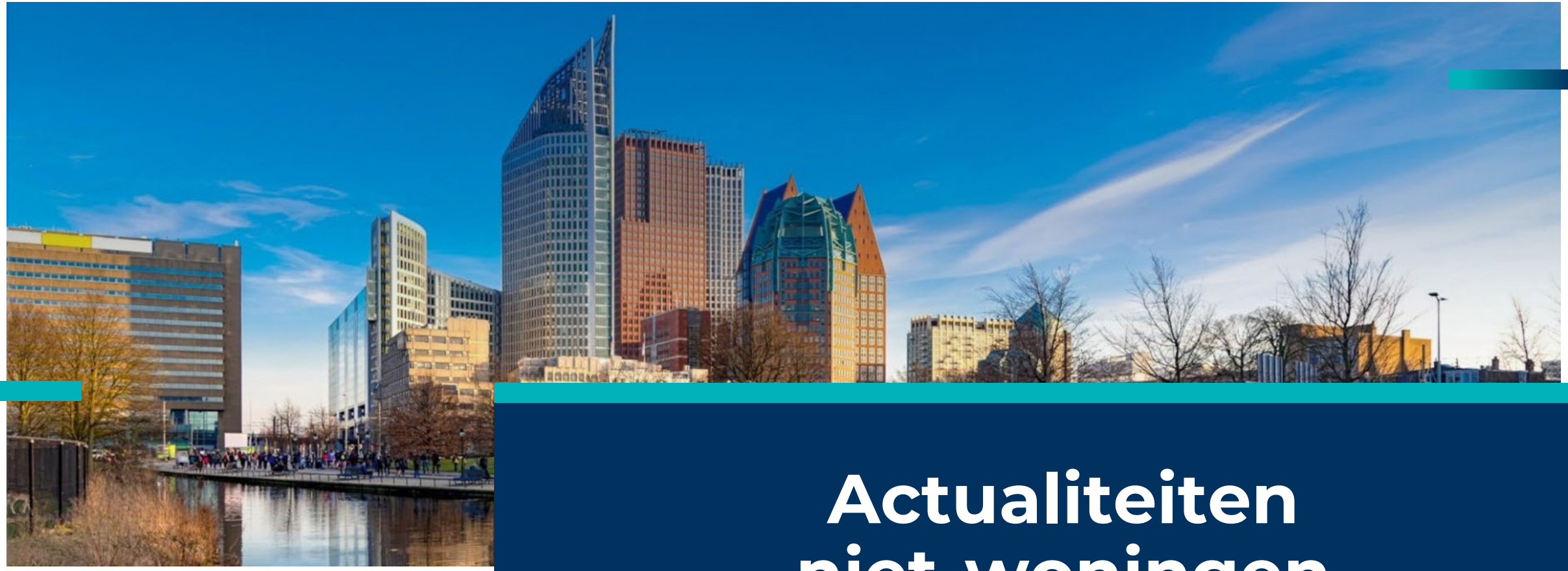


Actualiteiten niet-woningen

Ivo Lechner
Peter Wientjens
Olaf Harmsen
Poppo Groen

waarderingskamer

Thema-onderzoeken

- Objecten meerdere jaren dezelfde waarde
- Top 10 objecten per gemeente
- Ziekenhuizen en basisscholen
- WOZ-deelobjecten

Objectkenmerken

- CNW : 20% p/j, afbakening, ligging, secundaire objectkenmerken per deelobject, energielabel, zonnepanelen (evt andere gebruiker)…
- INC : 20% p/j, afbakening, renovaties evt. bj in 3-deling aangepast, MJOP, nog in gebruik voor het doel waarvoor het is gesticht ? Zonnepanelen (evt andere gebruiker)…
- AGR : 20% p/j, afbakening, deelobjecten logisch en compleet passend bij SOC ? Gebruik (nog) agrarisch ? Cultuurgrond (nog) agrarisch geëxploiteerd ? Bestemming (nog) agrarisch ? Ligging t.o.v. Natura2000 gebied. Zonnepanelen/windturbine (evt andere gebruiker)…

