarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is. In de basisregistratie adressen en personen is vastgelegd wie de gebruiker van een woning is. Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat de gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld een woning is.

3.3. Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk waardegebied ze zijn gelegen. In Rhenen worden de volgende waardegebieden onderscheiden:
 - a. Rhenen binnenstad
 - b. Rhenen Oost
 - c. Rhenen West
 - d. Rhenen Noord
 - e. Grebbeberg
 - f. Randzone
 - g. Binnenveld
 - h. Achterberg
 - i. Heuvelrug Rhenen
 - j. Uiterwaarden Rhenen
 - k. Remmerden
 - l. Heuvelrug Elst
 - m. Uiterwaarden Elst
 - n. Elst
2. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk postcodegebied ze zijn gelegen. Het postcodegebied van de gemeente Rhenen is 3910 t/m 312, 3921 en 3922
3. De gemeente alle woningen heeft ingedeeld in 411 groepen van woningen die qua ligging en type vergelijkbaar zijn.
4. Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (vraag,- en verkoopprijzen) rekening houden met de afstand tot

het verkochte object. Ook kan rekening worden gehouden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

3.4. Gegevens over de fysieke kenmerken van de taxeerde woningen en andere objecten

Om tot een juiste en betrouwbare taxatie te komen heeft de gemeente ook gegevens over het object nodig. We maken hierbij onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken. De primaire objectkenmerken worden deels ontleend aan en/of afgestemd met het stelsel van basisregistraties. De secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf. Om een goede taxatie te kunnen waarborgen onderzoekt de gemeente regelmatig de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken. Daarbij is de norm dat de fysieke werkelijkheid (zoveel mogelijk) overeen moet komen met de administratieve werkelijkheid.

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de NEN 2580 en afgestemd met de BAG;
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK;
- Het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Het type woning, op basis van de fotowijzer woningen;
- De aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar);

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- Onderhoud; algehele indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde)
- Voorzieningenniveau; inpandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken)
- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult (bij woningen bijv. bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, "hokkerig").
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen).
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; tuin t.o.v. zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etc.).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een vijf-punten-schaal waarbij 3 staat voor "gemiddeld", 1 voor "slecht" en 5 voor "top". Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar die worden gevolgd tijdens de periodieke controles die worden uitgevoerd.

3.5. Correctiepercentages per type

Hieronder staan correctiepercentages per type voor de factoren kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningenniveau en de ligging. De ligging wordt bij woningen gecorrigeerd op de grond.

Type	K	O	U	D	V	L
A	10	5	5	10	10	20
AW	10	5	5	10	10	20
B	10	5	5	10	10	20
C	10	5	5	10	10	20
D	10	5	5	10	10	20
E	10	5	5	10	10	20
E1	10	5	5	10	10	20
E2	10	5	5	10	10	20
F	10	5	5	10	10	20
G	10	5	5	10	10	20
H	10	5	5	10	10	20
I	10	5	5	10	15	20
J	10	5	5	10	15	20
JA	10	5	5	10	15	20
K	10	5	5	10	15	20
Y	10	5	5	10	10	20
Z	10	5	5	10	10	20

4. Taxeren woningen

4.1. Marktontwikkeling in de gemeente Rhenen

In 2023 is geanalyseerd wat er in 2022 en het eerste half jaar van 2023 in de woningmarkt van de gemeente Rhenen is gebeurd. Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 8,4% duurder zijn geworden in 2022. In 2022 en de eerste helft 2023 zijn in de gemeente Rhenen 246 woningen verkocht waarbij het verkoopcijfer tot stand is gekomen zoals de wet WOZ voorschrijft. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers wordt eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die staan geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. De verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

Kerngetallen uitgevoerde marktanalyse

Stijgingspercentage verkochte woningen	Ratio A	Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerd tussen 1-1-2022 en 1-7-2023)
8,4%	0,98	246

Per categorie woningen

	Aantal goedgekeurde transacties	Ratio A	Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2021)
Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen	20	1,00	4,5%
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	5	0,96	4,1%
Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	100	0,97	2,8%
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	63	0,99	6,3%
Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	45	0,97	10,0%

Overige woningen en garageboxen	13		
---------------------------------	----	--	--

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

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde.
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten.
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie.
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties zijn bijvoorbeeld:

- transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is.
- familietransacties
- executieverkopen

transactiecijfers met een erfpachtconstructie (veelal bij woningcorporaties)

Tijdens de marktanalyse hebben we niet kunnen vaststellen of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de betaalde verkoopprijs. De zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar hier wordt geen waarde aan toegekend. Wanneer uit de marktanalyse blijkt dat de aanwezigheid van zonnepanelen een waardevermeerdering is, dan worden deze meegenomen in de waardebepaling.

Binnen de gemeente zijn geen verkoopcijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde.

4.1.1. INDEXPERCENTAGES

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn met een percentage gecorrigeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2023. Voor ieder waardegebied en type is een indexpercentage vastgesteld. Bij type E1 en E2 woningen wordt het aandeel reservefonds VVE in minder gebracht op het verkoopcijfer, daarna wordt het verkoopcijfer geïndexeerd.

4.2. Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen wordt waarderingsapplicatie 4WOZ 2.0 van 4Value gebruikt. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd web based modelmatig waardebepalingsstelsel. De woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten CNW's, 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 onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

De taxateurs hebben handmatig de basis groepsindeling gemaakt met behulp van Excel. De groepsindeling is op basis van onderstaande gegevens gemaakt:

- Soort-objectcode (rijwoning, of vrijstaande woning etc.)
- Waardegebied
- Bouwjaar klasse
- Oppervlakte klasse

- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer; plat dak, aantal verdiepingen etc.)

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen wordt gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte
- Stijlletter
- Waardegebied
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Woonplaats
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels en worden de bijgebouwen gewaardeerd op basis van een zogeheten bijgebouwenmodel. 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. Het bijgebouwenmodel wordt ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. Wanneer blijkt dat de waarde van een deelobject te hoog of te laag is (dit blijkt uit een te hoge of te lage vierkante meterprijs van het woningonderdeel), wordt de prijs per vierkante meter bij dat onderdeel in het bijgebouwenmodel aangepast.

4.3. Inrichten taxatiemodel

Bij het inrichten van het model voor de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 2023 zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

In de bijlage zijn de gehanteerde grondstaffels en het bijgebouwenmodel opgenomen.

De bedragen van de grondstaffels en bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op:

- Het in het voorgaande jaar gebruikte model;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs;
- De toetsingsresultaten van het nieuw ingerichte model aan de verkoopprijzen in 2022 en de eerste helft van 2023

4.4. Kwaliteitscontroles

4.4.1. INTERNE KWALITEITSCONTROLES

In 2023 is het materiaal waarvan een recreatiewoning is gemaakt geïnventariseerd. Alle recreatiewoningen zijn op basis hiervan bij elkaar in een groep geplaatst.

4.4.2. KWALITEITSCONTROLES WAARDERINGSKAMER

De Waarderingskamer (toezichthouder) heeft in 2023 geen aanvullende controles uitgevoerd.

De gemeente Rhenen heeft sinds oktober 2021 als algemeen oordeel het maximum van 5 sterren.

Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen

Verklaring deelobject codes

1200	Aanbouw woonruimte
1210	Aanbouw woonruimte zadeldak
1220	Aanbouw woonruimte platdak
1230	Serre
1310	Dakkapel
1320	Dakopbouw
1340	Dakterras
1410	Voorraadkelder
1420	Souterrain / woonkelder
1490	Kelder
1500	Garage (niet verfijnen)
1510	Garage aangebouwd
1520	Garage aangebouwd zadeldak
1530	Garage aangebouwd platdak
1540	Garage vrijstaand
1550	Garage vrijstaand zadeldak
1560	Garage vrijstaand platdak
1570	Inpandige garage
1580	Garage onderpandig
1590	Carport
1600	Berging / schuur
1610	Berging / schuur aangebouwd
1620	Berging / schuur aangebouwd zadeldak
1630	Berging / schuur aangebouwd platdak
1640	Berging / schuur vrijstaand
1650	Berging / schuur vrijstaand zadeldak
1660	Berging / schuur vrijstaand platdak
1670	Berging / schuur inpandig
1680	Berging / schuur onderpandig
1710	Dierenverblijf
1810	Zomerhuisje / recreatiewoning
1820	Hobbyruimte / atelier
1840	Tuinhuis / blokhut
1860	Overkapping / luifel bij woning
1880	Zwembad
2010	Tuin bij meergezinswoning
2120	Extra grond (overgrond)
2140	Parkeerplaats
4430	Schuur
8720	asbestopruijing

