

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

Verantwoordingsdocument WOZ-Taxaties



Inhoudsopgave

Inleiding: waarom een verantwoordingsdocument?	3
1 Verstedelijking - De leefbare stad	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde	4
1.3 Wat is de WOZ-waarde?	4
1.4 Informeel contact, bezwaar en beroep	6
1.5 Breder gebruik van de WOZ-waarde	6
2 Organisatie	7
2.1 Afdeling Belastingen	7
2.2 Opleiding en educatie	7
2.3 De Waarderingskamer	7
3 Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
3.1 Belang van goede gegevens	8
3.2 Objectkenmerken	8
3.3 Hoe komen we aan de objectkenmerken?	10
3.4 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken	11
4 Taxeren woningen	12
4.1 Stap 1: Objectafbakening	12
4.2 Stap 2: De Permanente Marktanalyse (PMA)	12
4.3 Stap 3: Modelmatig waarderen	13
4.4 Het taxatiemodel en taxatiemethodiek	13
4.5 Kwaliteitscontroles Waarderingskamer	15
5 Hoe taxeren we niet-woningen?	16
5.1 Hoe taxeren we niet-woningen	16
5.2 Courante niet-woningen	16
5.3 Incourante objecten	16
5.4 Agrarische objecten	17
5.5 Discounted cashflow (DCF)-methode	17
5.6 De taxatiewijzers en TIOX	17
6 Bijlagen	18
6.1 Bijlage 1: OZB-tarieven 2026	18
6.2 Bijlage 2: Stijgingspercentages woningmarkt gemeente Zaanstad	18
6.3 Bijlage 3: Voorbeeld kavelmodel	19
6.4 Bijlage 4: Voorbeeld bijgebouwenmodel	20
6.5 Bijlage 5: KOUDV-correctiepercentages	21
6.6 Bijlage 6: Grootte correctie	21

Inleiding: waarom een verantwoordingsdocument?

Ieder jaar worden in Nederland de WOZ-waarden bepaald van alle onroerende zaken. WOZ staat voor de wet Waardering Onroerende Zaken. De uitvoering van deze wet gebeurt door de gemeenten. Het is een uitgebreid proces. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden in gemeente Zaanstad hebben bepaald.

Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we u mee in het proces van de Wet WOZ:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebepaling eruit? Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe taxeren we woningen?
- Hoe taxeren we niet-woningen?

Dit document is gemaakt voor iedereen die geïnteresseerd is in wat de WOZ-waarde is en hoe de WOZ-waarde tot stand komt.

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Dit kan via MijnOverheid of op de website van gemeente Zaanstad. Nadat u met DigiD bent ingelogd kunt u het [taxatieverslag](#) bekijken.

1 Verstedelijking - De leefbare stad

1.1 Algemeen

Gemeente Zaanstad is in 1974 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Assendelft, Krommenie, Wormerveer, Westzaan, Zandijk, Koog aan de Zaan en Zaanstad. Door deze samenvoeging heeft gemeente Zaanstad zowel stedelijke als dorpse kenmerken. Op 1 januari 2025 had de gemeente Zaanstad 162.828 inwoners.

1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde

Jaarlijks worden in gemeente Zaanstad in het kader van de Wet WOZ circa 79.600 woningen getaxeerd en ongeveer 6.400 niet-woningen. De Wet Waardering Onroerende Zaken, de Wet WOZ, is op 1 januari 1995 in werking getreden. Heeft u een eigen woning? Bezit of gebruikt u een (bedrijfs)gebouw of stuk grond op 1 januari van het belastingjaar? Dan betaalt u elk jaar onroerende zaakbelasting (OZB) aan de gemeente. De WOZ-waarde wordt gebruikt als heffingsmaatstaf voor de gemeentelijke belastingen, de onroerende zaakbelasting (OZB). Zie bijlage 1 voor de tarieven.

De gemeente moet de waarde vaststellen volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). We gaan uit van de waarde op 1 januari van het voorgaande jaar. Dit noemen we **waardepeildatum**. Wel geldt de toestand van uw woning op 1 januari van het belastingjaar. Dit noemen we **toestandspeildatum**. Dit betekent dat bijvoorbeeld verbouwingen, grondaankopen en bestemmingsplanwijzigingen die tussen waardepeildatum en toestandspeildatum hebben plaatsgevonden in de waardering zijn meegenomen.

De door de gemeente bepaalde waarde kunt u terugvinden op uw aanslag gemeentelijke belastingen en heet '**WOZ-beschikking**'. De WOZ-waarde ziet u ook

mogelijk terug bij de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, waterschapsheffingen en erf- en schenkbelasting. De WOZ-waarden van alle woningen in Nederland zijn sinds 1 oktober 2016 openbaar. U kunt deze inzien op de landelijke website [WOZwaardeloket.nl](https://www.wozwaardeloket.nl).

1.3 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde gaat uit van de *marktwaaarde*. De marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een onroerende zaak 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 (verstandig) en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Anders gezegd: *Als u uw woning of gebouw zou gaan verkopen, wat brengt deze dan op de waardepeildatum naar verwachting op.* Verder wordt de waarde door de gemeente jaarlijks opnieuw vastgesteld, onafhankelijk van de vorige waarde.

Het bepalen van de waarde van woningen doen we door middel van de **vergelijkingsmethode**. Hierbij kijken we bij het bepalen van de waarde naar verkochte woningen rond de waardepeildatum. Aan de hand van deze verkopen wordt de waarde bepaald, rekening houdend met de verschillen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden wordt dezelfde vergelijkingsmethode toegepast. Naast de verkoopgegevens, worden in deze categorieën ook huurgegevens geanalyseerd en gebruikt bij de waardebepaling. Voor meer bijzondere objecten, zoals ziekenhuizen, sportcomplexen of benzinestations worden andere taxatiemethodieken gebruikt, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cash-flow methode. Zie hoofdstuk 6 voor meer informatie hierover.

Wat zijn dan *woningen* en wat *niet-woningen*? Een woning is een bouwwerk dat bedoeld is voor mensen om in te kunnen wonen. Een niet-woning is een bouwwerk dat niet of slechts gedeeltelijk is bedoeld om te kunnen wonen. Denk hierbij aan kantoren, winkels, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen.

Ook zijn er *gemengde objecten*. Dit zijn WOZ-objecten waarin gewoond kan worden en die ook een andere functie hebben. Een voorbeeld hiervan is een woning met een winkelruimte. Bij het bepalen van de OZB aanslag moet er rekening worden gehouden met het gedeelte van de WOZ-waarde dat toe te kennen is aan het woongedeelte. Hierbij speelt de zogenaamde *70/30-regel*. Als het woongedeelte meer dan 70% van de waarde vormt, wordt het WOZ-object beschouwd als een woning. Er is in dit geval alleen een aanslag OZB-eigenaar op basis van het tarief woning.

Als het woongedeelte minder dan 70% van de waarde vormt, wordt het hele WOZ-object beschouwd als niet-woning. Dan krijgt zowel de eigenaar als de gebruiker een aanslag.

Een bijzondere groep vormen de roerende objecten. U betaalt roerende woon- en bedrijfsruimtenbelasting (RZB) als u eigenaar of gebruiker bent van een verplaatsbare woning of bedrijfsruimte. Dit zijn bijvoorbeeld:

- woonboten
- woonarken
- woonwagens

Deze belasting geldt alleen als het object permanent wordt bewoond of permanent wordt gebruikt. De tarieven zijn hetzelfde als bij de onroerendezaakbelasting (OZB). De waarde van het object bepalen we volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee **waarderingsvoorschriften**. Deze volgen uit [artikel 17 van de Wet WOZ](#) en komen op het volgende neer. Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:

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

Ten gevolge van deze zogenaamde **wetsficties** gaan we er bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd is en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde

woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

1.3.1 Hoe stelt de gemeente de WOZ-waarde van woningen vast?

De gemeente bepaalt de WOZ-waarde van uw woning op basis van verkoopprijzen van woningen die zijn verkocht rond de waardepeildatum. Deze woningen zijn vergelijkbaar met uw woning wat betreft onder andere bouwstijl, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, grondoppervlakte en ligging. Uiteraard houdt de taxateur rekening met de onderlinge verschillen. Wilt u meer weten over de opbouw van de waarde van uw woning en welke verkochte woningen als vergelijking voor uw woning zijn gebruikt? Vraag dan uw taxatieverslag op. Dit kan op de [website van gemeente Zaanstad](#) of via [MijnOverheid](#).

Als uw woning nog **in aanbouw** is, gebruikt de gemeente de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode gaat uit van de grondwaarde plus een percentage van de bouwkosten. Dit percentage is afhankelijk van hoe ver de bouw gevorderd is op de situatiedatum, dus op 1 januari van het belastingjaar. Zie hiervoor ook de website van onze toezichthouder, [de Waarderingskamer](#).

1.3.2 Hoe stelt de gemeente de WOZ-waarde van niet-woningen vast?

De gemeente bepaalt de waarde van niet-woningen meestal op de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde komt alleen voor bij objecten die weinig worden verkocht. Voorbeelden zijn objecten als *scholen, zorgcentra en ziekenhuizen*. Deze methode gaat uit van investeringen die iemand moet doen voor een vervangend vergelijkbaar pand. De gemeente stelt de vervangingswaarde bij vanwege veroudering van bestaande objecten.

Waardebepaling winkels, kantoren, horeca en bedrijfspanden

De waarde in het economische verkeer voor winkels, kantoren, horeca- en bedrijfsgebouwen berekent de gemeente via de huurwaardekapitalisatiemethode. Hierbij hanteren we verkoop- en huurcijfers als uitgangspunt. Het type bedrijf en het risico dat de investeerder op het pand loopt door bijvoorbeeld onderhoud, leegstand en bouwwijze zijn hierbij van belang.

Wilt u meer weten over de opbouw van de waarde van uw pand? U kunt het [taxatieverslag](#) opvragen via de website van de gemeente met behulp van e-herkenning.



1.4 Informeel contact, bezwaar en beroep

Na de beschikking bestaat er de mogelijkheid contact op te nemen om op informele wijze de waarde van uw woning te bespreken met een taxateur. Als hier aanleiding voor is kan de taxateur de waarde van uw woning/niet-woning ambtshalve aanpassen, zodat u niet formeel in bezwaar hoeft te gaan. Tegen een ambtshalve verlaging kan geen bezwaar of beroep meer ingesteld worden.

Binnen een termijn van *zes weken* na dagtekening van de beschikking kan formeel bezwaar gemaakt worden. Hoe u bezwaar maakt staat op de beschikking en op de [website van gemeente Zaanstad](#). Mocht u het niet eens zijn met de uitspraak op bezwaar dan is er nog de mogelijkheid om in beroep te gaan.

1.5 Breder gebruik van de WOZ-waarde

Verder zijn de Rijksbelastingdienst en het Waterschap belangrijke afnemers van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt door de belastingdienst voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait), de vennootschapsbelasting, erf- en schenkbelasting. Het waterschap gebruikt de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing gebouwd.

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt voor de bepaling van de maximale huurprijs van woonruimte.

Ook hypotheekverstrekkers kunnen de gegevens gebruiken als basis voor hypotheek. Door een stijging van de WOZ-waarde kan de verhouding tussen de marktwaarde en de hypotheek verbeteren, waardoor hypotheekverstrekkers een lagere of zelfs geen risico-opslag berekenen. Dat betekent dan een lagere hypotheekrente.

2 Organisatie

2.1 Afdeling Belastingen

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij de Afdeling Belastingen van de gemeente Zaanstad. Binnen deze afdeling zijn diverse teams betrokken die nauw samenwerken bij de uitvoering van de wet WOZ. Dit zijn onder andere Gegevensbeheer/Inventarisatie, BAG, GEO en Taxaties. De belangrijkste taken hierbij zijn:

- Bijhouden van objectgegevens;
- Analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen;
- Taxeren en waarderen van WOZ-objecten;
- Communiceren met belanghebbenden;
- Afhandelen van taxatie-technische adviezen bij juridische procedures (bezwaar en beroep).

2.2 Opleiding en educatie

Binnen de organisatie zijn eigen taxateurs in dienst die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, de NRVt. Dit is een certificering die waarborgt dat deze taxateurs voldoen aan de landelijke eisen op het gebied van het taxeren van onroerend goed. Zij moeten verplicht ieder jaar trainingen volgen om hun certificering te behouden. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied.

De gegevensbeheerders hebben de nodige opleidingen gevolgd. Ook zorgen we ervoor dat de kennis van onze gegevensbeheerders op niveau blijft door het aanbieden van opleidingen en cursussen. Verder worden er jaarlijks in-company trainingen verzorgd op het gebied van de WOZ.

2.3 De Waarderingskamer

De Waarderingskamer is onze toezichthouder. Om te waarborgen dat gemeenten de Wet WOZ juist uitvoeren voeren zij regelmatig controles uit. Meerdere malen per jaar moet er op belangrijke momenten een vragenlijst van de Waarderingskamer door ons ingevuld worden. Om te mogen beschikken vindt er jaarlijks een eindcontrole plaats door de Waarderingskamer, eventueel door middel van een bezoek bij de gemeente. Meer informatie kunt u terugvinden op de website van de Waarderingskamer: waarderingskamer.nl.

De Waarderingskamer geeft ook een algemeen oordeel, gebaseerd op de kwaliteit van de taxaties en de inrichting van de processen bij gemeenten over de afgelopen jaren. Het oordeel over de gemeente Zaanstad is momenteel 3 sterren. *Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van voldoende kwaliteit levert en op de belangrijkste onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.*

3 Welke gegevens worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde?

3.1 Belang van goede gegevens

Om tot een goede waardebeoordeling van een WOZ-object te komen, zijn de juiste objectgegevens nodig. De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Deze basisregistraties zijn een informatiebron voor de objectgegevens.

Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van hun taken. Deze basisregistraties gebruiken we het meest:

- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG); gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaar en de gebruiksoppervlakte van woningen.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- Basisregistratie adressen en personen (BRP); gebruiken we om te kijken wie gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.
- Handelsregister (HR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen (juridische term voor een organisatie of samenwerkingsverband).

3.2 Objectkenmerken

Om de waarde van een object goed te kunnen bepalen, hebben we gegevens van het betreffende object nodig. Deze gegevens verzamelen we actief en houden we zo continu bij. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken, namelijk de primaire en de secundaire.

3.2.1 Primaire objectkenmerken

De primaire objectkenmerken zijn objectief te bepalen, meetbare objectkenmerken. Voorbeelden van

objectkenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Woonplaats
- Adres
- Buurt/wijk (waardegebieden)
- Kadastrale relaties
- Type object (bijvoorbeeld vrijstaande woning, appartement of bedrijfshal)
- Perceeloppervlakte
- Bouwjaar
- Grootte van de objectonderdelen (GBO: *gebruiksoppervlakte* gemeten conform de NEN 2580, BBMI meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen)
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld garage, dakkapel, aanbouw, berging, serre, e.d.)

3.2.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken geven een indicatie van de algehele staat van een object. Hierbij worden de binnen- en de buitenkant meegenomen. Ook de specifieke ligging van een object speelt hierbij een rol. We noemen dit de zogenaamde *KOUDVL* factoren.

Bij de beoordeling van de kwaliteit hanteren wij een schaal van 1 tot 5. De secundaire kenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

Kwaliteit

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Dit heeft betrekking op constructieve elementen van de woning (dak, gevels, vloeren, fundering) met relatief hoge kosten voor herstel. Hieronder valt ook de mate van verduurzaming van de woning.

1. zeer slecht (inferieure materialen)
2. slecht (materialen met beperkte duurzaamheid)
3. voldoende (standaardmaterialen)
4. goed (duurzame materialen)
5. zeer goed (zeer hoogwaardige materialen)



Onderhoud

De mate waarin het (deel)object al dan niet afwijkt in de onderhoudstoestand ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.

1. zeer slecht (per direct omvangrijk onderhoud nodig)
2. slecht (op korte termijn onderhoud nodig)
3. voldoende (geen direct onderhoud nodig)
4. goed (alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd)
5. zeer goed (alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn hoogwaardig uitgevoerd)

Uitstraling

De uitstraling geeft aan in hoeverre het uiterlijk van de woning invloed heeft op de waarde. Het gaat om kenmerken waardoor een koper bereid is meer of minder te betalen in vergelijking met vergelijkbare woningen uit dezelfde bouwperiode. De beoordeling heeft vooral betrekking op het exterieur van de woning, zoals architectuur, gevel, afwerking en uitstraling in het straatbeeld. Dit criterium is met name relevant bij woningen met een opvallend of bijzonder uiterlijk, zoals monumenten, unieke architectuur of karakteristieke Zaanse gevels.

1. zeer slecht (het uiterlijk is sterk verouderd of onaantrekkelijk en drukt de waarde duidelijk)
2. slecht (het uiterlijk is beneden gemiddeld en heeft een negatieve invloed op de waarde)
3. voldoende (het uiterlijk is gemiddeld en vergelijkbaar met soortgelijke woningen)
4. goed (het uiterlijk is verzorgd en aantrekkelijk en verhoogt de waarde)
5. zeer goed (het uiterlijk is uitzonderlijk, onderscheidend en heeft een duidelijke meerwaarde)

Doelmatigheid

De mate waarin het object te gebruiken is in relatie tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode. Hoewel we deze factor voornamelijk bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor ook voor bij de woningen. Hierbij kan u denken aan bedrijfsruimtes die bewoond worden of woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt. Of een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden. Een voorbeeld hiervan is een sloopwoning.

1. zeer slecht (onderdeel is in zijn geheel niet doelmatig)
2. slecht (onderdeel is grotendeels ondoelmatig)
3. voldoende (onderdeel is doelmatig)
4. goed (onderdeel is zeer doelmatig)
5. zeer goed (gebouw is uitermate doelmatig)

Voorzieningen

De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloedt door de aanwezige (luke) voorzieningen en aanwezige installaties van het object. Dit dient te worden afgezet tegen datgene wat normaal wordt beschouwd bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken, badkamer, toilet en andere voorzieningen.

1. zeer slecht (ontbreken van elk comfort)
2. slecht (minimaal comfort)
3. voldoende (standaardcomfort)
4. goed (voorzieningen van hoog niveau)
5. zeer goed (uitzonderlijk hoog voorzieningenniveau)

Ligging

Hiermee wordt bedoeld de unieke ligging van het perceel/object ten opzichte van andere objecten in de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan: grenzend aan open vaarwater en vrij uitzicht. Maar het is natuurlijk ook mogelijk dat er negatieve aspecten zijn zoals een ligging grenzend aan een bedrijfsmatig perceel of een drukke weg.