Marktanalyse

- CNW: huur, naast mutaties 20% p/j opvragen, afbakening, marktgegeven rond waardepeildatum, incentives, triple net…
- CNW: koop, koopinlichtingen, kraag-gat verhuurde staat, triple net, leegstandsrisico bepalen o.b.v. werkelijke leegstand, kapitalisatiefactor bepalen…

- INC : bouwkosten, registreren als marktgegeven “S”, huur 20% p/j opvragen, afbakening, renovaties, MJOP…

- AGR : bouwkosten registreren als marktgegeven “S”, koopinlichtingen, afbakening, deelobjecten logisch en compleet passend bij SOC ? Gebruik (nog) agrarisch ? Cultuurgrond (nog) agrarisch geëxploiteerd ? Bestemming (nog) agrarisch ?…

CNW :
Voorbeelden huuraanpassing door rechter

- Artikel 7:303 lid 1 BW
- Artikel 7:290 Bedrijfsruimte
- Huurverlaging
- ECLI:NL:RBMNE:2026:3727
- Huurverlaging van € 62.621,52 naar € 43.591,80

- Huurverhoging
- ECLI:NL:RBAMS:2025:9251
- Huurverhoging van € 116.359,20 naar € 313.952,38 (stapsgewijs)

Aandachtspunten waardering CNW

- Ratio’s huur
- Ratio’s koop

- Huurwaarden logisch t.o.v. de marktgegevens huur?
- Spreiding van de huurwaarden logisch?

- Kapitalisatiefactor logisch t.o.v. de factor uit marktgegevens koop?
- Spreiding van de kapitalisatiefactor logisch ?

Aandachtspunten waardering incourant

- Gehanteerde vervangingswaarde in lijn met de werkelijke bouwkosten ?
- Eventueel bouwjaren in de 3-deling aangepast i.v.m. renovatie ?
- Resterende levensduur bepaalt ?
- Restwaarde correct toegepast ?
- Functionele correctie ? Reden vastgelegd ?
- Gehanteerde grondprijzen aangepast ?

Aandachtspunten waardering agrarisch

- Kengetallen taxatiewijzer agrarisch zijn gebaseerd op transacties van agrarisch gebruik naar agrarisch gebruik

- Wordt het object agrarisch geëxploiteerd ?
- Zijn er marktgegevens van het object, of conclusies uit de PMA die bij de waardering van invloed zijn ?
- Is er sprake van een sectorcorrectie en is deze correct toegepast

Eigen controle CNW

- Zijn er genoeg marktcijfers verzameld om de waardering te kunnen onderbouwen ?
- Sluiten de waarderingen aan op de marktcijfers ?
- Ratio’s huur ?
- Ratio’s koop ?
- Niet-verkochte/niet-verhuurde objecten hetzelfde gewaardeerd (horizontale scheefheid)
- Is de spreiding van de huurwaarde logisch ?
- Is de spreiding van de gehanteerde kapitalisatiefactor logisch ?

Eigen controle incourant

- Vervangingswaarde in lijn met de werkelijke bouwkosten
- Zijn er aangepaste bouwjaren in de 3-deling
- Is de resterende levensduur gebaseerd op MJOP, inspectie ter plaatse
- Is de restwaarde correct gehanteerd
- Zijn de reden voor grote functionele correcties vastgelegd
- Is de totale correctie niet te groot (bv waarde lager dan de restwaarde)
- Is de grondprijs correct

Eigen controle agrarisch

- Bouwkosten geregistreerd als marktgegeven “S”
- Stoppers in beeld? PAS melders, Natura2000
- Agrarische objecten nog agrarisch geëxploiteerd
- Kengetallen correct toegepast
- Sectorcorrectie correct toegepast

waarderingskamer

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl