



Bepalen resterende levensduur en restwaarde incurante niet-woningen

2-11-2023

Poppo Groen

Ruud Kathmann



Programma

- Inleiding
- Technische correctie
 - Levensduur
 - Resterende levensduur
 - Restwaarde
- Functionele correctie
- Voorbeelden
 - Taxatie Basisschool
 - Taxatie Gezondheidscentrum
- Samenvatting
- Vragen



Inleiding

Gecorrigeerde vervangingswaarde in de WOZ

- 9 miljoen WOZ-objecten
 - 8 miljoen woningen
 - 1 miljoen niet-woningen
 - 100.000 o.b.v. GVW
- 11 miljard belastingopbrengst
- 26 landelijke taxatiewijzers
- WOZ-datacenter

Wet WOZ

Artikel 17, lid 2

2. De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Wet WOZ

Artikel 17, lid 3

3. In afwijking van het tweede lid wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient (...) bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid.

Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met: (...)

- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Hoofdboodschap webinar

Taxeren is geen boekhouden!

Corrigeren is geen afschrijven!

Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Vier elementen van belang:
 1. Vervangingswaarde grond (VWG)
 2. Vervangingswaarde opstal (VWO)
 3. Correctie technische veroudering (TC)
 4. Correctie functionele veroudering (FC)
- Alle bedragen exclusief btw
 - Waarde afhankelijk btw-positie eigenaar

Formule Gecorrigeerde vervangingswaarde

$$\bullet \textit{GVW} = \textit{VWG} + (\textit{VWO} * \textit{TC} * \textit{FC})$$

- GVW = Gecorrigeerde vervangingswaarde
- VWG = Vervangingswaarde grond
- VWO = Vervangingswaarde opstal
- TC = Technische correctie
- FC = Functionele correctie

Vervangingswaarde grond

- Volgorde:
 1. Marktgegevens
 2. Grondprijzenbrief
 3. Eigen analyse

WONINGBOUW	GRONDPRIJZEN 2023*
<u>Projectmatig koop en huur</u>	
Projectmatig ééngezins rijwoning	€ 185 - p/m2 uitgeefbaar
Projectmatig ééngezins twee - onder - één kapwoning	€ 155 - p/m2
Projectmatig vrijstaand	€ 165 - p/m2
Projectmatig meergezinswoning, appartementen	€ 21.000 - p/woning
<u>Vrije kavel - particuliere woningbouw</u>	
Basis 500 m2	€ 175 p/m2 uitgeefbaar
501-800 m2	€ 131 p/m2 uitgeefbaar
801 m2 >	€ 88 p/m2 uitgeefbaar
<u>Sociale woningbouw</u>	
Sociale woningbouw ééngezins	€ 20.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 2e woonlaag	€ 18.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 3e woonlaag	€ 16.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 4e woonlaag	€ 15.000 - p/won.
Sociale woningbouw meergezins, 5e woonlaag en hoger	Maatwerk
<u>Reststroken</u>	
Reststroken met bebouwingsmogelijkheid	€ 80 p/m2
Reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 25 p/m2
NIET WONINGBOUW	GRONDPRIJZEN 2023*
<u>Bedrijventerreinen</u>	
Bedrijventerrein - zichtlocatie / goede ontsluiting	€ 85 - p/m2 uitgeefbaar
Bedrijventerrein - overig	€ 70 - p/m2 uitgeefbaar
<u>Maatschappelijk</u>	
Met winstoogmerk	€ 200 p/p/m2 bvo of uitgeefbaar**
Zonder winstoogmerk	€ 115 p/p/m2 bvo
Overige functies en in specifieke situaties cq. twijfel	Taxatiewaarde

Vervangingswaarde opstal

- Stichtingskosten
- incl. bijkomende kosten, zoals bv kosten architect
- Onderverdeling:
 - Ruwbouw
 - Afbouw
 - Installaties