1. zeer slecht (op een industrieterrein)
2. slecht (aantoonbare overlast van aangrenzende percelen)
3. voldoende (gemiddeld woon-/leefklimaat)
4. goed (aan open vaarwater of vrij uitzicht. Appartementen aan de Zaan)
5. zeer goed (aan open vaarwater en vrij uitzicht of tuin grenzend aan de Zaan)

3.2.3 Duurzaamheid en energielabel

In de huidige markt is de duurzaamheid van een pand een belangrijk aandachtspunt voor potentiële kopers. De mate van energiezuinigheid heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.

De energiezuinigheid komt bij woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Daarom registreren wij zo veel mogelijk de (actuele) energielabels in de WOZ-administratie, zodat deze gebruikt kunnen worden bij de marktanalyse.

Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de

recent verkochte als de niet-verkochte woningen de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een (juist) energielabel beschikbaar is.

- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum. Het energielabel wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significantie wijzigingen aan het object, terwijl er geen nieuw energielabel wordt vastgesteld. Om die reden is het onvoldoende gewaarborgd dat het energielabel een goede weergave vormt voor de situatie op de waardepeildatum.

Hoe houdt gemeente Zaanstad dan rekening met duurzaamheid bij de waardering? Tijdens de marktanalyse (zie hoofdstuk 5) wordt gekeken of het verkochte pand verduurzaamd is. Als er sprake is van een *combinatie van verduurzamingsmaatregelen* (bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen, warmtepomp, gasvrij) wordt het objectkenmerk Kwaliteit op een 4 of 5 gezet. Op deze wijze wordt er met de duurzaamheid rekening gehouden bij de taxatie van het object zelf en ook als het object als vergelijkingsobject wordt gebruikt.

3.3 Hoe komen we aan de objectkenmerken?

De informatiebronnen waar we gebruik van maken:

- De basisregistraties BAG, BRK, BRP, NHR: zie 3.1.
- Bouwtekeningen (omgevingsvergunningen): deze worden onder andere gebruikt voor het bepalen van de grootte van de objecten.
- Funda / Vraagprijzenanalyse: we bekijken te koop of te huur staande panden en controleren aan de hand van deze advertenties onze eigen administratie.
- Verkoopanalyse: we bekijken en controleren verkochte panden aan de hand van verkoopgegevens die we ontvangen vanuit het kadaster.
- Inlichtingenformulieren: bij verkoop of verhuur sturen we inlichtingenformulieren naar de koper/eigenaar met een aantal gerichte vragen. Op deze manier krijgen we meer inzicht in de (toekomstige) kenmerken van een object.
- Mutatiesignalering: jaarlijks worden nieuwe luchtfoto's gemaakt. Deze luchtfoto vergelijken we met de luchtfoto van het jaar daarvoor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn, bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een aanbouw of berging is geplaatst. Zo zorgen wij dat ook (vergunningsvrije) bouwwerken in de WOZ worden opgenomen.



- Street Smart: ieder jaar worden er foto's van het straatbeeld gemaakt. Deze worden door ons gebruikt om de actualiteit van onze gegevens te controleren.
- Vooroverleg: jaarlijks wordt er vooroverleg gevoerd met woningbouwcorporaties, waarbij de kenmerken van de objecten worden besproken.
- Opname ter plaatse: taxateurs kunnen ter plaatse een opname doen om de gegevens op te nemen en te controleren. Dit gebeurt onder andere bij jaarlijkse controles, onduidelijkheden en bij bezwaar/beroep.

De WOZ is een basisregistratie en maakt onderdeel uit van het stelsel van basisregistraties. Dit betekent dat andere overheidsorganisaties verplicht zijn om de WOZ-gegevens te gebruiken bij de uitvoering van hun taken. De wettelijke grondslag hiervoor is vastgelegd in de Wet waardering onroerende zaken. Daarom is het van groot belang dat de gegevens in onze administratie juist en actueel zijn.

3.4 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken

De objectkenmerken worden actueel gehouden via reguliere werkprocessen zoals verwerken van de omgevingsvergunningen, bezwaren, beroepen, verwerken van de kadastrale mutaties, mutatiesignalering, buitencontroles en de marktanalyse. Er is een intensieve samenwerking tussen de verschillende teams van de afdeling Belastingen bij het actueel houden van de objectkenmerken van de WOZ-objecten en het bijhouden van de BAG.

Van elk WOZ-object staan de objectkenmerken in onze WOZ-administratie. Onze gegevensbeheerders en taxateurs controleren zo veel mogelijk bij ieder proces de objectkenmerken. Bij het doorvoeren van mutaties worden controlerecords gevuld zodat duidelijk is wie, wanneer, wat gewijzigd heeft en waarom.

De Waarderingskamer houdt toezicht op het bijhouden van de objectkenmerken. Doelstelling hierbij is: "de administratie moet gelijk zijn met wat op straat staat". De Waarderingskamer schrijft hierbij voor dat de objectkenmerken van alle WOZ-objecten tenminste eenmaal per vijf jaar worden beoordeeld. In beginsel worden daarom per jaar circa 20% van de WOZ-objecten gecontroleerd door ons.

4 Taxeren woningen

4.1 Stap 1: Objectafbakening

Voordat een object getaxeerd wordt, zal deze eerst op een juiste wijze afgebakend moeten worden. Dan is duidelijk wat bij de taxatie meegenomen moet worden.

Hoe dit moet gebeuren staat omschreven in artikel 16 van de wet WOZ: Hierbij worden de volgende vier stappen gebruikt:

4.1.1 Afbakening naar eigendom en gebruik

Voor het bepalen van de grenzen van een woning (dit noemen we vaak een WOZ-object), wordt gekeken naar de eigendoms- en gebruikersgrenzen. Voor elke woning moet namelijk één belanghebbende eigenaar en één belanghebbende gebruiker aan te wijzen zijn.

4.1.2 Afbakening naar zelfstandigheid

Er wordt beoordeeld of de woning zelfstandig te gebruiken is. Daarbij wordt bijvoorbeeld gelet of de woning afsluitbaar is en of in de woning alle noodzakelijke voorzieningen zoals keuken en sanitair aanwezig zijn.

4.1.3 Grenzen zo ruim mogelijk

Er wordt gestreefd naar zo groot mogelijke WOZ-objecten. Dat betekent dat WOZ-objecten van dezelfde eigenaar, die door dezelfde gebruiker gebruikt worden en naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen, één WOZ-object zijn. Dit noemt men een samenstel.

