

Taxatiewijzer en kengetallen

Algemeen deel

Waardepeildatum 1 januari 2021



Colofon

Taxatiewijzer algemeen, waardepeildatum 1 januari 2021

Deze taxatiewijzer is een uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2021

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit verbod betreft tevens de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitgevers en samenstellers verklaren dat deze uitgave op zorgvuldige wijze en naar beste weten is samengesteld, evenwel kunnen uitgever en samenstellers op geen enkele wijze instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Uitgever en samenstellers aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van handelingen en / of beslissingen die gebaseerd zijn op de in deze uitgave opgenomen informatie. Gebruikers van de in deze uitgave opgenomen informatie wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar tevens af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te allen tijde te controleren.



VOORWOORD

Voor u ligt het algemeen deel van de landelijke taxatiewijzer naar waardepeildatum 1 januari 2021.

Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Belastingssamenwerking gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht (BghU), Arcadis, Antea Group, GeoTax, KONDAR Overheid, Invast Hotels, Ortec Finance, Van Ameyde Waarderingen, Thorbecke, TOG Nederland, en Wiberg Taxaties.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer algemeen, waardepeildatum 1 januari 2020, versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer algemeen, waardepeildatum 2020, versie 1.0

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1.2	Marktontwikkelingen	Toelichting op de algemene ontwikkelingen van stichtingskosten in 2020.
1.3	Gevolgen van coronamaatregelen op de waardering van onroerende zaken	Paragraaf ingevoegd
4.4	Jurisprudentie Levensduur en Restwaarde	Ingevoegd: Rechtbank Rotterdam 19 maart 2021, nr 19/4829, ECLI:NL:RBROT:2021:2907 Rechtbank Oost-Brabant 24 maart 2021, nr. 20/679, ECLI:NL:RBOBR:2021:1263 Hoge Raad 23 oktober 2020, nr. 19/05580, ECLI:NL:HR:2020:1671 inzake de waardering van een dagverblijf Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 13 oktober 2020, nr. 19/01088 en 19/01089, ECLI:NL:GHARL:2020:8238 inzake de waardering van locaties voor kinderopvang.
9.4	Omgaan met btw bij sportaccommodaties	paragraaf ingevoegd.
9.5	Omgaan met btw bij sportvelden	Tekst aangepast. In de tekst werd – volgend op de tekst van het hof - gesuggereerd dat de waardering van sportvelden exclusief btw moet geschieden. Feitelijk is sprake van taxatie gebaseerd op een levering onderworpen aan overdrachtsbelasting.
Bijlage 4 en 5	Uniforme soort- en deelobjectcode lijsten	De lijsten zijn niet langer opgenomen als bijlage. In plaats daarvan is een verwijzing opgenomen naar de vindplaats van de meest actuele versie hiervan.

INHOUDSOPGAVE

1.	DOELSTELLING VAN DEZE TAXATIEWIJZER	7
1.1	<i>Uitgangspunten</i>	7
1.2	<i>Marktontwikkelingen</i>	11
1.3	<i>Gevolgen van coronamaatregelen op de waardering van onroerende zaken</i>	12
2	GEGEVENSWOORDENBOEK WOZ - CATALOGUS PROCESGEGEVENS WOZ	13
2.1	<i>Definitie Archetypen</i>	13
2.2	<i>Objectkenmerken</i>	16
2.3	<i>Omgevingsfactoren</i>	18
2.4	<i>Directe marktgegevens (stichtingskosten, koopprijzen e.d.)</i>	18
2.5	<i>Opbouw taxatie</i>	19
2.6	<i>Indeling naar bouwcomponenten</i>	22
2.7	<i>Overige gegevens</i>	24
2.8	<i>Toepassing begrippen en kengetallen</i>	25
3	BESCHRIJVING TAXATIEMETHODEN	27
3.1	<i>Waardebepaling niet-woningen</i>	27
3.2	<i>Marktwaaarde versus vervangingswaarde</i>	27
3.3	<i>(Huurwaarde)kapitalisatiemethode (marktwaaarde)</i>	28
3.4	<i>Vergelijkingsmethode (marktwaaarde)</i>	29
3.5	<i>Discounted-cash-flow methode (marktwaaarde)</i>	29
3.6	<i>Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)</i>	30
4	DE RESTERENDE LEVENSDUUR EN DE RESTWAARDE	37
4.1	<i>Begrippen en uitgangspunten</i>	37
4.2	<i>Inschatting van de resterende levensduur en restwaarde</i>	39
4.3	<i>Invloed restwaarde en levensduur op de correctie voor technische veroudering</i>	41
4.4	<i>Jurisprudentie</i>	46
5	HOE OM TE GAAN MET DE CORRECTIE VOOR FUNCTIONELE VEROUDERING	51
5.1	<i>Economische en maatschappelijke veroudering (FC1)</i>	51
5.2	<i>Verandering van de bouwwijze (FC2)</i>	52
5.3	<i>Belemmering gebruiksmogelijkheden (FC3)</i>	53
5.4	<i>Excessieve gebruikskosten (FC4)</i>	55
6	HOE OM TE GAAN MET CORRECTIES OP DE KENGETALLEN	56
6.1	<i>Fundering</i>	56
6.2	<i>Grootte</i>	56

