

Verantwoordingsdocument Wet WOZ

Herwaardering 2025

(Waardepeildatum 1 januari 2025)

Inhoudsopgave

1 Uitleg over dit document	4
2 Algemene informatie over de gemeente Hoorn	4
2.1 Wie we zijn	4
2.2 Wat we doen	4
2.3 Waarom we dat doen	4
2.4 Wat we belangrijk vinden	4
2.5 WOZ-objecten	5
3 Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	6
3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	6
3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?	6
3.3 Toezicht Waarderingskamer	6
4 Algemene Informatie over de WOZ-waarde	6
4.1 Wat is de WOZ-waarde?	6
4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	7
4.3 WOZ-waarde en onroerendezaakbelastingen	7
4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	7
Stap 1: de marktanalyse	7
Stap 2: het taxatiemodel inrichten	7
Stap 3: de modelwaarde controleren	7
WOZ-paradox, is er één juiste waarde?	8
Wat is de waardepeildatum?	8
Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?	8
5 Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
5.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
Wat zijn primaire objectkenmerken?	9
Wat zijn secundaire objectkenmerken?	10
5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	10
Hoe worden basisregistraties bijgehouden?	10
Advertenties op websites van makelaardijen zoals Funda	11
Informatie van de koper	11
Mutatiesignalering	11
Gebruiksoppervlakte	11
Foto's ter plaatse	11
Vooroverleg Woningbouwverenigingen	11
Inlichtingenformulieren	11
Opname ter plaatse	12
5.3 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?	12
5.4 Hoe gaan we om met de privacy van foto's?	12
6 Hoe taxeren we woningen?	13
6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?	13
6.2 Hoe werkt de marktanalyse?	13
Vraagprijzen	13
Verkoopcijfers	13
Verkoopcijfers herleiden naar de waardepeildatum	13
6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?	14
Onderdeel grond	15
Onderdeel bijgebouw	15
6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?	15
Primaire objectkenmerken	15
Secundaire objectkenmerken	15
6.5 We controleren of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt aan de hand van verschillende statistische formules	16
Ratio's	16
Controle Waarderingskamer	17
Hoe u zelf kunt controleren of de gegevens van uw woning juist zijn	17
7 Hoe taxeren we niet-woningen?	17
7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode	18

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	19
7.3 Discounted cashflow-methode (DCF)	19
7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten	19
8 Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde	21
9 Bijlagen:	22
9.1 Waardegebieden Hoorn	22
9.2 Kavelmodel 2025 gemeente Hoorn waardepeildatum 1-1-2024	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
9.3 Bijgebouwenmodel 2025 gemeente Hoorn waardepeildatum 1-1-2024	25

1 Uitleg over dit document

We bepalen ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZwaarden voor het jaar 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) hebben bepaald.

In dit verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe de procesbepaling van een WOZ-waarde eruitziet.
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde.
- Hoe modelmatig taxateren werkt.
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt.

De uitleg die we geven is algemeen van aard. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand weten? Raadpleeg dan het taxatieverslag door in te loggen via de digitale belastingbalie op www.hoorn.nl/belastingbalie.

2 Algemene informatie over de gemeente Hoorn

2.1 Wie we zijn

Hoorn is een stad en gemeente in **West-Friesland** in de Nederlandse provincie **Noord-Holland**. De gemeente telt **circa 76.000 inwoners** (1 januari 2025, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van **ongeveer 52,5 km²** (waarvan circa **33 km² water** en **19,5 km² land**).

Binnen de gemeentegrenzen liggen naast Hoorn zelf ook de kernen **Zwaag** en **Blokker**. Daarnaast zijn er enkele buurtschappen en woongebieden, zoals Bangert en Oosterpolder en de Kersenboogerd.

2.2 Wat we doen

De gemeentelijke belastingorganisatie is verantwoordelijk voor de heffing en inning van de gemeentelijke belastingen en uitvoering van de wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Het taakveld verzorgt jaarlijks de verzending van circa 69.000 biljetten, waarmee naast alle soorten gemeentelijke belastingen ook de WOZ-beschikkingen bekend worden gemaakt. Het gaat jaarlijks om een bedrag van circa 46,43 miljoen euro dat aan gemeentelijke belastingen en heffingen wordt opgelegd en geïnd. Het team Belastingen verricht werkzaamheden op het gebied van onroerendezaakbelastingen, rioolheffing, afvalstoffenheffing, naheffingsaanslagen parkeerbelasting, toeristenbelasting, precario en reclamebelasting, leges, begraafrechten, marktgeld, havengeld.

2.3 Waarom we dat doen

Met het belastinggeld worden veel van de algemene voorzieningen betaald. Zo zorgt de gemeente voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Denk aan straten, riolering, verlichting en openbaar groen. Verder zamelt de gemeente huishoudelijk afval in en regelt voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur.

2.4 Wat we belangrijk vinden

De taak die we uitvoeren, belastingen heffen en innen en uitvoeren van de Wet WOZ, willen we op een juiste, efficiënte en dienstverlenende wijze doen. Wij vinden het belangrijk dat onze inwoners en bedrijven een aanslagbiljet ontvangen dat klopt. Ook vinden wij het belangrijk om bereikbaar en dienstbaar te zijn aan onze inwoners en bedrijven.

2.5 WOZ-objecten

Op het grondgebied van Hoorn staan ruim 39.874 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Deze objecten worden WOZ-objecten genoemd. De WOZ-objecten zijn onderverdeeld in 34.831 woningen en 5.046 niet-woningen zoals winkels, bedrijven en scholen. De WOZ-waarde geldt voor een tijdvak van één jaar. De gemeente stelt de waarde van onroerende zaken elk jaar opnieuw vast. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde wordt een waardepeildatum gebruikt die altijd een jaar voor het jaar van de ontvangen belastingaanslag ligt. Voor het tijdvak 2025 is de peildatum 1 januari 2024 van toepassing. Dit betekent dat de WOZ-waarden voor belastingjaar 2025 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2024.

De vastgestelde WOZ-waarde ontvangen inwoners en bedrijven als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag die eind februari 2025 door de gemeente wordt verstuurd. Als iemand het niet eens is met de waarde, kan daartegen mogelijk bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend.

De totale WOZ-waarde van de woningen in de gemeente Hoorn bedraagt in 2025 circa 7.400 miljoen euro en niet-woningen circa 586 miljoen euro. De waarde van alle woningen is tussen de vorige waarde-peildatum (1 januari 2023) en nieuwe waardepeildatum (1 januari 2024) met gemiddeld 2,8% gestegen. Voor de niet woningen zijn de waarden met gemiddeld 3,3% gestegen. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden ontvangt de gemeente Hoorn dit jaar ongeveer 9 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen.

3 Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?

De taxateurs van de gemeente Hoorn houden zich bezig met de jaarlijkse waardering van de onroerende zaken en bezwaar- beroepsafhandeling WOZ. De werkzaamheden staan onder toezicht van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl), het zelfstandig bestuursorgaan dat valt onder verantwoordelijkheid van het ministerie van Financiën en is opgericht om gemeenten te controleren en beoordelen op de uitvoering van de wet waardering onroerende zaken.

3.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?

We zorgen er ook voor dat de kennis van de belastingmedewerkers en gegevensbeheerders op niveau blijft. Onze medewerkers volgen cursussen en vakopleidingen of zorgen op andere wijze voor kennisopname. Medewerkers van ons extern adviesbureau hebben veelal een opleiding op het gebied van vastgoed en makelaardij. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door de toezichthouder, de Waarderingskamer, worden gesteld, zorgen we ervoor dat wij hieraan voldoen.

3.3 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer voert verschillende onderzoeken uit om de kwaliteit van WOZ-taxaties en het WOZ-proces te beoordelen. De uitvoering van de WOZ-werkzaamheden van de gemeente Hoorn is door de Waarderingskamer met 3 sterren beoordeeld. Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.

De gemeente Hoorn heeft volgens de Waarderingskamer ook voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden. [Meer informatie](#).

The screenshot shows the 'Gegevens over Gemeente Hoorn' page on the Waarderingskamer website. The page is divided into two main sections: 'Organisatiegegevens' and 'Algemeen oordeel'.

Organisatiegegevens:

Code	405
Website	www.hoorn.nl/woz
Logo	Geen logo bekend
Postadres(sen)	Postbus 603 1620 AR HOORN NH
Bezoekadres(sen)	Nieuwe Steen 1 1625 HV HOORN NH

Algemeen oordeel:

The rating is displayed as 3 green stars out of 5, indicating a 'Landelijk gemiddelde' (national average) performance. Below the stars, it says 'Landelijk gemiddelde' and '★★★★'.

4 Algemene Informatie over de WOZ-waarde

Hoorn moet op basis van wettelijke kaders in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de WOZ-waarde vaststellen. De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? De gemeente Hoorn bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op één januari van het voorgaande jaar. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper.

Anders gezegd: Wat zou uw woning hebben opgebracht bij verkoop op één januari van dat voorgaande jaar?

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

Wij gebruiken de WOZ-waarde om de hoogte te bepalen van de onroerendezaakbelastingen die u moet betalen aan de gemeente. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst en het Waterschap om de hoogte van hun belastingen te bepalen. Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn. Notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde soms ook. Zij doen dit om fraude te voorkomen.

4.3 WOZ-waarde en onroerendezaakbelastingen

De gemeente Hoorn moet op basis van wettelijke kaders de WOZ-waarde vaststellen. Er is geen beleidsvrijheid in het vaststellen van de WOZ-waarde. We kunnen bijvoorbeeld niet selectief omgaan met verkoopcijfers die in de gemeente zijn gerealiseerd. De gemeente heeft wel beleidsvrijheid in het vaststellen van de tarieven voor de onroerendezaakbelasting. De gemeente bepaalt op basis van de totale WOZ-waarde in de gemeente de tarieven voor de onroerendezaakbelasting. Als de totale WOZwaarde daalt, dan zal het tarief wat stijgen en als de totale WOZ-waarde stijgt, dan kan de gemeente het tarief wat naar beneden bijstellen. De gemeente gebruikt de opbrengst van de onroerendezaakbelastingen voor beheer van publieke ruimtes, dat kan zijn bijvoorbeeld het in stand houden van een bibliotheek, een zwembad, maar ook het onderhoud van wegen.

4.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit drie stappen: een marktanalyse, het taxatiemodel inrichten, de modelwaarde controleren.

Stap 1: de marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied die worden aangeleverd door het Kadaster. Die verkopen onderzoeken we. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken (bijvoorbeeld grondoppervlakte, gebruiksoppervlakte, bijgebouwen etc) van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS van de gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we 'permanente marktanalyse'.

Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZwaarde kunnen bepalen. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model. Op die manier kunnen we voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'. Als deze controles klaar zijn, dan hebben alle woningen een WOZwaarde voor het nieuwe belastingjaar.

WOZ-paradox, is er één juiste waarde?

De wijze waarop de WOZ-beschikking de waarde presenteert wekt de indruk dat de waarde van een onroerende zaak met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Dat is niet het geval: de essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Dit maakt dat de uitkomst van de taxatie zich binnen een zekere bandbreedte bevindt. Binnen deze bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de marktwaarde van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn. De WOZ-beschikking noemt noodgedwongen echter één bedrag, terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. De tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte wordt aangeduid als de 'WOZparadox'.

Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. We prikken als het ware één datum (1 januari) en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten wij onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken wij altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juni met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erna. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op waardepeildatum 1 januari 2024, een jaar voorafgaand aan het belastingjaar.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Dit noemen wij de toestandspeildatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoever de bouw van de woning is op 1 januari 2025. Van het deel van de woning dat af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2024. Is een (onder)deel van de woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2025.

Hoe maken wij de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u de onroerendezaakbelasting. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari. De WOZ-waarde wordt ook bekend gemaakt via [wozwaardeloket.nl](https://www.wozwaardeloket.nl).

5 Welke gegevens gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde?

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We zullen hier in dit hoofdstuk wat dieper op in gaan. We spreken hierbij over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van

een object zijn de basis voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object, zoals:

- De grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte).
- Het bouwjaar.
- Het adres/de buurt.
- Het type object (vrijstaande woning, appartement, rijtjeshuis).
- Welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis of dakkapel) er zijn.

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties.

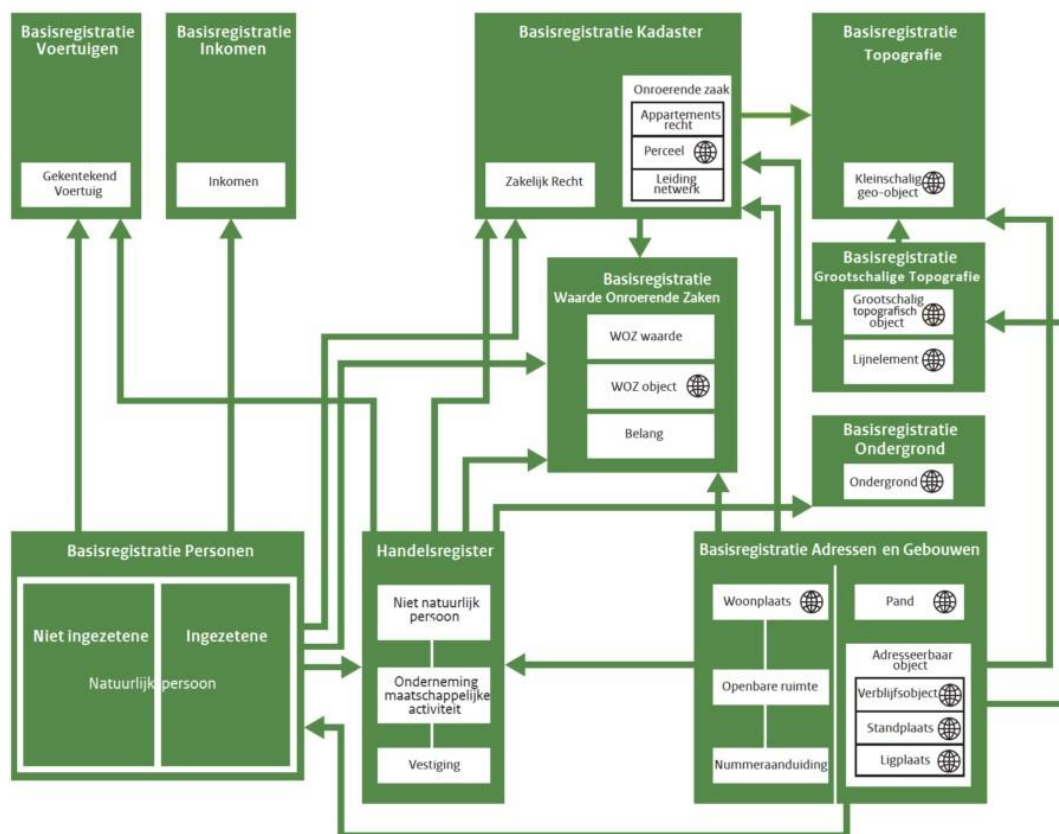
Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij:

- **BAG** (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- **BRK** (Basisregistratie Kadaster): om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- **BRP** (Basisregistratie personen, vroeger was dit GBA): om te kijken wie de gebruiker van een woning is.

De **WOZ** (Waardering Onroerende Zaken) is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan, kloppen.

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, dan komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

Overzicht samenhang basisregistraties



Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of over de omgeving.

Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- Onderhoudsstaat.
- Ligging van het object.
- Uitstraling van het object.
- Kwaliteit van het object.

5.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op websites van makelaardijen, zoals bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op bij eigenaren en gebruikers via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd, zodat de taxateur meer achtergrondinformatie heeft. Verder wordt ook gebruikgemaakt van aangezichtsfoto's via [CycloMedia](#), luchtfoto's, [obliekfoto's](#) (schuingemaakte luchtfoto vanuit elke windrichting en de plaatselijke kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk kan een adres worden bezocht voor een inpandige of een uitpandige opname.

Hoe worden basisregistraties bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). Onze gegevensbeheerders kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de andere basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat

het goede gegeven is. De goede gegevens registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven wij het goede gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de andere basisregistraties. Dit heet een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de andere basisregistratie is de bronhouder. Deze persoon kan door de terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de BAG bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Advertenties op websites van makelaardijen zoals Funda

We controleren de kenmerken en gebruiken de foto's van alle woningen die op websites van makelaardijen verschijnen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

Mutatiesignalering

Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de gemeente Hoorn. Deze foto's vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

Gebruiksoppervlakte

Sinds 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen werden woningen gewaardeerd op m3 inhoud. In [de meetinstructie voor woningen](#) staat precies beschreven hoe de gebruiksoppervlakte gemeten moet worden. In 2021 is de gebruiksoppervlakte van alle woningen in de gemeente Hoorn gecontroleerd. Daarvoor is gebruikgemaakt van 3Dmodellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS-systemen, bouwtekeningen en opname ter plaatse.

Foto's ter plaatse

Meerdere keren per jaar wordt er een fotoronde gemaakt door medewerkers van de gemeente Hoorn. Tijdens deze ronde worden naast foto's van woningen in aanbouw ook woningen gefotografeerd waar informatie over ontbreekt.

Vooroverleg Woningbouwverenigingen

Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van soms wel een paar duizend panden, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een vooroverleg. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

Inlichtingenformulieren

Om meer informatie te krijgen over de verkoop van een woning worden er inlichtingenformulieren verzonden. De taxateur kan op deze manier het verkoopcijfer beter beoordelen.

