

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

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
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

Dit verantwoordingsdocument heeft als doel inzicht te geven in de totstandkoming van de WOZ-taxaties en waarderingen voor 2026 (met waardepeildatum 1 januari 2025) binnen de gemeente Rhenen. Daarnaast wordt toegelicht in hoeverre deze taxaties voldoen aan de normen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

1.2. Algemeen

De Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken) regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. De WOZ-waarde van een object wordt vastgesteld op basis van de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het voorafgaande jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 gebaseerd is op de waarde die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven ontvangen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die de gemeente eind februari verstuurt. Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vastgestelde waarde kunnen bezwaar maken en, indien nodig, in beroep gaan. De procedure hiervoor staat vermeld op de achterzijde van het aanslagbiljet.

Rhenen is een stad en gemeente in de provincie Utrecht. De gemeente heeft ongeveer 20.392 inwoners en beslaat een oppervlakte van 43,76 km². Naast de stad Rhenen omvat de gemeente ook de dorpen Elst en Achterberg.

1.3. WOZ-objecten

Op het grondgebied van de gemeente Rhenen bevinden zich ongeveer 9.610 objecten die in het kader van de Wet WOZ getaxeerd moeten worden. Deze worden WOZ-objecten genoemd en zijn onderverdeeld in circa 8.825 woningen en 815 overige objecten, zoals winkels, bedrijven en scholen. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten toegenomen, voornamelijk door nieuwbouw.

De WOZ-waarde vormt de basis voor de heffing van verschillende belastingen door gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Rhenen jaarlijks ongeveer 5,9 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB).

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1. Organisatie

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

Team WOZ bestaat uit 17 medewerkers (13,1 fte) die direct betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. De Waarderingskamer beschrijft in de Waarderingsinstructie welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe hun vakbekwaamheid moet worden aangetoond en gewaarborgd.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat diverse taken, waaronder:

- Het bijhouden van objectgegevens
- Het analyseren van marktgegevens en het ontwikkelen van taxatiemodellen
- Het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- Het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- Het juist afhandelen van juridische procedures, zoals bezwaar en beroep

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

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	26 jaar	MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening
Medewerker 2 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	9 jaar	Diploma WOZ-medewerker
Medewerker 3 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	8 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 4 (0,7 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	3 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 5 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	2 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 6 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken	19 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	25 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	25 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	16 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	17 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 11 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	5 jaar	Diploma WOZ taxateur woningen SVM specialisatie woningen
Medewerker 12 (0,7 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse en beroepen	20 jaar	Notarieel recht WO-niveau Diploma WOZ medewerker Juridisch specialist WOZ
Medewerker 13 (0,7 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact	22 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 14 (0,7)	Bezwaarafhandeling Informeel contact	7 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 15 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	18 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij Diploma WOZ medewerker AO/IC Diploma professioneel management
Medewerker 16 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	26 jaar	HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma
Medewerker 17 (0,3 fte)	Functioneel beheerder	23 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 15 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 van team WOZ nemen jaarlijks deel aan actualiteitendagen en workshops om hun kennis up-to-date te houden. De NRVV-geregistreerde taxateur voldoet aan de eisen voor permanente educatie zoals gesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Rhenen maakt gebruik van Key2Belastingen van Centric, terwijl Xxlinc Waarderen wordt ingezet als waarderingsapplicatie. Deze applicatie is via een koppeling verbonden met de belastingapplicatie. Voor het raadplegen van kaartmateriaal wordt de Kaartviewer van GeoNovation gebruikt. Daarnaast maakt de gemeente gebruik van diverse andere tools en hulpprogramma's, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata.

2.4. Kosten WOZ uitvoering

Elk jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ. De totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ bedragen ongeveer € 223 miljoen per jaar, welke worden gedragen door gemeenten, waterschappen en het Rijk.

In april 2025 was het gemiddelde percentage van woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend 3,8%. Voor niet-woningen was dit percentage in april 2025 gemiddeld 4,0%.

3. Gebruikte gegevens

3.1. Inleiding

Voor een accurate waardebepaling van een WOZ-object zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, kwaliteit en ligging van het object. Deze kenmerken, ook wel 'objectkenmerken' genoemd, vormen de basis voor de WOZ-taxatie.

De WOZ-administratie van de gemeente maakt deel uit van een breder stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn vastgelegd. Voorbeelden van deze basisregistraties zijn:

- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) – Bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen binnen de gemeente.
- Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA) – Bevat persoonsgegevens van alle inwoners van Nederland en van personen die een relatie hebben met de Nederlandse overheid, maar niet in Nederland wonen.
- Basisregistratie Kadaster (BRK) – Bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ) – Bevat de vastgestelde WOZ-waarde en de gegevens die nodig zijn om deze waarde te koppelen aan zowel het onroerend goed als de belanghebbenden.
- Nieuw Handelsregister (NHR) – Bevat gegevens over alle niet-natuurlijke personen, zoals bedrijven en organisaties.

3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Voor de taxatie van een WOZ-object moet eerst worden vastgesteld welke elementen in de waardebepaling moeten worden meegenomen. De Wet WOZ stelt specifieke regels voor de afbakening van het te taxeren object. Elk WOZ-object wordt administratief vastgelegd en gekoppeld aan verschillende basisregistraties:

- Basisregistratie Kadaster (BRK): Hierin is vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is.
- Basisregistratie Adressen en Personen (BRP): Bevat informatie over wie de gebruiker van een woning is.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG): Geeft inzicht in welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte van een woning is.

Door deze registraties te combineren, wordt een compleet en nauwkeurig beeld gevormd van het WOZ-object, wat essentieel is voor een correcte taxatie.

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 3911, 3920 t/m 3921 en 3958
3. De gemeente heeft alle woningen ingedeeld in 419 woninggroepen, waarbij woningen zijn gegroepeerd op basis van vergelijkbare ligging, bouwjaarrange en type.
4. De ligging van alle WOZ-objecten is vastgelegd op de kaart. Dit stelt de gemeente in staat om bij de vergelijking met marktgegevens, zoals vraag- en verkoopprijzen, rekening te houden met de afstand tot verkochte objecten. Daarnaast kan ook de afstand (of reistijd) tot voorzieningen en mogelijke bronnen van overlast worden meegenomen in de waardebepaling.

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

Voor een juiste en betrouwbare taxatie heeft de gemeente diverse gegevens over het WOZ-object nodig. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken

Deze kenmerken zijn objectief meetbaar en worden grotendeels ontleend aan en afgestemd met het stelsel van basisregistraties. De gemeente gebruikt de volgende primaire kenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel voor woningen:

- Gebruiksoppervlakte – Gemeten volgens NEN 2580 en afgestemd met de BAG.
- Grondoppervlakte – Afgestemd met de BRK.
- Bouwjaar – Afgestemd met de BAG.
- Type woning – Bepaald aan de hand van de fotowijzer woningen.
- Aanwezigheid van bijgebouwen – Inclusief type, grootte en bouwjaar, deels afgestemd met de BAG.

Secundaire objectkenmerken

Deze kenmerken bevatten een beoordeling van het WOZ-object of de omgeving en zijn deels subjectief. De gemeente probeert deze beoordeling zo objectief mogelijk te maken. De volgende secundaire kenmerken worden gebruikt in de marktanalyse en het taxatiemodel voor woningen:

- Kwaliteit – De gebruikte materialen in vergelijking met gelijksoortige woningen.
- Onderhoud – Algemene indruk van de woning (bijv. toestand dak, gevels, kozijnen, afwerking binnenzijde).
- Voorzieningenniveau – Inpandige voorzieningen met duidelijke meerwaarde, zoals luxe afwerkingen, keukens en badkamer.
- Doelmatigheid – In hoeverre een onderdeel functioneel is binnen het object (bijv. bedrijfsruimte in een woning of onpraktische indeling).
- Uitstraling – Architectonische en esthetische kenmerken die de woning onderscheiden.
- Ligging – De unieke locatie van de woning, zowel op wijkniveau (macro) als de directe omgeving (micro), zoals zonligging, nabijheid van bos of water en uitzicht.

Voor de beoordeling van secundaire kenmerken gebruikt de gemeente een vijfpuntsschaal, waarbij:

- 1 staat voor *slecht*,
- 3 voor *gemiddeld*, en
- 5 voor *uitstekend*.

De registratie van zowel primaire als secundaire objectkenmerken volgt vastgestelde werkinstructies. Tijdens periodieke controles worden deze kenmerken beoordeeld en, indien nodig, geactualiseerd.

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 2025 is geanalyseerd wat er in 2024 en het eerste half jaar van 2025 in de woningmarkt van de gemeente Rhenen is gebeurd. Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 10,7% duurder zijn geworden in 2025. In 2024 en de eerste helft 2025 zijn in de gemeente Rhenen 271 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 1-1-2024 en 1-7-2025)
13,2%	1,01	271

Per categorie woningen

	Aantal goedgekeurde transacties	Ratio A	Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2024)
Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen	49	1,00	11,2%
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	11	0,95	13,7%
Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	83	1,01	14,0%
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	64	1,03	9,2%

Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	50	1,00	8,4%
Overige woningen en garageboxen	14		

De ratio A geeft de gemiddelde verhouding weer tussen WOZ-taxaties en gerealiseerde transactiepreisen. Deze ratio dient binnen een vastgestelde bandbreedte te blijven, die afhankelijk is van zowel de transactiedatum als het type woning.

- Wanneer de transactiedatum vóór de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio hoger is dan 1, in een stijgende markt.
- Ligt de transactiedatum ná de waardepeildatum, dan is de ratio waarschijnlijk lager dan 1 in een stijgende markt.
- Hoe groter de afstand tussen de transactiedatum en de waardepeildatum, hoe groter de afwijking van 1.

Als de ratio buiten de vastgestelde bandbreedte valt, moet deze afwijking worden toegelicht.