6.3	<i>Bereikbaarheid</i>	64
7	HOE OM TE GAAN MET DE BEDRIJFSWAARDE	65
7.1	<i>Definitie bedrijfswaarde</i>	66
7.2	<i>Directe of indirecte opbrengstwaarde</i>	66
8	HOE OM TE GAAN MET DE UITZONDERING VOOR WERKTUIGEN	68
8.1	<i>Inleiding</i>	68
8.2	<i>Criteria voor het beoordelen van de uitzondering voor werktuigen</i>	68
8.3	<i>Jurisprudentie</i>	70
8.4	<i>Beperking fiscale afschrijving op onroerende zaken</i>	72
9	HOE OM TE GAAN MET OMZETBELASTING	74
9.1	<i>Btw bij objecten waarin deels belaste en deels onbelaste activiteiten plaatsvinden</i>	75
9.2	<i>Omzetbelasting bij de waardering van grond</i>	77
9.3	<i>Omgaan met btw bij objecten in aanbouw</i>	78
9.4	<i>Omgaan met btw bij sportaccommodaties</i>	78
9.5	<i>Omgaan met btw bij sportvelden</i>	78
9.6	<i>Btw op het taxatieverslag</i>	79
10	HOE OM TE GAAN MET DE WAARDERING VAN GROND	80
11	HOE OM TE GAAN MET AFRONDEN VAN DE WAARDE	81
12	HOE OM TE GAAN MET DUURZAAMHEIDSASPECTEN	83
13	PROCEDURE BIJHOUDING	86
BIJLAGEN		87
Bijlage 1	Rekenschema	88
Bijlage 2	Voorbeelden taxatieverslag niet-woningen	97
Bijlage 3	Tabel met veelvoorkomende werktuigen dienstbaar aan een gebouw	104
Bijlage 4	Uniforme soort-object-lijst niet-woningen	109
Bijlage 5	Uniforme deelobjectlijst	110
Bijlage 6	Stroomschema werktuigenuitzondering	111
Bijlage 7	Lijst met archetypes per 1 januari 2021	115

1. Doelstelling van deze taxatiewijzer

Deze taxatiewijzer maakt deel uit van de landelijke set taxatiewijzers die zijn opgesteld op initiatief van de VNG, de grote gemeenten, de taxatiebranche en de Waarderingskamer. Deze taxatiewijzer is geldig voor alle taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2021. Dit algemeen deel is de leidraad voor de onderstaande taxatiewijzers en dient dus altijd in samenhang met deze taxatiewijzers (die speciaal zijn gemaakt voor onderscheiden groepen niet-woningen) gebruikt te worden:

- 1 Onderwijs;
- 2 Defensie;
- 3 Woonwagens;
- 4 NS-stations
- 5 Laboratoria;
- 6 Crematoria;
- 7 Parkeren;
- 8 Ziekenhuizen;
- 9 Verzorging;
- 11 Vervoer busstations;
- 12 Duurzame energie;
- 13 Havengebonden objecten;
- 14 Cultuur;
- 15 Kinderboerderijen;
- 16 Nuts;
- 17 Overheidsgebouwen;
- 18 Sport;
- 19 Telefonie;
- 20 Agrarisch;
- 21 Motorbrandstofverkooppunten;
- 22 Recreatie;
- 23 NSW-landgoederen;
- 24 Huurwaardekapitalisatie;
- 25 Hotels;
- 26 Algemene archetypen (bijgebouwen en infrastructuur)

De taxatiewijzers zijn afgestemd op het gebruik door een vakbekwame WOZ-taxateur. De doelstelling van de taxatiewijzers 2021 is om te komen tot meer:

- doelmatigheid: gebruik maken van dezelfde taxatiewijzer door alle gemeenten;
- uniformiteit: interpreteren en toepassen van dezelfde kengetallen en/of uitgangspunten voor alle objecten door alle gemeenten;
- kwaliteit: voldoende onderbouwing van taxaties;
- transparantie: ook de belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om te zien op basis van welke gegevens, van welke kengetallen en van welke uitgangspunten een waarde van een woning en een niet-woning is bepaald.

1.1 Uitgangspunten

In elke taxatiewijzer is beschreven wat de strekking van de desbetreffende taxatiewijzer is. Verder zijn per taxatiewijzer kengetallen en onderbouwende marktgegevens opgenomen. Voor de toepassing van de taxatiewijzers voor de waardering van incurante niet-woningen, voor de waardering van agrarische objecten, voor motorbrandstofverkooppunten etc. is het selecteren van het juiste "archetype" (= kengetal) bepalend voor de uitkomst van de taxatie.

Archetype

Om de kengetallen voor stichtingskosten te kunnen toepassen bij de waardering van objecten op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, zijn deze kengetallen ingedeeld naar archetypen. Door van ieder deelobject in de WOZ-administratie vast te leggen welk archetype van toepassing is, wordt met behulp van TIOX (zie verderop) “automatisch” het van toepassing zijnde kengetal gehanteerd. Het selecteren van het juiste archetype is daarom van groot belang.

In beginsel is voor de selectie van het archetype de bouwaard, de grootte en het bouwjaar van het (deel)object bepalend. Het feitelijke gebruik van het object is voor de selectie van het archetype niet relevant. Als bijvoorbeeld een (deel van een) basisschool na verloop van tijd (mede) wordt gebruikt voor kinderopvang blijft het object voor de toepassing van de taxatiewijzers een basisschool en is één van de kengetallen (archetype) voor basisscholen van toepassing. Immers, om in te schatten welke stichtingskosten gemoeid zijn met het vervangen van het (deel)object, moet gekeken worden naar de stichtingskosten van objecten met objectief vergelijkbare kenmerken.

Bij het registreren van de soortobjectcode van een object speelt het feitelijk gebruik wél een rol, waardoor er geen één-op-één relatie tussen de soortobjectcode en archetypen bestaat.

Een ingrijpende verbouwing waardoor de bouwaard van een object wijzigt, kan tot gevolg hebben dat een ander kengetal (archetype) moet worden toegepast. Het is ook mogelijk dat binnen één WOZ-object meerdere archetypen (uit meerdere taxatiewijzers) van toepassing zijn. Als bijvoorbeeld een WOZ-object bestaat uit leslokalen voor een basisschool, terwijl ook een gedeelte van het WOZ-object of gebouw gebouwd is als wijkcentrum, dan is voor een correcte taxatie van dit WOZ-object één van de archetypen voor basisscholen uit de taxatiewijzer onderwijs en een archetype wijkcentrum uit de taxatiewijzer overheidsgebouwen van belang. Ook hierdoor kan er geen sprake zijn van een één-op-één koppeling tussen het soort-object en de te hanteren taxatiewijzer.

Zo kan er ook geen sprake zijn van een één-op-één koppeling tussen soort-object en gebruikscodes. Bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf met woning (2211) kan gekoppeld moeten worden aan gebruikscodes 11, wanneer het WOZ-object in hoofdzaak een woning is en aan gebruikscodes 20, wanneer het WOZ-object als niet-woning in de OZB-aanslag wordt betrokken.

Objectafbakening

Bij de toepassing van de taxatiewijzers voor de waardering van niet-woningen moet uitgegaan worden van de reguliere afbakenvoorschriften zoals die gelden volgens de Wet WOZ. Voor specifieke categorieën objecten kunnen in de afzonderlijke taxatiewijzers specifieke richtlijnen met betrekking tot de afbakening worden gegeven. Dit is onder andere het geval bij recreatieterreinen (Taxatiewijzer Recreatie) en bij energienetwerken (Taxatiewijzer Nuts). Een nadere toelichting op de objectafbakening staat in de Vraagbaak Waardebepaling van de Waarderingskamer.

Marktinformatie

Voor het bepalen van de kengetallen is gebruik gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland die beschikbaar is. De belangrijkste bronnen hierbij zijn het WOZ-datacenter en bouwdoossiers. Door middel van het WOZ-datacenter hebben veel gemeenten stichtingskosten van nieuwbouwobjecten aan alle deelnemers ter beschikking gesteld. Voor de analyse van de stichtingskosten zijn van veel van deze nieuwbouwobjecten ook bouwdoossiers bij de desbetreffende gemeente opgevraagd. De gerealiseerde stichtingskosten zijn tot uitgangspunt genomen voor de kengetallen die aan de basis staan van de waardering. Dit uitgangspunt sluit aan op het waarderingsvoorschrift voor de gecorrigeerde vervangingswaarde. De aldus gevonden kengetallen zijn in bandbreedtes in de taxatiewijzers vermeld.

Om ervoor te zorgen dat de taxatiewijzers van zo hoog mogelijke kwaliteit zijn, zo eenduidig mogelijk worden toegepast en dat de taxaties van niet-woningen zo goed mogelijk onderbouwd kunnen worden, is het van belang dat alle gemeenten niet alleen informatie over de stichtingskosten van objecten, maar ook andere informatie die van belang is voor de taxatie van niet-woningen, via het WOZ-datacenter met elkaar delen. Daarbij kan het ook gaan om privacygevoelige informatie zoals bijvoorbeeld omzetgegevens, transactiepreizen van (in)courante niet-woningen of huurgegevens. Het WOZ-datacenter borgt dat de informatie alleen toegankelijk is voor WOZ-medewerkers die vallen onder de voorschriften voor geheimhouding en blijft binnen de kaders van artikel 32 Wet WOZ.

De taxatiewijzers zijn vooral gericht op het bepalen van de (ongecorrigeerde) vervangingswaarde en op het bepalen van de technische veroudering.

Om de kwaliteit van de onderbouwing te waarborgen geldt een inspanningsverplichting voor het verder verzamelen en analyseren van marktgegevens. Afhankelijk van het soort-object is gekozen voor een landelijke, regionale of gemeentelijke analyse van de marktgegevens.

Indien voortschrijdend inzicht aanleiding geeft voor een aanvulling op of een update van deze taxatiewijzers, wordt dit via het WOZ-datacenter (www.wozdatacenter.nl) kenbaar gemaakt en wordt een eventuele gewijzigde versie op deze website gepubliceerd.

Driedelige waarde-opbouw

Bij de vervangingswaarde is in de gepresenteerde kengetallen uitgegaan van een onderverdeling in drie elementen: ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. De overige kosten maken wel deel uit van de "vervangingswaarde" die getaxeerd moet worden, maar zijn inbegrepen in de kosten voor ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Er geldt dus geen afzonderlijk correctieregime voor deze "overige kosten". Voorbeelden van deze "overige kosten" die voor zover het gebouwgebonden kosten betreft dus inbegrepen moeten zijn in de genoemde drie componenten,:

- architectkosten;
- ontwikkelingskosten;
- bouwbegeleiding;
- verzekering tijdens de bouw;
- bouwrente;
- bouwplaatsinrichting en bewaking / beheer;
- advieskosten;
- natuurcompensatie;
- kosten voor ingebruikname;
- keuringskosten;
- vergunningen & leges;
- controle oplevering conform offerte;
- kosten voor kwaliteitsborging;
- kosten voor PR;
- onderzoek corrosieprotectie;
- bouwen tijdelijke betoncentrale om verkeersdrukke te voorkomen/verminderen.

Ook de toepassing van de taxatiewijzer moet altijd gebaseerd zijn op deze driedeling. Voor elke taxatie die gebaseerd is op deze taxatiewijzer moet een taxatie-onderbouwing beschikbaar zijn die gebaseerd is op de indeling ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Op basis van de kengetallen in de taxatiewijzers kan rekenkundig gerekend worden met de driedeling en hoeft er geen extra gegevensverzameling plaats te vinden. Wanneer sprake is van renovaties kan de aard en omvang van de renovatie tot uitdrukking worden gebracht in de correctie per onderdeel. Indien voor een soort-object in de taxatiewijzer afgeweken wordt van de driedeling, is dit expliciet aangegeven.

TIOX

De rekenmethodiek, uitgangspunten en kengetallen in dit algemeen deel en in de diverse taxatiewijzers (met uitzondering van de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie) vormen het uitgangspunt van het systeem TIOX. Het systeem TIOX biedt webservices waarmee iedere gemeente vanuit zijn taxatieapplicatie geautomatiseerd de beschreven methodiek kan toepassen. Doordat alle gemeenten werken met dezelfde webservices, is gewaarborgd dat het toepassen van de rekenmethodiek, uitgangspunten en kengetallen op een uniforme wijze geschiedt. Natuurlijk moeten binnen het systeem TIOX op basis van de feitelijke situatie bij een onroerende zaak de bij die taxatie te gebruiken kengetallen geselecteerd worden binnen de in de taxatiewijzers aangegeven bandbreedten.

In voorkomende gevallen zal de taxateur bij een taxatie gemotiveerd moeten afwijken van de kengetallen en bandbreedten die de taxatiewijzers bieden. Hij moet dat natuurlijk ook aan de desbetreffende belanghebbende kunnen uitleggen.

1.2 Markontwikkelingen

1.2.1 Methodiek actualisering

De taxatiewijzers worden elk jaar geactualiseerd. Dat betekent dat elk jaar alle gebruikte kengetallen opnieuw vastgesteld worden, waarbij de beschikbare marktgegevens rond de waardepeildatum het uitgangspunt zijn. Er zijn echter nooit voldoende marktgegevens om uitsluitend op basis van deze gegevens van direct rond de waardepeildatum gerealiseerde bouwprojecten voor alle archetypen alle van belang zijnde kengetallen volledig opnieuw te bepalen. Bij het opstellen/actualiseren van taxatiewijzers zullen dus ook marktgegevens van eerdere waardepeildata worden gebruikt.

Het opstellen/actualiseren van een taxatiewijzer gebeurt in twee stappen. In eerste instantie worden de kengetallen uit de voorgaande versie van de taxatiewijzer geïndexeerd. Daarna wordt op basis van nieuwe marktgegevens van rond de waardepeildatum (die dus nog geen rol hebben gespeeld bij de voorgaande versie van de taxatiewijzer) beoordeeld of er bijstellingen nodig zijn. Deze bijstellingen kunnen betekenen dat de in eerste instantie aangebrachte stijging of daling van kengetallen wordt aangepast, maar kunnen ook bijvoorbeeld betekenen dat er archetypen worden toegevoegd, afgevoerd of samengevoegd, dat correctietermijnen worden aangepast, dat verdelingen tussen ruwbouw/afbouw/installaties worden aangepast etc.

Deze tweede stap is ook van belang om de onderbouwing van de taxatiewijzer te actualiseren. De beschikbare recente marktgegevens worden daarbij gebruikt om de nieuwe taxatiewijzer te onderbouwen en bekeken wordt op welke plaatsen "oudere" marktgegevens als onderbouwing verwijderd kunnen worden, omdat er inmiddels in voldoende mate sprake is van een onderbouwing met recentere gegevens en op welke plaatsen marktgegevens verwijderd moeten worden, omdat ze inmiddels niet meer aansluiten op de actuele kengetallen.

Bij de taxatiewijzers die gericht zijn op het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde, heeft een groot deel van de te actualiseren kengetallen betrekking op het bepalen van de bouwkosten (stichtingskosten, [ongecorrigeerde] vervangingswaarde). In de Vraagbaak waardebepaling is opgenomen dat bij het inschatten van de (ongecorrigeerde) vervangingswaarde de herbouwkosten worden gesplitst in de elementen ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties en dat deze kosten inclusief de overige kosten zijn. Overige kosten worden daarbij gedefinieerd als alle voor de herbouw noodzakelijke kosten, zoals projectbegeleiding, honorarium architect, vergunningen, bouwrente, etc. Voor de actualisering van de kengetallen moet dan ook een index worden gebruikt die aansluit op dit begrip kosten zoals gedefinieerd bij de (ongecorrigeerde) vervangingswaarde.

1.2.2 Actualisering stichtingskosten waardepeildatum 1 januari 2021

Voor de actualisering van de kengetallen naar de waardepeildatum 1 januari 2021 is een indexering van de bouwkosten toegepast, waarbij voor de verschillende categorieën objecten gebruik is gemaakt van de relevante indices van de Marktindicator van Bouwkostendata (BDB), met als maximum de BDB-index voor materialen en lonen. Daarbij is rekening gehouden met de tijd tussen het moment waarop bouwkosten zijn berekend en de realisatie van de betreffende projecten, omdat dit van invloed kan zijn op uiteindelijke gerealiseerde stichtingskosten. De BDB marktindicator lag op de waardepeildatum 1 januari 2021 boven het structurele kosteniveau. In aansluiting op de uitspraak van Hof Amsterdam van 26 november 2015, nr. 14/00421 (ECLI:NL:GHAMS:2015:5017) wordt er bij de indexatie van stichtingskosten daarom uitgegaan van de indicator van de structurele kostenontwikkeling.

In 2020 speelde een aantal bijzondere ontwikkelingen waar rekening mee is gehouden bij het analyseren van stichtingskosten.

Gevolgen stikstofregels en duurzaamheidseisen

Na de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) over het Nederlandse stikstofbeleid (Programma Aanpak Stikstof) en het tijdelijk handelingskader PFAS zijn in 2019 veel bouwprojecten stilgelegd. De strengere stikstofregels die als gevolg van de uitspraak van de Raad van State zijn ingesteld leidden tot hogere projectkosten. Daarnaast is door de uitstel van projecten in 2019, de vraag in 2020 toegenomen. Verder leidt de steeds strenger wordende regelgeving rond de duurzaamheidseisen bij nieuwbouw tot hogere bouwkosten.

Coronapandemie

De coronapandemie in 2020 en 2021 had slechts een beperkt invloed op bouwkosten. Hoewel de economie in deze periode kromp, had dit vrijwel geen effect op de investeringen die gedaan zijn in de bouw. De door de overheid opgelegde maatregelen hadden enig effect op de arbeidsomstandigheden van personeel in de bouw, waardoor soms minder efficiënt gewerkt kon worden. Hierdoor zijn arbeidskosten iets toegenomen. Daarnaast is sprake van een algemene stijging van de lonen met 2%¹. De coronapandemie had geen bijzonder effect op de materiaalkosten. Voor sommige bijzondere materialen was in 2020 sprake van leveringsproblemen die het gevolg zijn van de coronapandemie. In de BDB-index voor materialen en lonen worden deze bijzondere materialen buiten beschouwing gelaten.

De algemene index voor de stijging van stichtingskosten tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 is vastgesteld op 2,0%. In specifieke taxatiewijzers kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer sprake is van objecten met bijzondere materialen, of bij objecten waar verhoudingsgewijs veel arbeidskosten gemoeid zijn.

1.3 Gevolgen van coronamaatregelen op de waardering van onroerende zaken

In 2020 is de wereld getroffen door een COVID-19 pandemie. In Nederland heeft de overheid ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus diverse maatregelen getroffen. Deze maatregelen hadden onder andere een effect op de gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken. Deze beperkende maatregelen kunnen invloed hebben op de WOZ-waarde.