4.1.4 Afbakening naar gemeentegrenzen

Ten slotte wordt bij de afbakening rekening gehouden met de gemeentegrenzen. Als een woning op de grens van twee gemeenten staat, dan bestaat de woning uit twee WOZ-objecten. Nadat de objectafbakening gereed is kan het object getaxeerd worden.

4.2 Stap 2: De Permanente Marktanalyse (PMA)

De permanente marktanalyse is de basis van het herwaarderingsproces. Het hele jaar door worden verkoopprijzen verzameld van alle objecten in de gemeente Zaanstad. Deze verkoopprijzen worden van het Kadaster ontvangen en door ons op bruikbaarheid onderzocht. Dit noemen wij het screenen van de transacties. Daarnaast vindt er een controle van de objectkenmerken plaats tijdens de PMA. Als het nodig is wordt de vastgoed informatie bijgewerkt in onze WOZ-administratie.

Belangrijkste stap in de PMA is het beoordelen of een verkoopcijfer marktconform is. Hierbij wordt de bruikbaarheid van de transactie onder andere getoetst door naar de vraagprijsggegevens te kijken en een vergelijking te maken met verkoopcijfers van soortgelijke objecten. Ook vragen wij regelmatig de verkoopakten op uit het Kadaster voor aanvullende informatie over de verkooptransactie. Voorbeelden van mogelijk niet marktconforme verkopen zijn veilingtransacties, familieverkopen of een verkoop aan de zittende huurder. Ook kan de transactie betrekking hebben op meerdere WOZ-objecten of juist op een gedeelte van een WOZ-object.

Alle verkopen worden na het screenen voorzien van een zogenaamde bruikbaarheidscode. Door deze codering is het voor de taxateur en het model duidelijk welke transacties bruikbaar zijn bij de waardebepaling. Het is ook mogelijk om een 'onbruikbare' verkoop bruikbaar te maken door deze te corrigeren. Een voorbeeld hiervan is een verkoop van een woning met garage, waarbij de garage een zelfstandig WOZ-object is. Door de waarde van de garage af te trekken van het verkoopcijfer kan deze bruikbaar gemaakt worden voor de woning. Dit noemen wij *kwantificeren*.

Bij het screenen van de verkoopcijfers van appartementen wordt er ook gekeken hoeveel er betaald is voor het aandeel in het VVE-reservefonds. Omdat dit bedrag geen betrekking heeft op de waarde van het onroerend goed, wordt dit afgetrokken van de transactiesom.

Nadat alle verkopen van het jaar voorafgaand aan de waardepeildatum en het half jaar na de waardepeildatum zijn beoordeeld, wordt op basis van de bruikbare transacties het gemiddelde marktontwikkelingspercentage voor de waardepeildatum bepaald. Hierbij worden die gerealiseerde verkoopprijzen afgezet tegen de bijbehorende WOZ-waarden, zodat inzicht ontstaat in de algemene stijging of daling van de woningmarkt rond de nieuwe waardepeildatum. De uitkomsten worden geanalyseerd op totaalniveau voor de Zaanse woningmarkt en, waar mogelijk, ook per afzonderlijk marktsegment dat voldoende omvang heeft om betrouwbare gemiddelden te kunnen vaststellen. Door deze analyse jaarlijks te herhalen, ontstaat een consistent beeld van de ontwikkeling van de Zaanse woningmarkt over meerdere jaren. Zie bijlage 2 voor de stijgingspercentages van de afgelopen 5 jaar.

4.3 Stap 3: Modelmatig waarderen

Om alle objecten in gemeente Zaanstad jaarlijks te waarderen maken wij gebruik van een taxatiemodel. Hiervoor gebruiken wij het taxatiesysteem Waarderen van xxllnc. Zij zijn marktleider op het gebied van taxatiesystemen voor gemeenten en hebben jarenlange ervaring en expertise op dit vakgebied. Dit model ondersteunt ons onder andere bij het uitvoeren van de marktanalyse en het grootschalig taxeren en controleren van gelijksoortige objecten in groepen.

Bij de ingebruikname is het taxatiemodel door ons ingericht. Hierbij zijn wij ondersteund door ervaren consultants van onze softwareleverancier xxllnc. Ieder jaar voor wij een nieuwe herwaarderingsronde opstarten kijken wij waar het model bijgewerkt kan worden. Indien nodig passen wij, na een testfase, het model aan. Dit 'modelbeheer' is onder andere gebaseerd op de PMA en voortschrijdend inzicht uit de vorige herwaardering.

Verder hebben wij jaarlijks voor het opstarten van de herwaardering een 'opfrisdag' waarbij een consultant van xxllnc toelichting geeft op de laatste wijzigingen in het taxatiemodel. Ook kijken wij hierbij samen of er zaken zijn die geoptimaliseerd kunnen worden in het model.

Woningen worden modelmatig gewaardeerd op basis van de zogenaamde *vergelijkingsmethode*. Daarbij worden de woningen ingedeeld in groepen van vergelijkbare woningen.

Deze indeling gebeurt op basis van:

- Waardegebied (op basis van buurt/wijk-indeling).
- Soort woning (vrijstaand, rij- en of hoekwoning, appartementen, et cetera).
- Bouwjaarklasse (vóór 1920, 1920 – 1945 et cetera).
- Grootteklasse in gebruiksoppervlakte (bijvoorbeeld 70-90m², 90-110m², et cetera).

Op basis van een puntentelling bepaalt het taxatiesysteem per groep een top 10 van de best vergelijkbare objecten die verkocht zijn rond de waardepeildatum. Op basis hiervan beoordeelt de taxateur welke verkopen het meest geschikt zijn om de waarde van een groep woningen te onderbouwen.

Meestal worden er voor de taxatie drie verkopen gebruikt maar het kunnen er ook meer zijn. Hierbij wordt niet het hoogste of laagste verkoopcijfer gebruikt maar een gemiddelde.

Met deze selectie wordt de groep waarin een woning zit getaxeerd. De verkochte woningen worden ook wel onderbouwingen of referenties genoemd. Daarbij wordt rekening gehouden met eventuele verschillen tussen de woningen. De gebruikte onderbouwingen staan op het taxatieverslag.

4.4 Het taxatiemodel en taxatiemethodiek

Zojuist is uitgelegd hoe de modelmatige taxatie in grote lijnen verloopt. Maar hoe wordt nu precies de WOZ-waarde bepaald uit de geselecteerde referentie-verkopen?