Bij de permanente marktanalyse wordt een bruikbaarheidscode toegekend aan elk verkoopcijfer:

- 00: Het verkoopcijfer is bruikbaar voor zowel het taxatiemodel als de WOZ-waardebepaling.
- 62: Het verkoopcijfer betreft meerdere WOZ-objecten.
- 64: De transactie wordt als niet-reëel beschouwd.
- 65: De transactie heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties zijn onder andere:

- Woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarvoor geen taxatierapport beschikbaar is dat de marktconformiteit onderbouwt.
- Familietransacties.
- Executieverkopen.
- Transacties met erfpachtconstructies, zoals vaak voorkomt bij woningcorporaties.

Uit de marktanalyse blijkt niet of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft op de verkoopprijs. Hoewel zonnepanelen worden geregistreerd, wordt hier geen specifieke waarde aan toegekend. Als uit toekomstige analyses blijkt dat zonnepanelen een waardevermeerdering opleveren, worden deze meegenomen in de waardebepaling.

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

4.1.1. INDEXPERCENTAGES

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn gecorrigeerd met een vastgesteld percentage om ze te herleiden naar de waardepeildatum van 1 januari 2025. Voor elk waardegebied en woningtype is een specifiek indexpercentage bepaald. Bij woningen van type E1 en E2 wordt eerst het aandeel van het reservefonds VvE in mindering gebracht op het verkoopcijfer, waarna de indexering wordt toegepast.

4.2. Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen wordt de waarderingsapplicatie Xllnc Waarderen gebruikt. Dit is een webgebaseerd modelmatig waardebepalingsstelsel dat is gebaseerd op het sectormodel WOZ.

De taxatie van woningen gebeurt op basis van de vergelijkingsmethode, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde woon-werkobjecten (CNW's). Dit houdt in dat woningen worden gegroepeerd op basis van vergelijkbare kenmerken. Per groep wordt gezocht naar geschikte referentiewoningen, waarna de woningen binnen die groep worden getaxeerd aan de hand van de gevonden onderbouwingen.

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 2025 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 2024 en de eerste helft van 2025

4.4. Kwaliteitscontroles

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
1350	Zolder
1360	Balkon
1410	Vorraadkelder
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
1830	Hobbykas
1840	Tuinhuis / blokhut
1850	Sauna (blokhut)
1860	Overkapping / luifel bij woning
1870	Tuinkamer / overdekte buitenruimte
1880	Zwembad
2010	Tuin bij meergezinswoning
2120	Extra grond (overgrond)
2140	Parkeerplaats
4430	Schuur

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 250 m² grond wordt een waarde van € 584,64 per m² gerekend (= € 146.160) . Voor de opeenvolgende 90 m² wordt € 308,56 per m² gerekend (= € 27.770). Totaal is de waarde van een twee-onder-een-kap gelegen in waardegebied 3 met 340 m² grondoppervlakte: € 173.930.

Code	WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	400	500	600	1000	2500	5000
2030	W000	A	621,6					355,2			188,7		38,85	12,21	7,77
2030	W000	AW	621,6					355,2			188,7		38,85	12,21	7,77
2030	W000	B	621,6					355,2			177,6		38,85	12,21	7,77
2030	W000	C	610,5				269,73			101,75			17,96	10,78	7,77
2030	W000	D	610,5				270,54			101,75			17,96	10,78	7,77
2030	W000	H	610,5				270,54			101,75			17,96	10,78	7,77
2030	W000	J	610,5				270,54			101,75			17,96	10,78	7,77
2030	W000	K	610,5				405,8			225,05			49,08	13,16	7,77
2030	W000	X	627,15				376,29			208,68			45,51	12,21	7,77
2030	W000	Z	627	27	7										
2030	W001	A	597,24					289,44			201,96		38,88	11,88	7,56
2030	W001	AW	597,24					289,44			216		38,88	11,88	7,56
2030	W001	B	561,6					324			216		38,88	11,88	7,56
2030	W001	C	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	D	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	H	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	J	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	K	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	X	610,2				182,52			90,72			16,2	9,72	7,56
2030	W001	Z	627	27	7										
2030	W002	A	537,14					392,69			180,83		35,31	11,77	7,49
2030	W002	AW	537,14					392,69			180,83		35,31	11,77	7,49
2030	W002	B	537,14					392,69			140,17		23,54	9,63	7,49
2030	W002	C	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	D	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	H	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	J	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	K	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	X	570,31			285,69				89,88			16,05	9,63	7,49
2030	W002	Z	627	27	7										
2030	W003	A	584,64					328,28			278,4		55,68	16,24	8,12
2030	W003	AW	584,64					328,28			278,4		55,68	16,24	8,12
2030	W003	B	584,64					308,56			182,12		55,68	12,76	8,12
2030	W003	C	606,68				248,24			122,96			56,84	12,76	8,12
2030	W003	D	606,68				248,24			122,96			56,84	12,76	8,12

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.