Type aanduiding

A	Vrijstaande woning	G	Recreatiewoning
AW	Geschakelde woning	H	Aanleunwoning
B	Twee-onder-een-kap woning	I	studentenwoning
C	Rijwoning	J	Bedrijfswoning
D	Hoekwoning	K	Praktijkwoning
E	Bejaardenwoning	Z	Garage / parkeerplaats
E1	Etage appartement		
E2	Beneden en bovenwoning		
F	Woonwagen		

Voorbeeld bepalen waarde bijgebouw:

Bij een woning is een vrijstaande berging / schuur met plat dak aanwezig van 25 m². De deelcode van een vrijstaande berging / schuur met plat dak is 1660. Aan de hand van het schema op de volgende twee pagina's wordt de waarde van de vrijstaande schuur / berging met plat dak als volgt berekend. Achter de deelcode 1660 staat geen typeaanduiding. De prijs geldt dus voor alle vrijstaande bergingen /schuren met plat dak onafhankelijk het type woning. Voor de eerste 15 m² wordt een waarde van € 420 per m² gerekend (totaal € 6300). Aan de laatste 10 m² (= 25 m² totaal - 15 m² die al berekend is) wordt een waarde van € 380 per m² toegekend (= € 3800). De totale waarde van een vrijstaande berging / schuur met plat dak is: $15 * 420 + 10 * 380 = € 10.100$

Bijlage 2: Grondstaffel

Verklaring type aanduiding

A	Vrijstaande woning	G	Recreatiewoning
AW	Geschakelde woning	H	Aanleunwoning
B	Twee-onder-een-kap woning	I	studentenwoning
C	Rijwoning	J	Bedrijfswoning
D	Hoekwoning	K	Praktijkwoning
E	Etage woning	Z	Garage / parkeerplaats
F	Woonwagen		

Voorbeeld berekenen grondwaarde:

Een twee-onder-een-kap (type B) woning in waardegebied 3 heeft een grondoppervlakte van 340 m². Aan de hand van het schema op de volgende pagina's kan nu de grondwaarde worden berekend. Voor de eerste 100 m² grond wordt een waarde van € 550 per m² gerekend (= € 55.000) . Voor de opeenvolgende 100 m² wordt € 350 per m² gerekend (= € 35.000). De laatste 140 m² een waarde van € 250 per m² (= € 35.000). Totaal is de waarde van een twee-onder-een-kap gelegen in waardegebied 3 met 340 m² grondoppervlakte: € 125.000.

Code	WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	400	500	600	1000	2500	5000
2030	W000	A	560					320			170		35	11	7
2030	W000	AW	560					320			170		35	11	7
2030	W000	B	560					320			160		35	11	7
2030	W000	C	550				243			91,67			16,18	9,71	7
2030	W000	D	550				243,73			91,67			16,18	9,71	7
2030	W000	H	550				243,73			91,67			16,18	9,71	7
2030	W000	J	550				243,73			91,67			16,18	9,71	7
2030	W000	K	550				365,59			202,75			44,22	11,86	7
2030	W000	X	565				339			188			41	11	7
2030	W000	Z	627	27	7										
2030	W001	A	553					268			187		36	11	7
2030	W001	AW	553					268			200		36	11	7
2030	W001	B	520					300			200		36	11	7
2030	W001	C	565				169			84			15	9	7
2030	W001	D	565				169			84			15	9	7
2030	W001	H	565				169			84			15	9	7
2030	W001	J	565				169			84			15	9	7
2030	W001	K	565				169			84			15	9	7
2030	W001	X	565				169			84			15	9	7
2030	W001	Z	627	27	7										
2030	W002	A	502					367			169		33	11	7
2030	W002	AW	502					367			169		33	11	7
2030	W002	B	502					367			131		22	9	7
2030	W002	C	533				267			84			15	9	7
2030	W002	D	533				267			84			15	9	7
2030	W002	H	533				267			84			15	9	7
2030	W002	J	533				267			84			15	9	7
2030	W002	K	533				267			84			15	9	7
2030	W002	X	533				267			84			15	9	7
2030	W002	Z	627	27	7										
2030	W003	A	504					283			240		48	14	7
2030	W003	AW	504					283			240		48	14	7
2030	W003	B	504					266			157		48	11	7
2030	W003	C	523				214			106			49	11	7
2030	W003	D	523				214			106			49	11	7
2030	W003	H	523				214			106			49	11	7