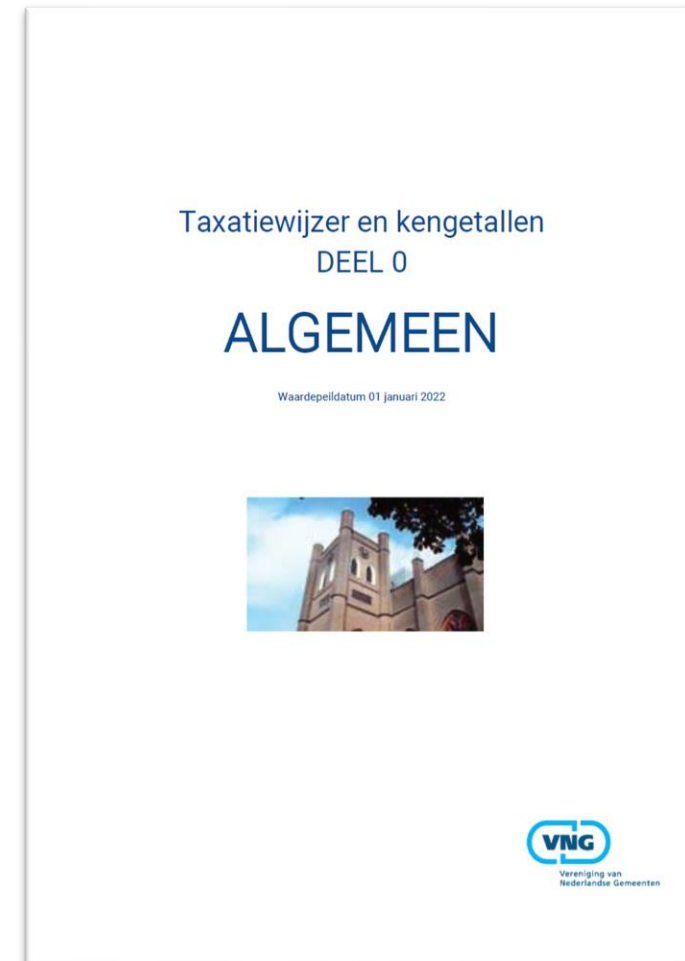
Formule Gecorrigeerde vervangingswaarde

$$GVW = VWG + (VWO * TC * FC)$$

$$GVW = VWG + \begin{pmatrix} VWO_r * TC_r * FC_r \\ VWO_a * TC_a * FC_a \\ VWO_i * TC_i * FC_i \end{pmatrix}$$

Landelijke taxatiewijzers WOZ-datacenter

- 26 landelijke taxatiewijzers
- Kengetallen voor uniforme waardering incurante objecten
- Beschikbaar via WOZ-datacenter
- Jaarlijks geactualiseerd
 - Wet- en regelgeving
 - Jurisprudentie
 - Bouwkosten etc.
- Breed draagvlak ook bij rechters
 - Afwijking moet onderbouwd worden





Technische correctie

Levensduur

- Initiële levensduur op basis van kengetallen taxatiewijzers
- Plek in (of buiten) bandbreedte op basis van materialen

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	51%	€ 741	€ 823	€ 905	45	50	25%	30%	€ 823	1,000
Afbouw	29%	€ 421	€ 468	€ 515	25	30	20%	25%	€ 468	1,000
Installaties	20%	€ 291	€ 323	€ 355	15	20	15%	20%	€ 323	1,000

Resterende levensduur

- Resterende levensduur is altijd inschatting taxateur
 - Geen boekhouden
 - Moet jaarlijks opnieuw worden ingeschat
 - Praktijk: eerste paar jaar correctie op basis van kengetallen
- Ruwbouw
 - Nieuwe inschatting als de resterende levensduur korter wordt dan tien jaar
- Afbouw en installaties
 - Nieuwe inschatting als de resterende levensduur korter wordt dan vijf jaar
- Nieuwe inschatting op basis van:
 - Inspectie ter plaatse
 - Inlichtingenformulieren
 - Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
 - Huurcontract

Misvattingen

1. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde voor de **gebruiker**
2. Een verlenging van de levensduur is **alleen** aan de orde als er bouwkundig wordt ingegrepen



Restwaarde

- Volg de kengetallen van de taxatiewijzers
 - Afwijkingen hiervan moeten worden onderbouwd
 - Een verlenging van de levensduur heeft geen invloed op de hoogte van de restwaarde
- Jurisprudentie:
 - Restwaarde pand is de waarde op het moment dat het nog juist bruikbaar is
 - Moment van restwaarde is niet het moment van sloop

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	51%	€ 741	€ 823	€ 905	45	50	25%	30%	€ 823	1,000
Afbouw	29%	€ 421	€ 468	€ 515	25	30	20%	25%	€ 468	1,000
Installaties	20%	€ 291	€ 323	€ 355	15	20	15%	20%	€ 323	1,000



Functionele correctie

Functionele correctie

$$FC = FC1 * FC2 * FC3 * FC4$$

- FC1 = Economische veroudering
 - FC2 = Verandering van de bouwwijze
 - FC3 = Belemmering gebruiksmogelijkheden
 - FC4 = Excessieve gebruikskosten
-
- Let op: ook kleine correcties hebben gezamenlijk een grote invloed
 - $0,8 * 0,8 * 0,8 * 0,8 = 0,4096$
 - **Dat betekent een correctie van 59%**
 - **Over de waarde die al technisch is gecorrigeerd!**



Voorbeeld 1

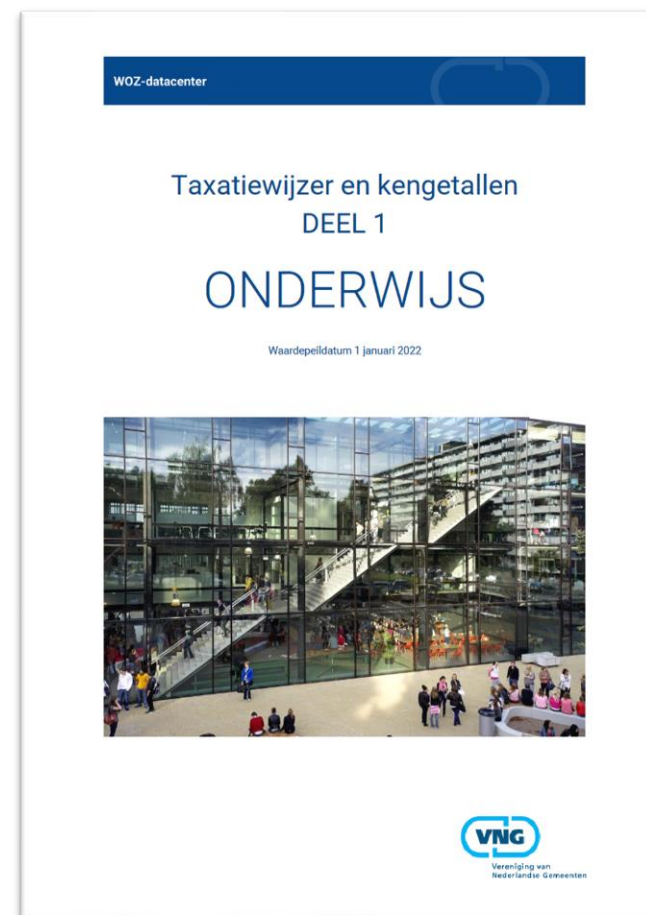
Taxatie Basisschool

Het te taxeren object

Beschikbare gegevens

- Waardepeildatum 1 januari 2022
- Basisschool
- Bouwjaar: 1980
- Grootte: 1500 m²
- Perceel grootte: 2000 m²
- Onderhoudstoestand is gemiddeld
- In 2000 volledig gerenoveerd
- Géén sprake van functionele problematiek (volgens eigenaar)

Landelijke taxatiewijzers



Vervangingswaarde grond

- $VWG = \text{Perceel grootte} * \text{waarde per m}^2$
- $VWG = 2000 \text{ m}^2 * € 225 \text{ per m}^2$
- **Vervangingswaarde grond = € 450.000**

Vervangingswaarde opstal (1)

O124PL12 - Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



- Taxatiewijzer onderwijs deel 1
 - Archetype: O124PL12
 - Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985

Vervangingswaarde opstal (2)

Bouwwijze	Oorspronkelijk
Vervangingswaarde /m ² (excl. 21% btw)	€ 1.300

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze							
	Verdeling	Vervangingswaarde /m ²			Levensduur		Restwaarde	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max
Ruwbouw	50%	€ 585	€ 650	€ 715	45	50	25%	30%
Afbouw	29%	€ 339	€ 377	€ 415	25	30	20%	25%
Installaties	21%	€ 246	€ 273	€ 300	15	20	15%	20%

Vervangingswaarde opstal (3)

- $VWO = \text{Grootte opstal} * \text{waarde per m}^2$
- $VWO = 1500 \text{ m}^2 * \text{€ 1300 per m}^2$

Ruwbouw = 1500 m ²	* € 650 per m ²	= € 975.000
Afbouw = 1500 m ²	* € 377 per m ²	= € 565.500
Installaties = 1500 m ²	* € 273 per m ²	= € 409.500

- **Vervangingswaarde opstal = € 1.950.000**

Correctie technische veroudering (1)

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze							
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max
Ruwbouw	50%	€ 585	€ 650	€ 715	45	50	25%	30%
Afbouw	29%	€ 339	€ 377	€ 415	25	30	20%	25%
Installaties	21%	€ 246	€ 273	€ 300	15	20	15%	20%

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	42 jaar	5 jaar	27,5
Afbouw	22 jaar	5 jaar	22,5
Installaties	22 jaar	0 jaar	17,5

→ 2022 - 1980

→ 2022 - 2000 (renovatie)

Correctie technische veroudering (2)

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	42 jaar	5 jaar	27,5
Afbouw	22 jaar	5 jaar	22,5
Installaties	22 jaar	0 jaar	17,5

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	42 jaar	10 jaar	27,5
Afbouw	22 jaar	5 jaar	22,5
Installaties	22 jaar	5 jaar	17,5

**Inschatting
taxateur**

Correctie technische veroudering (3)

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	42 jaar	10 jaar	27,5
Afbouw	22 jaar	5 jaar	22,5
Installaties	22 jaar	5 jaar	17,5

$$TC/jaar = \frac{100\% - \text{restwaarde} (\%)}{\text{ouderdom} + \text{resterende levensduur}} = \frac{100\% - 27,5\%}{42 + 10} = \frac{72,5\%}{52} = 1,4\%$$

	TC per jaar	Ouderdom	TC
Ruwbouw	1,4%	42 jaar	58,8%
Afbouw	2,9%	22 jaar	63,8%
Installaties	3,0%	22 jaar	66,0%

Gecorrigeerde vervangingswaarde school

$$GVW = VWG + (VWO * TC * FC)$$

$$GVW = € 450.000 + \left(\begin{array}{l} € 975.000 * 41,2\% * FC_r \\ € 565.500 * 36,2\% * FC_a \\ € 409.500 * 34\% * FC_i \end{array} \right)$$

100% - TC

Correctie functionele veroudering

- Economische veroudering
 - Bezettingsgraad
- Verandering van de bouwwijze
 - Kengetallen in taxatiewijzer
- Belemmering gebruiksmogelijkheden
 - Bijvoorbeeld eisen ivm brandveiligheid
- Excessieve gebruikskosten
 - Hoge stookkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde

$$GVW = € 450.000 + \begin{pmatrix} € 975.000 * 41,2\% * 100\% \\ € 565.500 * 36,2\% * 100\% \\ € 409.500 * 34\% * 100\% \end{pmatrix}$$

$$GVW = € 450.000 + \begin{pmatrix} € 401.700 \\ € 204.711 \\ € 139.230 \end{pmatrix} = € 1.195.641$$

$$\textbf{GVW = € 1.195.000}$$

Toegepaste correctie

- VW opstal = € 1.950.000
- GVW opstal = € 745.641
- VW totaal = € 2.400.000
- **GVW totaal = € 1.195.000**
- **Correctie = € 1.205.000**

- **Correctie opstal = 61,79%**
- **Correctie totaal = 50,21%**



Voorbeeld 2

Taxatie Gezondheidscentrum

Het te taxeren object

Beschikbare gegevens

- Waardepeildatum 1 januari 2022
- Gezondheidscentrum
- Bouwjaar: 2012
- Grootte: 1420 m²
- Perceel grootte: 800 m²
- Onderhoudstoestand is gemiddeld
- Géén sprake van functionele problematiek (volgens eigenaar)

Landelijke taxatiewijzers



Vervangingswaarde grond

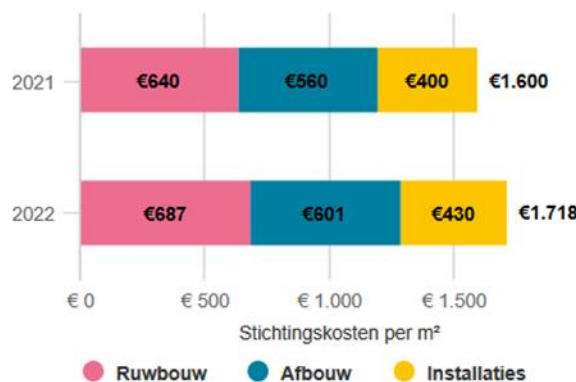
- $VWG = \text{Perceel grootte} * \text{waarde per m}^2$
- $VWG = 800 \text{ m}^2 * \text{€ } 300 \text{ per m}^2$
- **Vervangingswaarde grond = € 240.000**

Vervangingswaarde opstal (1)

- Stichtingskosten
- incl. bijkomende kosten, zoals bv kosten architect
- Taxatiewijzer ziekenhuizen deel 8
 - Archetype: N3600052
 - Gezondheidscentrum

N3600052 - Gezondheidscentrum

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Vervangingswaarde opstal (2)

Bouwwijze	Oorspronkelijk
Vervangingswaarde /m ² (excl. 21% btw)	€ 1.718

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze							
	Verdeling	Vervangingswaarde /m ²			Levensduur		Restwaarde	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max
Ruwbouw	40%	€ 567	€ 687	€ 807	45	55	25%	35%
Afbouw	35%	€ 496	€ 601	€ 707	20	30	20%	30%
Installaties	25%	€ 354	€ 430	€ 505	10	20	15%	20%

Vervangingswaarde opstal (3)

- $VWO = \text{Grootte opstal} * \text{waarde per m}^2$
- $VWO = 1420 \text{ m}^2 * \text{€ } 1718 \text{ per m}^2$

Ruwbouw = 1420 m ²	* € 687 per m ²	= € 975.540
Afbouw = 1420 m ²	* € 601 per m ²	= € 853.420
Installaties = 1420 m ²	* € 430 per m ²	= € 610.600

- **Vervangingswaarde opstal = € 2.439.560**

Correctie technische veroudering (1)

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze							
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max
Ruwbouw	40%	€ 567	€ 687	€ 807	45	55	25%	35%
Afbouw	35%	€ 496	€ 601	€ 707	20	30	20%	30%
Installaties	25%	€ 354	€ 430	€ 505	10	20	15%	20%

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	10 jaar	40 jaar	30
Afbouw	10 jaar	15 jaar	25
Installaties	10 jaar	5 jaar	17,5