Het taxatiemodel woningen bestaat uit een drietal (deel) elementen:

1. Hoofdgebouw
2. Bijgebouwen
3. Grond

Wij noemen dit 'driedelige waardeopbouw'. Voor die drie delen wordt de waarde bepaald. Deze waarden bij elkaar opgeteld vormen samen de WOZ-waarde.

4.4.1 Waarderen hoofdgebouw

Voor het waarderen van het hoofdgebouw wordt de (gebruiks)oppervlakte van het hoofdgebouw vermenigvuldigd met een m²-prijs. Deze m²-prijs halen we uit de referenties die voor deze groep gebruikt zijn.

Dit gaat als volgt:

- Voor iedere gebruikte referentie wordt de verkoopprijs geïndexeerd naar de waardepeildatum (deze index is bepaald vanuit de marktanalyse, zie 4.2.).
- Van deze geïndexeerde verkoopprijs worden de grondwaarde en de waarde van de bijgebouwen afgetrokken. De grondwaarde is bepaald met het kavelmodel (zie bijlage 3). De waarde van de bijgebouwen is bepaald met het bijgebouwenmodel (zie bijlage 4).
- Deze waarde wordt gedeeld door de oppervlakte van het hoofdgebouw. We houden dan over de m²-prijs van het hoofdgebouw van de verkochte woning.
- Als het nodig is wordt er een correctie gemaakt omdat deze referentie bijvoorbeeld luxer is of juist een mindere ligging heeft dan gemiddeld.
- Vervolgens nemen we het gemiddelde van de m²-prijzen van de referenties.
- Indien nodig wordt er een correctie gemaakt op deze gemiddelde m²-prijs. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het te taxeren object zeer luxe is of juist in gedateerde staat verkeert. Zie Bijlage 5 KOUDV-correcties.
- Indien nodig kan er ook een correctie gemaakt worden omdat de grootte van de referentie-objecten afwijkt van de grootte van het te taxeren hoofdgebouw. Dit heeft te maken met de 'Wet van de afnemende meeropbrengst', ook wel genoemd het afnemend grensnut. Dit principe is erop gebaseerd dat de m²-prijs van onroerend goed afneemt naarmate het object groter wordt. Als de gemiddelde grootte van de referentieobjecten bijvoorbeeld kleiner is dan de oppervlakte van het te taxeren hoofdgebouw, dan zal het model automatisch een correctie maken (in dit geval leidt dit dan tot een lagere m²-prijs). De *grootte correctie* wordt in ons taxatiesysteem berekend door middel van de Wortelmethode (voor verdere uitleg, zie Bijlage 6).
- Vervolgens wordt deze m²-prijs vermenigvuldigd met de oppervlakte van het hoofdgebouw van het te taxeren object.
- Op deze wijze is de waarde van het hoofdgebouw bepaald.

4.4.2 Waarderen van de bijgebouwen

Onder bijgebouwen wordt onder andere verstaan een aanbouw, opbouw, garage, berging, dakkapel, et cetera. Het model bepaalt de waarde van deze bijgebouwen door middel van het *bijgebouwenmodel*. Hier staat hoe de verschillende bijgebouwen getaxeerd moeten worden. Er zijn namelijk verschillende methodieken. Zo kan er gerekend worden met een m²-prijs of een stuksprijs per eenheid. De waarde van het bijgebouw kan ook een

afgeleide zijn van de waarde van het hoofdgebouw. Zo wordt bij de waardering van een aanbouw gerekend met 100% van de m²-prijs van hoofdgebouw/woondeel. Dit omdat een aanbouw over het algemeen een 'verlengstuk' is van de woonkamer.

In bijlage 4 vindt u een voorbeeld van het bijgebouwenmodel. Hier ziet u onder andere dat de waarde van een dakkapel met een stuksprijs berekend wordt. Een garage wordt berekend met een m²-prijs per oppervlakte. Deze m²-prijs neemt af bij een toenemende oppervlakte.

Het bijgebouwenmodel wordt jaarlijks door ons bijgewerkt aan de hand van de ontwikkeling van de bouwkosten, de Permanente Marktanalyse en voortschrijdend inzicht uit de laatste herwaarderingsronde.

4.4.3 Waarderen van de grond

De waarde van de grond wordt bepaald door het kavelmodel. In dit *kavelmodel* is per objectsoort bepaald wat de grondprijs is. Hierbij wordt een zogenaamde staffel gebruikt. Dit houdt in dat naarmate de kavel groter wordt de m²-prijs van de grond afneemt. Ook hier is dus sprake van het zogenaamde afnemend grensnut.

Deze 'afstaffeling' verschilt per objectsoort omdat bijvoorbeeld een vrijstaande woning over het algemeen meer grond heeft dan bijvoorbeeld een rijwoning. Bij een vrijstaande woning zal de m²-prijs dus pas af gaan nemen bij een grotere grondoppervlakte. Bij een rijwoning ligt dit 'knikpunt' al bij een kleinere oppervlakte. Voor het bepalen van de grondprijzen die in het kavelmodel worden gebruikt wordt er jaarlijks een grondprijsanalyse gemaakt. Verder wordt er hierbij gekeken naar cijfers van het CBS.

Een voorbeeld van het kavelmodel staat in bijlage 3. In dit voorbeeld is te zien dat het eerste gedeelte van de kavel met een basis m²-prijs wordt berekend. De volgende vierkante meters worden hierna stapsgewijs met een lagere m²-prijs doorgerekend.

4.4.4 De modelwaarde

Nadat bovenstaande stappen zijn doorlopen, hebben we de waarden voor het hoofdgebouw, de bijgebouwen en de grond berekend. Door deze op te tellen krijgen we de modelwaarde. Dit kan per individueel object maar zoals eerder aangegeven taxeren we groepen vergelijkbare woningen in een keer omdat dit efficiënter is en betere onderlinge waardeverhoudingen geeft. Het model zal dus voor de hele groep een modelwaarde per object berekenen.

4.4.5 De modelwaarde controleren

Als de groep onderbouwd en getaxeerd is, controleert de taxateur de modelwaarde.



Hierbij wordt onder andere gelet op:

- Komen de waarden overeen met de marktgegevens (vraag- en verkoopprijzen) in de groep?
- Hoe verhoudt de modelwaarde zich met de vorige waarde? Als er afwijkingen zijn moet deze verklaarbaar zijn, anders moet de waarde worden bijgesteld.
- Zijn de onderlinge waardeverhoudingen met andere vergelijkbare woningen juist?

De taxateur beoordeelt bij de controles of de modelwaarde moet worden bijgesteld. Na controle en eventuele aanpassing is het object in principe klaar om vastgesteld te worden.

4.5 Kwaliteitscontroles Waarderingskamer

Voordat de woningen beschikt mogen worden vinden er nog eindcontroles plaats over het gehele woningbestand. De Waarderingskamer heeft het Beoordelingsprotocol woningen hiervoor opgesteld. Dit is een checklist voor gemeenten om de eindcontroles uit te voeren. Er wordt hierbij onder andere gekeken naar de aansluiting van de waarden op het marktniveau. Met andere

woorden komen de waarden overeen met de gerealiseerde verkopen.

Aan de hand van dit protocol voert de gemeente controles uit op het gehele woningbestand. Bij deze controles kijken we onder andere naar de verhouding tussen de nieuwe en de oude waarde. Ook wordt er gekeken of de waarden goed aansluiten op de verkooptransacties en vraagprijzen. Waar nodig worden groepen of individuele objecten aangepast.

De laatste stap is het invullen van een vragenlijst van de Waarderingskamer. Als minimaal 90% van de woningen getaxeerd is moet de gemeente de jaarlijkse vragenlijst Kwaliteit Taxaties aanleveren bij de Waarderingskamer.

De Waarderingskamer beoordeelt aan de hand van deze vragenlijst de kwaliteit van het taxatiebestand van de gemeente. Als er door de Waarderingskamer akkoord wordt gegeven, kan de gemeente hierop overgaan tot het beschikken over de WOZ-waarde.

5 Hoe taxeren we niet-woningen?

5.1 Hoe taxeren we niet-woningen

Bij niet-woningen maken we onderscheid tussen drie categorieën:

- *Courante objecten* zoals winkels, kantoren en bedrijfspanden. Deze hebben een actieve markt voor koop en verhuur en worden daarom gewaardeerd op *economische marktwaarde*.
- *Incourante objecten* zoals ziekenhuizen en scholen. Voor deze gebouwen bestaat bijna geen markt van koop en verkoop, omdat ze bijna nooit verkocht worden; ze zijn speciaal voor een doel gebouwd en hebben alleen waarde voor de eigenaar/gebruiker. Daarom gebruiken we de *gecorrigeerde vervangingswaarde*.
- *Agrarische objecten* zoals boerderijen. Deze waarderen we ook op *economische marktwaarde*.

Voor bijzondere objecten, zoals grote hotels, recreatieparken en tankstations, gebruiken we de *discounted cashflow-methode (DCF)*. Hierbij wordt de waarde berekend op basis van toekomstige inkomsten en uitgaven uit de exploitatie van het object.

Omdat er vaak weinig verkoopcijfers beschikbaar zijn, verzamelen we ook andere gegevens, zoals:

- Huurprijzen van kantoren, winkels en bedrijfsruimten
- Bouwkosten van speciale gebouwen
- Grondprijzen
- Omzetcijfers van bijvoorbeeld hotels en benzinestations

Deze gegevens vormen, in combinatie met de beschikbare transactiecijfers, de basis voor een zo objectief mogelijke vaststelling van de WOZ-waarde.

5.2 Courante niet-woningen

Voor courante niet-woningen, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten, gebruiken we de *huurwaardekapitalisatiemethode (HWK)*.

De waarde wordt berekend door de huurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

- *Huurwaarde*: bepaald op basis van oppervlakte $\times$ huurprijs per m².
- *Kapitalisatiefactor*: afgeleid uit marktgegevens, zoals verkoopprijzen en de gerealiseerde huurprijzen van vergelijkbare objecten.

Als de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is dan de waarde in het economische verkeer, bepaalt de Wet WOZ dat de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt toegepast.

5.3 Incourante objecten

Incourante objecten, zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales, worden gewaardeerd op basis van de *gecorrigeerde vervangingswaarde*. Dit betekent:

- We berekenen de *herbouwkosten* van het gebouw.
- We corrigeren deze voor *technische en functionele veroudering*.
- We tellen de *grondwaarde* erbij op.

Voor actuele bouwkosten gebruiken we Taxatiewijzers, die jaarlijks beschikbaar zijn via www.wozdatacenter.nl.

5.4 Agrarische objecten

Voor agrarische objecten gebruiken we *landelijke kengetallen*, vastgelegd in de *Taxatiewijzer Agrarische objecten*. Deze kengetallen zijn gebaseerd op een analyse van verkoopcijfers en worden landelijk verzameld, omdat per gemeente vaak weinig transacties beschikbaar zijn.

De analyse en verwerking van deze gegevens gebeurt via het WOZ-*datacenter*. Verkoopcijfers uit onze eigen gemeente wegen mee in de waardebepaling. In sommige gevallen kan dit betekenen dat we afwijken van de landelijke kengetallen.

De waarde van agrarische objecten waar geen bebouwing op staat wordt bepaald met behulp van de kengetallen uit de *Taxatiewijzer Agrarisch*. Grond die u voor land- of bosbouw bedrijfsmatig exploiteert is vrijgesteld. Dit is de *cultuurgrondvrijstelling*. Ondergrond van gebouwen, de omliggende grond van de gebouwen en het erf vallen niet onder deze vrijstelling. Heeft u als particulier een bos of een hobbymatig gebruikt weiland, dan is deze grond niet vrijgesteld.

5.5 Discounted cashflow (DCF)-methode

De DCF-methode wordt toegepast bij *zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen*. Dit komt vaak voor bij objecten waarvan de waarde samenhangt met exploitatie of bedrijfsvoering, zoals hotels en tankstations.

Bij deze methode berekent de taxateur alle *toekomstige inkomsten en uitgaven* van het object en maakt deze contant naar de waardepeildatum. Meestal gebeurt dit over een periode van *10 jaar*, met een rentepercentage dat aansluit bij de marktrente.

Voor deze berekening worden onder andere *omzetgegevens* van het bedrijf opgevraagd via een inlichtingenformulier.

5.6 De taxatiewijzers en TIOX

Voor het taxeren van incurante niet-woningen, zoals scholen, ziekenhuizen en bejaardentehuizen, gebruiken gemeenten *Taxatiewijzers*. Deze worden ontwikkeld in samenwerking met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Taxatiewijzers bevatten landelijke kengetallen en zorgen voor een uniforme en goed onderbouwde waardering. Het centrale rekenmodel dat deze kengetallen toepast, heet *TIOX*. Hierdoor is de waardering landelijk consistent en transparant voor zowel gemeenten als belanghebbenden.

Meer informatie en actuele Taxatiewijzers vindt u op www.wozdatacenter.nl.

6 Bijlagen

6.1 Bijlage 1: OZB-tarieven 2026

OZB-tarieven 2026	
Soort belasting	Percentage
Gebruikersbelasting	0,2417%
Eigenarenbelasting voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen	0,0743%
Eigenarenbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen	0,3169%

Bron: [Verordening onroerende-zaakbelastingen Zaanstad 2026](#) | Lokale wet- en regelgeving

6.2 Bijlage 2: Stijgingspercentages woningmarkt gemeente Zaanstad

Stijgingspercentages woningmarkt Gemeente Zaanstad				
Jaar	Vrijstaand en 2-onder-1 kap	Rijwoning	Etagewoning	Totaal
2020	4,6	9,8	8,5	8,2
2021	11,7	15,0	14,5	14,0
2022	5,9	2,2	5,6	3,4
2023	0,1	-1,4	2,1	0,5
2024	8,8	8,0	6,4	7,8

Let op: Bovenstaande percentages zijn gemiddelden voor de gehele Zaanse woningmarkt en zijn daardoor niet van toepassing op individuele taxaties. De stijgingspercentages zijn berekend op basis van gerealiseerde verkoop-transacties. Deze kunnen afwijken van cijfers van bijvoorbeeld het CBS of de NVM vanwege andere uitgangspunten bij de berekeningen.

6.3 Bijlage 3: Voorbeeld kavelmodel

Voorbeeld kavelmodel				
Jaar	2026	2026	2026	2026
Waardegebied	W111	W111	W111	W111
Type	A	B	C	D
1m ²	797,26	797,26	805,98	805,98
100m ²				
110m ²				
120m ²			584,57	584,57
130m ²				
140m ²				
150m ²				
160m ²				
170m ²			388,66	388,66
180m ²				
190m ²				
200m ²				
210m ²				
250m ²		708,66		
300m ²	708,66			
350m ²		393,00		
400m ²				
500m ²	393,00	78,93		
750m ²	78,93		36,63	36,63
1.000m ²		14,50		
1.500m ²	15,50		7,96	7,96
2.500m ²		8,06		
3.000m ²	8,06			

6.3.1 Toelichting codes typeaanduiding

Toelichting codes typeaanduiding	
Typeaanduiding	Omschrijving
A	Vrijstaande woningen
B	2-onder-1-kap en geschakelde woningen
C	Rij- en tussenwoningen
D	Hoek- en eindwoningen

6.4 Bijlage 4: Voorbeeld bijgebouwenmodel

Voorbeeld bijgebouwenmodel					
Jaar	2026	2026	2026	2026	2026
Code WOZ-deelobject	1310	1320	1340	1490	1510
Systematiek	T	P	T	P	T
Code Taxatiemethodiek	SP	O	O	O	O
Prijs per eenheid	6000				
Percentage		80		20	
0m ²			850		750
1m ²					
5m ²			850		750
10m ²			800		750
20m ²			750		500
30m ²			650		250
40m ²			500		100
50m ²			400		90
60m ²			300		52
80m ²					
100m ²			200		
115m ²					
185m ²					
250m ²			100		
265m ²					
265m ²					
350m ²			50		
450m ²					
550m ²			10		
800m ²					

6.4.1 Toelichting codes WOZ-deelobject

Toelichting codes WOZ-deelobject	
Code WOZ-deelobject	Omschrijving
1310	Dakkapel
1320	Dakopbouw
1340	Dakterras
1490	Kelder
1510	Garage aangebouwd

6.4.2 Toelichting codes taxatiemethodiek:

Toelichting codes taxatiemethodiek	
Code taxatiemethodiek	Omschrijving
O	Waarde afgeleid uit kengetal per vierkante meter vermenigvuldigd met de oppervlakte.
SP	Stuksprijs

6.4.3 Toelichting codes Systematiek

Toelichting codes Systematiek	
Code Systematiek	Omschrijving
T	Taxatiemethodiek
P	Percentage van de m ² /m ³ -prijs van het hoofdgebouw/woondeel

6.5 Bijlage 5: KOUDV-correctiepercentages

KOUDV-correctiepercentages						
	Kwaliteit	Onderhoud	Uitstraling	Doelmatigheid	Voorzieningen	Ligging
Vrijstaande woningen (A)	10	5	5	45	10	10
Woonboerderijen (AW)	10	5	5	45	10	10
2-onder-1-kap en geschakelde woningen (B)	10	5	5	45	10	10
Rij- en tussenwoningen (C)	10	5	5	45	10	20
Hoek- en eindwoningen (D)	10	5	5	45	10	20
Etagewoningen (E)	5	5	5	45	5	10
Etagewoningen (E1)	5	5	5	45	5	10
Etagewoningen (E2)	5	5	5	45	5	10
Woonwagens (F)	10	5	5	45	10	10
Recreatiewoningen (G)	10	5	5	45	10	10
Bedrijfswoningen (J)	10	5	5	45	10	10

6.6 Bijlage 6: Grootte correctie

In het geval de grootte van de te taxeren woning afwijkt van de grootte van de onderbouwende verkoopcijfers, dan wordt de prijs per eenheid (PPE) gecorrigeerd. Deze correctie wordt berekend door de gemiddelde grootte van de onderbouwende verkoopcijfers te delen door de grootte van de te taxeren woning en daar de (vierkants)wortel van te nemen. De grootte bestaat uit de oppervlakte van het woondeel en de aanbouw (indien aanwezig). Het gevonden getal wordt gecorrigeerd op de prijs per eenheid.

Voorbeeld: als de oppervlakte van de te taxeren woning 220m² bedraagt en de gemiddelde oppervlakte van de onderbouwingen 200m² is, dan is de correctie 0,953.

Als de te taxeren woning groter is dan de onderbouwende verkopen vindt er een correctie plaats (vermindering prijs per eenheid). Ook bij een object dat kleiner is dan de gemiddelde grootte van de referenties wordt er een correctie gemaakt. In dit geval wordt de prijs per eenheid verhoogd.

gemeente Zaanstad
Afdeling Belastingen

Stadhuisplein 100,
1506 MZ Zaandam

Postbus 2000,
1500 GA Zaandam

T14 075
www.zaanstad.nl

Publicatiedatum:
februari 2026