Bijlage 3. Groepsnummers bepalen

Een uniek nummer voor een bepaalde groep ziet er bijvoorbeeld als volgt uit: -10-A-3-329-. De verklaring is als volgt:

1 ^e en 2 ^e positie	correspondeert met het nummer van het waardegebied waarin de objecten zich bevinden; dus in dit geval waardegebied 10
3 ^e positie	geeft het type aan: A (vrijstaand inclusief woonboerderijen en bedrijfswoningen), B (2/1 kap of geschakeld), C (rijwoningen inclusief hoek- en seniorenwoningen), E (etagewoningen), F (stacaravans), G (recreatie) of Z (parkeren). In dit geval gaat het om een vrijstaande woning.
4 ^e en 5 ^e positie	geeft aan om welke bouwperiode het gaat. Er zijn tien bouwperiodes (zie onderstaande tabel).
6 ^e positie	Indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte.
7 ^e en 8 ^e positie	Vrij in te vullen. Dit dient wel opeenvolgend te gebeuren, dat wil zeggen, je begint bij "01" en eindigt bij maximaal "99". In totaal zijn er negenennegentig mogelijkheden. Deze twee posities zijn nodig om groepen die voor wat betreft de eerste vijf posities hetzelfde nummer hebben van elkaar te onderscheiden.

4 ^e en 5 ^e positie bouwjaar	6 ^e , indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte	7 ^e en 8 ^e positie volgnummer
'01': 1800 tot 1920	'0': tot 50 m ²	00 t/m 99
'02': 1920 tot 1930	'1': 50 - 99 m ²	
'03': 1930 tot 1940	'2': 100 - 149 m ²	
'04': 1940 tot 1960	'3': 150 - 199 m ²	
'05': 1960 tot 1970	'4': 200 - 249 m ²	
'06': 1970 tot 1980	'5': 250 - 299 m ²	
'07': 1980 tot 1990	'6': 300 - 349 m ²	
'08': 1990 tot 2000	'7': 350 - 399 m ²	
'09': 2000 tot 2010	'8': 400 - 449 m ²	
'10': 2010 tot 2020	'9': > 500 m ²	
'11': 2020 tot heden		

NB

Deze aanpak m.b.t. de groepsindeling wordt als richtlijn gezien. Vanaf de 6^e positie worden de groepen verder op stijlletter en andere details verdeeld. Maximaal kunnen er dus 99 groepen zijn met hetzelfde waardegebied, met hetzelfde type, die in dezelfde bouwperiode gebouwd zijn en gemiddeld dezelfde gebruiksoppervlakte hebben. Er wordt geregeld van afgeweken. Enkele voorbeelden: de ligging wordt vaak als belangrijker gezien dan het bouwjaar of de oppervlakte, het komt ook regelmatig voor dat in een groep vrijstaande woningen met bouwjaar tussen 1980-1989 ook bouwjaar 1994 wordt meegenomen als deze in dezelfde omgeving voorkomt en in beperkte aantallen voorkomt. Als er op deze locatie ook nog 2 vrijstaande woningen uit 1972 voorkomen, dan kan deze ook bij de groep worden ingedeeld. Nog een voorbeeld: als er 3 jaren dertig rijwoningen (hoek-rij-hoek) voorkomen in een waardegebied, dan kunnen deze bij de jaren dertig 2/1 kapwoningen in dat waardegebied worden geplaatst. Zelfs een vrijstaande woning kan terechtkomen bij 2/1 kapwoningen of zelfs rijwoningen (in de jaren 80 werden bouwstromen gebouwd waarbij soms vrijstaande woningen, 2/1 kapwoningen en rijwoningen precies hetzelfde hoofdgebouw kregen; het verschil moet daar in de kavel tot uitdrukking komen). De laatste 3 cijfers van de groep worden als volgnummer gehanteerd waarbij een indicatie van de gebruiksoppervlakte van de groep wordt gegeven. Een volgnummer is noodzakelijk om de verschillende typen in een waardegebied te onderscheiden. Het kan namelijk zo zijn dat er 15 verschillende types rijwoningen in een waardegebied aanwezig zijn met een bouwjaar tussen 1970-1979 waarbij de inhoud tussen de 100-150 m² liggen. Nu wordt eerst gekeken wat grofweg de gemiddelde gebruiksoppervlakte in een groep is.