→ 2022-2018
Middelbare ouderdom

Correctie technische veroudering (2)

	Ouderdom	Rest. levensduur	Restwaarde (%)
Ruwbouw	10 jaar	40 jaar	30
Afbouw	10 jaar	15 jaar	25
Installaties	10 jaar	5 jaar	17,5

$$TC/jaar = \frac{100\% - \text{restwaarde} (\%)}{\text{ouderdom} + \text{resterende levensduur}} = \frac{100\% - 30\%}{10 + 40} = \frac{70\%}{50} = 1,4\%$$

	TC per jaar (%)	Ouderdom	TC (%)
Ruwbouw	1,4	10 jaar	14,0
Afbouw	3	10 jaar	30,0
Installaties	5,5	10 jaar	55,0

Gecorrigeerde vervangingswaarde gezondheidscentrum

$$GVW = VWG + (VWO * TC * FC)$$

$$GVW = € 240.000 + \left(\begin{array}{l} € 975.540 * 86,0\% * FC_r \\ € 853.420 * 70,0\% * FC_a \\ € 610.600 * 45,0\% * FC_i \end{array} \right)$$

100 - TC

Correctie functionele veroudering

- Economische veroudering
- Verandering van de bouwwijze
- Belemmering gebruiksmogelijkheden
 - Bijvoorbeeld eisen ivm brandveiligheid
- Excessieve gebruikskosten
 - Hoge stookkosten

Gecorrigeerde vervangingswaarde

$$GVW = € 240.000 + \begin{pmatrix} € 975.540 * 86,0\% * 100\% \\ € 853.420 * 70,0\% * 100\% \\ € 610.600 * 45,0\% * 100\% \end{pmatrix}$$

$$GVW = € 240.000 + \begin{pmatrix} € 838.964 \\ € 597.394 \\ € 274.770 \end{pmatrix} = € 1.951.128$$

$$\mathbf{GVW = € 1.950.000}$$

Toegepaste correctie

- VW opstal = € 2.439.560
- GVW opstal = € 1.711.128
- VW totaal = € 2.679.560
- **GVW totaal = € 1.951.128**
- **Correctie = € 728.432**

- **Correctie opstal = 29,86%**
- **Correctie totaal = 27,18%**

Vergelijking met de HWK-methode

- BVO = 1.420 m²
- VVO = 90% = 1.280 m²
- Huurwaarde per m² = circa € 150
- Huurwaarde object = circa € 192.000
- Kapitalisatiefactor: circa 11
- Waarde HWK = 11 * € 192.000 = € 2.112.000



GVW = € 1.950.000

Conclusie: GVW is in lijn



Samenvatting

Samenvatting

- Taxeren is geen boekhouden!
- Corrigeren is geen afschrijven!
- Dat betekent:
 - Jaarlijks waarderen en jaarlijks beoordelen
 - Technische correctie moet jaarlijks worden ingeschat
 - Resterende levensduur kan wijzigen
 - Functionele correctie moet jaarlijks worden ingeschat
 - Inschatting ten opzichte van vergelijkbare objecten
 - Kijk naar de totale correctie van een object ten opzichte van de vervangingswaarde
 - Vergelijk (als dat mogelijk) is met een andere taxatiemethodiek



Vragen

Belangrijke jurisprudentie

- **ECLI:NL:GHAMS:2001:AA9410** (restwaarde, alsdan nog juist bruikbaar voor het doel waarvoor het is gesticht)
- **ECLI:NL:HR:2020:169** (diverse redenen mogelijk om de levensduur te verlengen, bijvoorbeeld indien achteraf blijkt dat de daarvoor eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn)
- **ECLI:NL:HR:2020:1671** (richtsnoeren van de taxatiewijzer; diegene die wil afwijken dient de afwijking te onderbouwen)



Poppo Groen: poppo.groen@waarderingskamer.nl

Ruud Kathmann: ruud.kathmann@waarderingskamer.nl