Opname ter plaatse

Taxateurs of gegevensbeheerders kunnen een afspraak maken om de kenmerken van uw woning te controleren. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn wanneer u een WOZ-bezwaar heeft ingediend of wanneer er gegevens ontbreken of niet juist zijn opgenomen in de basisregistratie.

5.3 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Daarom worden onder andere de verkoopadvertenties gecontroleerd en jaarlijks 20% van de woningen bezocht. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of in de buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

5.4 Hoe gaan we om met de privacy van foto's?

Voor een nauwkeurige waardebepaling is soms informatie nodig over de secundaire kenmerken van een woning; zoals de kwaliteit, onderhoud en/of voorzieningenniveau. Het inwinnen van deze informatie kan op verschillende manieren plaatsvinden: één manier is het opvragen van foto's. Voor de werkwijze van de foto's volgt de gemeente Hoorn [de instructie van de waarderingskamer](#).

6 Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we taxeren. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat. Bekijk [de video met uitleg](#).

6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet “Gouwtax” van Gouw. De woningen 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, verkochte, gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling Wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd gedurende het hele jaar, daarom gebruiken we ook de term ‘permanente marktanalyse’. De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen, de marktanalyse van de vraagprijzen en verkopen van woningen en de marktanalyse van vraagprijzen, huurprijzen en verkopen van niet-woningen.

Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van de binnen de gemeente Hoorn gelegen objecten, worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken (KOUDV). De fotopresentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

Verkoopcijfers

De ontvangen transacties van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de Wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is, zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan excessen zoals een afgebrande woning die daarna is verkocht. Een dergelijke waarde vertegenwoordigt niet de marktwaarde.

Verkoopcijfers herleiden naar de waardepeildatum

De gemeente herleidt elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. Het gemiddelde stijgings- of dalingspercentage per gemeente over een jaar wordt bepaald door de gemiddelde stijging/daling van de verkopen van alle woningen binnen een gemeente in eenzelfde periode over twee jaar tegen elkaar af te zetten. Dit resulteert in de gemiddelde waardewijziging voor de gemeente. Omdat de gemeente Hoorn niet uit

allemaal soortgelijke objecten bestaat, wordt ook de stijging/daling per categorie onderzocht. Dit zijn de categorieën vrijstaande woningen, 2/1-kap woningen, rij- en hoekwoningen en etagewoningen. Deze stijging per categorie kan afwijken van het totaal gemiddelde. Omdat de percentages tot stand zijn gekomen op basis van alle goedgekeurde en geanalyseerde transacties, staat dit percentage voor de gemiddelde stijging/daling die de woningmarkt in diezelfde periode heeft doorgemaakt. Het indexeringspercentage dat na de marktanalyse voortvloeit uit de twee geanalyseerde jaren is de basis voor de gemeente Hoorn voor de waardebepaling. Dit is een gelijksoortige methodiek als de algemene cijfers van het CBS, Vastgoeddata, het Kadaster en de NVM. Deze instellingen gebruiken meer algemene data over grotere gebieden en houden geen rekening met de niet bruikbare verkopen. De gemeente Hoorn werkt met een percentage dat specifiek is voor de te waarderen gebieden. Het door de gemeente Hoorn gebruikte indexeringspercentage per type woning geeft de trend voor specifiek dit type woning in de gemeente. Door de transactiecijfers in de waarde-opbouw te indexeren naar de waardepeildatum met het percentage uit de permanente marktanalyse, wordt een gedegen vergelijk gemaakt op de waardepeildatum met het te waarderen object. De indexpercentages verschillen per jaar en per categorie. Deze werkwijze wordt consequent toegepast. Hieronder treft u een overzicht aan dat de waardeontwikkeling laat zien voor woningen in de periode van 1-1-2023 en 1-1-2024. kijk hiervoor ook op [de website](#).

Tussen de waardepeildatum 1 januari 2023 en de waardepeildatum 1 januari 2024 is sprake geweest van een landelijk gemiddelde stijging van de woningwaarde met 5,4 %.

In onderstaand kaartje en tabel is deze gemiddelde marktontwikkeling van woningen ook per gemeente weergegeven.



6.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

Onderdeel woning/aanbouw woonruimte

De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiks-oppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte wordt geanalyseerd en eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling en doelmatigheid. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschillen in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet het model om rekening te houden met afnemend grensnut. Afnemend grensnut betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter woonoppervlakte die er nog bijkomt, minder per m² zal betalen.

Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruikgemaakt van grondstaffels. 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. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse.

Onderdeel bijgebouw

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

6.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Hoe beter de gegevens van alle woningen kloppen met de werkelijkheid, hoe beter het taxatiemodel werkt.

Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden wij wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registreren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken wij bij de waardebepaling. Eventuele verschillen tussen objecten worden gecorrigeerd.

Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. Voor alle woningen wordt hier op dezelfde wijze naar gekeken. Wij gebruiken een vijfpuntenschaal (1 tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

KOUDV en L

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden, noemen we de KOUDV factoren. KOUDV staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen. Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5, waarbij 3 de standaard is. Bij een correctie op één van de KOUDV factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast.

- **Kwaliteit**

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Er is dus duidelijk sprake van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen.

- **Onderhoud**

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld, maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

- **Uitstraling**

De uitstraling van een woning geeft de uitstraling van het specifieke object ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieure eigenschappen.

- **Doelmatigheid**

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kan je denken aan bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt of een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden.

- **Voorzieningen**

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijke meerwaarde hebben tijdens de verkoop. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken.

- **Ligging en locatie**

Het secundaire objectkenmerk 'ligging' is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit.

Locatie: De gemeente Hoorn is verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een separaat gebied in de gemeente, bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden.

Ligging: Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ligging. De ligging kent een schaal van 1 tot 5, waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt per stap met een bedrag per m² gebruiksoppervlakte gecorrigeerd.

6.5 We controleren of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt aan de hand van verschillende statistische formules

Ratio's

Eén van de onderdelen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer:

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum, dan is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ook voor gelijke groepen bepalen we de ratio's. Valt de ratio niet binnen de bandbreedte van de groep, dan is hier vaak een reden voor. Deze afwijking wordt onderzocht en nader onderbouwd.

Om het gehele model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

Bij iedere verkoop van een woning is sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning, zoals bijvoorbeeld:

- De informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet).
- De onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kan je door transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden op een juiste wijze vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. De ratio's zijn één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Ook rapporteren we over de gemiddelde stijgingspercentages van de WOZ-waarden. Pas na goedkeuring van de Waarderingskamer worden de nieuwe WOZ-beschikkingen opgelegd. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan [het oordeel van de Waarderingskamer](#) over de kwaliteit van onze taxaties.

Hoe u zelf kunt controleren of de gegevens van uw woning juist zijn

Wanneer u de primaire en secundaire objectkenmerken van uw woning wilt controleren, kunt u het taxatieverslag van uw woning opvragen via www.hoorn.nl/belastingbalie. In het taxatieverslag vindt u alle objectkenmerken waar uw woning uit bestaat (woning, grond, aanbouw). Daarnaast kunt u de gebruikte referentie-objecten inzien.

7 Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruikgemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten).
- Verkoopcijfers.

- Stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen).
- Grondprijzen.
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode. Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarden we de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZwaarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

7.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode vindt de waardebeoordeling plaats in twee stappen.

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt: De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten.

Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen. De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfspand, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur, dit wordt ook wel de top down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn, wordt in de praktijk dan ook regelmatig

gewerkt met de bottom-upmethode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom-upmethode is gebaseerd op het rendement (Yield). De definitie van Yield luidt als volgt:

De Yield is het op het moment van verwerving geraamd bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage, dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen.

Onderdelen van de bottom-upberekening zijn onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en het leegstandsrisico. Deze variabelen staan in direct verband met de hoogte van de kapitalisatiefactor. [De Taxatiewijzer](#). Huurwaardekapitalisatie biedt handvaten voor het bottom-up bepalen van de kapitalisatiefactor. Zo zijn er bandbreedtes voor de variabelen, waarbinnen een individueel object behoort te vallen. Een object wordt in de bandbreedte geplaatst, onder andere op basis van ligging, objectsoort en bouwjaar.

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijsen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

7.3 Discounted cashflow-methode (DCF)

De discounted cashflow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen bekend zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatsvinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, zijn door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateursteam geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens bekijkt u [online terug](#).

De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie.

Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen. Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete

taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen. Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten. De [set taxatiewijzers](#) bekijkt u online.

8 Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde

Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit moet u binnen zes weken na ontvangst van uw aanslagbiljet aan de heffingsambtenaar van de gemeente toesturen. U kunt informatie over de WOZ-waarde van uw woning of bedrijf opvragen via www.hoorn.nl/belastingbalie. U kunt ons ook bellen (0229 25 22 00) voor informatie over de WOZ-waarde van uw woning of bedrijf.

Het is niet nodig een bureau in te schakelen

Er zijn inwoners die bezwaar maken door een no cure no pay-bedrijf in te schakelen. De gemeente adviseert geen gebruik te maken van bedrijven die adverteren om namens u bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Deze bedrijven zeggen dat ze het bezwaar maken 'gratis' doen, maar dat is het niet. Als uw bezwaar wordt toegewezen, betalen we daar allemaal aan mee. Zo heeft de gemeente in het afgelopen jaar ongeveer € 15.000 uitgekeerd aan deze bedrijven. De kosten verreken de gemeente het volgende jaar in de tarieven voor de OZB, omdat er anders een tekort komt. U en alle andere belastingplichtigen betalen op deze manier via een omweg hieraan mee. Zelf bezwaar maken is heel makkelijk, neem daarom eerst contact op met de gemeente. In de eerste 2 weken nadat u van ons een aanslag heeft gekregen is er Informeel contact mogelijk. U kunt bij ons telefonisch een bezwaar indienen. Daarnaast van ons het advies om eerst het taxatieverslag te raadplegen deze kunt u opvragen via www.hoorn.nl/belastingbalie. Dat is wel echt gratis. Lees meer op waarderingkamer.nl.

9 Bijlagen:

9.1 Waardegebieden Hoorn (Wet WOZ)

1. W010: Binnenstad en directe schil

- Binnenstad / Centrum
- Havengebied
- Grote Oost – Kleine Oost
- Oude stadswijken direct rond het centrum

Waardegebied:

- W010: Hoorn Binnenstad

2. W020: Hoorn Noord en West

- Grote Waal
- Risdam-Noord
- Risdam-Zuid
- Nieuwe Steen e.o.

Waardegebied:

- W020: Hoorn Noord-West

3. W030: Hoorn Oost

- Kersenboogerd
- Bangert en Oosterpolder (nieuwbouw en uitbreidingsgebied)

Waardegebied:

- W030: Hoorn Oost

4. W040: Zwaag

- Zwaag-West
- Zwaag-Oost
- Bangert (Zwaags deel)

Waardegebied:

- W040: Zwaag

5. W050: Blokker en buitengebied

- Blokker
- Verspreid liggend buitengebied
- Agrarische en landelijke bebouwing

Waardegebied:

- W050: Blokker en buitengebied

Waardegebieden (samenvattend)

- **W010:** Hoorn Binnenstad
- **W020:** Hoorn Noord-West
- **W030:** Hoorn Oost

- **W040:** Zwaag
- **W050:** Blokker en buitengebied

Algemene ratio's (conform Wet WOZ / Waarderingskamer)

Algemene Ratio A = 1,000

Algemene Ratio B = 1,000

Ratio A =

som nieuwe waarden van verkochte woningen / som transactieprijzen verkochte woningen

Ratio B =

som (nieuwe waarde / transactieprijs) / aantal verkochte woningen

Normen:

- Ratio A tussen **0,97 en 1,04**
- Ratio B tussen **0,97 en 1,04**
- Afwijking Ratio B t.o.v. Ratio A maximaal **0,02**

Algemene waardeontwikkeling 2023 → 2024 (indicatief Hoorn)

Categorie	Waardeontwikkeling Ratio A	
Flats, appartementen	ca. 4–6%	±1,01
Boven-/benedenwoningen	ca. 3–4%	±1,00
Eengezinswoningen	ca. 2–3%	±0,99
Twee-onder-één-kap	ca. 1–2%	±1,00
Vrijstaande woningen	ca. 1–2%	±0,98
Overige woningen	ca. 2–3%	—
Garageboxen	hoger dan woningen	—

9.2 Kavelmodel 2025 gemeente Hoorn waardepeildatum 1-1-2024

Waardegebied	p/m²
	€
10 Binnenstad	1.000,00
	€
11 Venenlaankwartier	750,00
	€
12 Hoorn-Noord	500,00
	€
13 Grote Waal	250,00
	€
20 Risdam-Zuid	325,00
	€
21 Risdam-Noord	325,00
	€
22 Nieuwe Steen	325,00
	€
30 Zwaag	300,00
	€
31 Blokker	300,00

	€
32 Kersenboogerd-Noord	325,00
	€
33 Kersenboogerd-Zuid	325,00
	€
35 Bangert en Oosterpolder	400,00

Grondstaffel 01 vrijstaand

Waardegebied	van	t/m	%
12 Hoorn-Noord	0	500	100%
13 Grote Waal	501	750	80%
20 Risdam-Zuid	751	1000	40%
21 Risdam-Noord	1001	1250	20%
22 Nieuwe Steen	1251	2000	4%
30 Zwaag	2001		2%
31 Blokker			
32 Kersenboogerd-Noord			
33 Kersenboogerd-Zuid			
35 Bangert en Oosterpolder			

Grondstaffel 01 vrijstaand

Waardegebied	van
11 Venenlaankwartier	

Grondstaffel 02 2^1 kap

Waardegebied	van	t/m	%
12 Hoorn-Noord	0	250	100%
13 Grote Waal	251	500	60%
20 Risdam-Zuid	501	1000	40%
21 Risdam-Noord	1001	1500	20%
22 Nieuwe Steen	1501	2000	10%
30 Zwaag	2001		2%
31 Blokker			
32 Kersenboogerd-Noord			
33 Kersenboogerd-Zuid			
35 Bangert en Oosterpolder			

Grondstaffel 02 2^1 kap

Waardegebied	van
11 Venenlaankwartier	
10 Binnenstad	

Grondstaffel 04 rij en hoek

Waardegebied	van	t/m	%
12 Hoorn-Noord	0	150	100%
13 Grote Waal	151	250	80%
20 Risdam-Zuid	251	500	50%
21 Risdam-Noord	501		10%
22 Nieuwe Steen			
30 Zwaag			
31 Blokker			
32 Kersenboogerd-Noord			
33 Kersenboogerd-Zuid			
35 Bangert en Oosterpolder			

Grondstaffel 04 rij en hoek

Waardegebied	van
11 Venenlaankwartier	
10 Binnenstad	

9.3 Bijgebouwenmodel 2025 gemeente Hoorn waardepeildatum 1-1-2024

Code	Omschrijving	Type	Waarde													
1100	Woning	Berekening	op basis p/m²	staffel 1 <table><tr><td>0</td><td>20</td><td>100%</td></tr><tr><td>21</td><td>40</td><td>50%</td></tr><tr><td>41</td><td>60</td><td>25%</td></tr><tr><td>61</td><td></td><td>10%</td></tr></table>	0	20	100%	21	40	50%	41	60	25%	61		10%
0	20	100%														
21	40	50%														
41	60	25%														
61		10%														
1200	Aanbouw woonruimte	Berekening	op basis p/m²													
1230	Serre	Berekening	op basis p/m²													
1310	Dakkapel	Berekening	op basis p/m²													
1320	Dakopbouw	Berekening	op basis p/m²													
1340	Dakterras / balkon	Waarde	€ 1													
1350	Zolder	Eenheid	€ 600													
1490	Kelder (conversie)	Eenheid	€ 600													
1510	Garage aangebouwd	Eenheid	€ 600	staffel 1												
1540	Garage vrijstaand	Eenheid	€ 600	staffel 1												
1570	Inpandige garage	Eenheid	€ 600	staffel 1												
1610	Berging/schuur aangebouwd	Eenheid	€ 600	staffel 1												
1640	Berging/schuur vrijstaand	Eenheid	€ 200	staffel 2												
1670	Berging/schuur inpandig	Eenheid	€ 600													
1680	Berging/schuur gezamenlijk	Waarde	€ 2.000													
1710	Dierenverblijf	Waarde	€ 1													
1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	Niet muteren	berekening													
1820	Hobbyruimte (atelier)	Niet muteren	berekening													
1830	Hobbykas	Waarde	€ 1													
1840	Tuinhuis/blokhut	Eenheid	€ 200	staffel 2												
1860	Overkapping	Eenheid	€ 125													
1870	Veranda	Waarde	€ 2.000													
2010	Tuin bij meergezinswoning	Waarde	€ 5.500													
2020	Liggingswaarde bij meergezinswoning	Niet muteren	berekening													
2140	Parkeerplaats	Eenheid	€ 20.000													

Correctiefactoren voor KOUDVL

Correctiefactor op

p/m ³ (hoofdgebouw)	1	2	3	4	5	
Onderhoud	-20%	-10%	0%	+10%	+20%	
Kwaliteit	-10%	-5%	0%	+5%	+10%	
Uitstraling	0%	0%	0%	0%	0%	wordt niet gebruikt
Doelmatigheid	0%	0%	0%	0%	0%	wordt niet gebruikt
Voorzieningen	-10%	-5%	0%	+5%	+10%	
p/m ² (kavel)						
Ligging	-20%	-10%	0%	+10%	+20%	