Bij de waardering naar waardepeildatum 1 januari 2021 moet rekening gehouden worden met marktontwikkelingen. Daarnaast kunnen bijzondere omstandigheden spelen die invloed hebben op de waarde. Deze bijzondere omstandigheden houden vooral verband met de overheidsmaatregelen ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus.

Algemene economische ontwikkelingen

Allereerst kan sprake zijn van algemene economische- of marktontwikkelingen tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 die invloed heeft op (vrijwel) alle onroerende zaken. Deze marktontwikkelingen worden door verschillende aspecten beïnvloed, zoals de algemene economische trend, een toe- of afname van vraag en aanbod van bepaalde typen objecten, een stijging of daling van stichtingskosten etc. Voor objecten die worden gewaardeerd op de marktwaarde moet deze invloed vooral op basis van de marktanalyse worden ingeschat. Het is daarbij vooral van belang dat in de analyse rekening gehouden wordt met het moment waarop een huur- of koopovereenkomst tot stand is gekomen. Overeenkomsten die vóór maart 2020 tot stand zijn gekomen zullen immers een ander beeld geven dan overeenkomsten die daarna tot stand zijn gekomen. Voor de waardering van objecten op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde geldt dat bij de totstandkoming van de kengetallen voor stichtingskosten rekening is gehouden met de algemene economische ontwikkelingen. Dit is toegelicht in paragraaf 1.2 van deze taxatiewijzer.

¹ <https://www.fnv.nl/cao-sector/bouwen-wonen/bouw-infra/cao-bouw-infra>

Bijzondere omstandigheden

Naast de algemene marktontwikkelingen kan sprake zijn van specifieke omstandigheden of overheidsmaatregelen die het gebruik van bepaalde (categorieën) objecten minder goed mogelijk maken. Hierdoor kan de waarde van een specifiek object of van specifieke categorieën objecten worden beïnvloed. De Wet WOZ schrijft voor dat de waarde van onroerende zaken wordt bepaald op de waardepeildatum. Wanneer er zich in het jaar volgend op de waardepeildatum specifiek voor het object geldende omstandigheden hebben voorgedaan, waardoor de waarde van een object veranderd is, moeten uitgegaan worden van de omstandigheden op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum ligt in dat geval altijd één jaar na de waardepeildatum. Voor de waardering naar waardepeildatum 1 januari 2021, geldt dan de toestandspeildatum 1 januari 2022.

Bij de waardering van onroerende zaken naar waardepeildatum 1 januari 2021 moet daarom telkens worden beoordeeld of er op 1 januari 2022 sprake is van veranderde omstandigheden ten opzichte van 1 januari 2021, specifiek geldend voor het betreffende object (of categorie objecten) waardoor de waarde wordt beïnvloed. De overheidsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus kunnen als zo'n bijzondere omstandigheid worden gezien. Op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl) en op het WOZ-datacenter (www.wozdatacenter.nl) worden nadere toelichtingen en handreikingen gepubliceerd over hoe in de waardering rekening gehouden kan worden met deze coronamaatregelen. Deze worden geactualiseerd wanneer de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

2 Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ

2.1 Definitie Archetypen

2.1.1 Limitatieve opsomming archetypen in taxatiewijzers

Het archetype betreft een nadere specificering van het object, met name gericht op bouwtechnische overeenkomsten. In elke taxatiewijzer is de groep van objecten die met behulp van die taxatiewijzer wordt gewaardeerd, onderverdeeld in een aantal archetypen met elk een afzonderlijke set van kengetallen. De archetypen worden in de taxatiewijzers limitatief opgesomd, dat wil zeggen er worden geen archetype(codes) gebruikt die niet in één van de taxatiewijzers zijn benoemd.

Wel zijn er zeven codes gedefinieerd als "dummy archetype" die kunnen worden gebruikt voor het vastleggen van WOZ-deelobjecten en andere onderdelen van de taxatie-opbouw, waarbij geen sprake is van in enige taxatiewijzer vastgelegde kengetallen, maar die wel behoren bij een WOZ-object dat in hoofdzaak wordt gewaardeerd op basis van landelijke taxatiewijzers (zie ook 2.1.3).

2.1.2 Codering archetypen

De code voor de aanduiding van het archetype kent acht posities:

- Positie 1: een codering voor het type object die aansluit op onderstaande tabel.

Code positie 1	Omschrijving
A	Agrarisch
B	Bijgebouw

Code positie 1	Omschrijving
N	Medisch groot
O	Onderwijs

C	Cultuur
D	
E	
F	Industrie en transport
G	Openbare instelling
H	Horeca
I	Infrastructurele voorzieningen
J	
K	
L	Levensbeschouwing (incl. crematoria etc.)
M	Medisch klein

P	Parkeren
Q	
R	Recreatie (pretpark en recreatieterreinen)
S	Sport
T	
U	Reserve
V	Telefoon
W	Woonwagens
X	Defensie
Y	
Z	Nuts

- Positie 2 en 3: de laatste 2 posities van de soort-object-code;
De soortobjectcode is een aanduiding van het soort WOZ-object ten behoeve van de onderbouwing van de waardebeoordeling.
- Positie 4: een codering voor de bouwperiode die zoveel mogelijk aansluit op onderstaande tabel.

Code positie 4	Omschrijving
0	geen verdeling
1	1930 en ouder
2	1931 t/m 1945
3	1946 t/m 1965
4	1966 t/m 1985
5	1986 t/m 2000
6	2001 t/m 2014
7	2015 en nieuwer

Indien in een taxatiewijzer afwijkende bouwperiodes gehanteerd worden dan moet de gehanteerde nummering in die betreffende taxatiewijzer toegelicht worden.

- Positie 5 en 6: een nadere indeling per taxatiewijzer;
- Positie 7: een codering voor materiaal die aansluit op onderstaande tabel.

Code positie 7	Omschrijving
0	geen verdeling
1	metselwerk
2	hout
3	beton
4	metaal
5	combi
6 t/m 9	vrij in te vullen

Dit is een aanduiding van het materiaal dat substantieel aanwezig is. Het kan niet zo zijn dat er altijd 'combi' staat.

Bij agrarische archetypen wordt positie 7 (toegestane waarden 0 tot en met 9) gebruikt als een aanvulling op de posities 5 en 6.

- Positie 8: wordt op twee manieren gebruikt, voor agrarische objecten en overige objecten. Bij overige objecten geldt een codering voor afwerking die aansluit op onderstaande tabel.

Code positie 8	Omschrijving
0	geen verdeling
1	eenvoudig
2	gemiddeld
3	luxe

Bij agrarische archetypen wordt positie 8 gebruikt primair om de gebruikte materialen aan te geven volgens onderstaande tabel.

Code positie 8	Omschrijving
A	geen verdeling
B	beton
C	beton, drukvast
D	dakbedekking (asbestopruiming)
E	eb- en vloedsysteem
F	volle grondteelt
G	glas (of asbestopruiming gevelbeplating)
H	hout
I	hout, drukvast
M	metaal
N	metaal, drukvast
P	(beton)pad
S	steen
T	steen, drukvast
V	(beton)vloer
0	geen verdeling
2 t/m 6	aantal buizen verwarming tuinbouwkas

2.1.3 Dummy archetypen

In aanvulling op de hierboven beschreven systematiek zijn er zeven "dummy-archetypen" gedefinieerd. Deze kunnen van belang zijn voor het vastleggen van WOZ-deelobjecten en andere onderdelen van de taxatie-opbouw, waarbij geen sprake is van in enige taxatiewijzer vastgelegde kengetallen, maar die wel behoren bij een WOZ-object dat in hoofdzaak wordt gewaardeerd op basis van landelijke taxatiewijzers. Deze zeven "dummy-archetypen" zijn:

- A 00 0 01 0 0 betekent geen berekening toepassen op dit "WOZ-deelobject";
- A 00 0 02 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven oppervlakte en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode voor gecorrigeerde vervangingswaarde;
- A 00 0 03 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven oppervlakte en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode stuksprizen;

- A 00 0 04 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven inhoud en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode voor gecorrigeerde vervangingswaarde;
- A 00 0 05 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven inhoud en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode stuksprizen;
- A 00 0 06 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven aantal stuks of eenheden en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode voor gecorrigeerde vervangingswaarde;
- A 00 0 07 0 0 betekent waarde deelobject berekenen met bij deelobject opgegeven aantal stuks of eenheden en opgegeven kengetallen volgens de rekenmethode stuksprizen.

2.2 Objectkenmerken

2.2.1 Soort-object-code en omschrijving soort-object

Dit is een aanduiding van het soort WOZ-object ten behoeve van de onderbouwing van de waardebepaling. In de bijlage is de uniforme soort-object-lijst niet-woningen opgenomen.

Bron: Uniforme soort-object-lijst niet-woningen (versie 1.20, 6 januari 2020)

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.10 en 61.11

2.2.2 Code en omschrijving onderdeel WOZ-object

Dit betreft de unieke aanduiding en beschrijving van het soort onderdeel van een WOZ-object ten behoeve van een correcte interpretatie en onderbouwing van de getaxeerde waarde.

Bij de waardering dient het object opgesplitst te worden in onderdelen. Voor de vastlegging van het soort onderdeel is een coderingstabel opgezet. Correcties moeten ook als onderdeel in de taxatie opgenomen worden, bijv. correctie voor bodemverontreiniging, sloopkosten e.d.

In de bijlage zijn de onderdeelcodes (code onderdeel WOZ-object) opgenomen.

Bron: Uniforme deelobjectlijst (versie 1.18, 3 december 2018)

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.15 en 61.16

2.2.3 Bouwjaar/bouwperiode

Het jaar (of bouwjaarklasse) waarin het object is opgeleverd voor gebruik.

Bron: bouwdoossier/ belanghebbende

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.20 of 61.27

2.2.4 Bouwwijze

Aanduiding van de wijze waarop het object gebouwd is en welke materialen daarbij in hoofdzaak zijn gebruikt. Gegeven wordt alleen gebruikt om archetype te beschrijven. Gegeven wordt niet voor de afzonderlijke, getaxeerde objecten geregistreerd.

Bron: bouwdoossier/ belanghebbende

2.2.5 Dak

Aanduiding van de vorm van de dakconstructie en de materialen waaruit deze dakconstructie bestaat. Gegeven wordt alleen gebruikt om archetype te beschrijven. Gegeven wordt niet voor de afzonderlijke, getaxeerde objecten geregistreerd,

Bron: bouwdoossier/ belanghebbende

2.2.6 Inhoud

Aanduiding in kubieke meters van de bruto of netto inhoud van het betreffende onderdeel.

Bron: gemeente, taxatiebureau

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.41

2.2.7 Oppervlakte

Aanduiding in vierkante meters van de bruto-, netto-, verhuurbare- of gebruiksoppervlakte van het betreffende onderdeel binnen het object. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van de definitie van gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, zodat kan worden aangesloten op de oppervlakte die is geregistreerd in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). Courante niet-woningen, die in het kader van de Wet WOZ worden getaxeerd op basis van huurwaardekapitalisatie, worden nog bij voorkeur getaxeerd met behulp van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo), omdat alle marktinformatie over huurprijzen gerelateerd is aan vvo. Bij incourante objecten die getaxeerd worden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, wordt nog gewerkt met bruto vloeroppervlakte (bvo), omdat de kengetallen over bouwkosten beschikbaar zijn op basis van deze eenheid. Daarom zijn de kengetallen in de taxatiewijzers gericht op de gecorrigeerde vervangingswaarde ook in bedragen per m² bvo. Voor agrarische woningen wordt gebruik gemaakt van de gebruiksoppervlakte. De kengetallen van andere agrarische gebouwen zijn gebaseerd op de brutovloeroppervlakte.

Bron: gemeente, taxatiebureau

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.43

2.2.8 Aantal stuks / eenheden

Het aantal eenheden waarmee gerekend wordt om tot een waarde te komen.

Bron: gemeente, taxatiebureau

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.11

2.2.9 Grondoppervlakte

De oppervlakte grond in vierkante meters die behoort tot het WOZ-object.

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 12.10

2.2.10 Toegekende oppervlakte

De oppervlakte grond van het kadastrale object die onderdeel uitmaakt van het WOZ-object. Bij elk object is aangegeven welke kadastrale percelen bij het object behoren. Daarnaast is aangegeven welk deel van de oppervlakte van het perceel is toegekend aan het object. Deze toegekende oppervlakte wordt aangeleverd door de gemeente en gecontroleerd door de taxateur.

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 52.10

2.2.11 Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd

De oppervlakte grond in vierkante meters die in de waarde van het gedeelte gebouwd is betrokken bij een WOZ-object dat gedeeltelijk als gebouwd en gedeeltelijk als ongebouwd is aangemerkt.

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 14.20

2.2.12 Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd per kadastraal perceel

Dat deel van de oppervlakte van het kadastrale perceel dat is betrokken in de waarde van het als gebouwd aangemerkte deel van het WOZ-object. Dit gegeven wordt alleen gebruikt als het desbetreffende WOZ-object is aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd en gedeeltelijk ongebouwd. Deze meegetaxeerde oppervlakte gebouwd per kadastraal perceel wordt aangeleverd door de gemeente en gecontroleerd door de taxateur.

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 52.20

2.3 Omgevingsfactoren

2.3.1 Indicatie ligging

Aanduiding voor de kwaliteit van de omgeving van het object, resulterend in een rapportcijfer van 1 tot en met 5:

- 1 = zeer slecht;
- 2 = slecht;
- 3 = voldoende;
- 4 = goed;
- 5 = zeer goed.

Voor courante objecten die volgens de huurwaardekapitalisatiefactor worden gewaardeerd kan een alternatieve liggingsindicatie gebruikt worden (A1, A2, B1, B2, C, D)

Bron: belanghebbende en taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.31

2.4 Directe marktgegevens (stichtingskosten, koopprijzen e.d.)

2.4.1 Vervangingskosten per eenheid

De hoogte van de kosten voor vervanging van het betreffende onderdeel per eenheid, die bij de waardebepaling als uitgangspunt is genomen.

Bij de vervangingskosten per eenheid is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- vervangingskosten ruwbouw per eenheid;
- vervangingskosten afbouw / vaste inrichting per eenheid;
- vervangingskosten installaties per eenheid.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- vervangingskosten ongesplitst per eenheid.

Bron: taxatiewijzer en indien taxatiewijzer geen kengetallen bevat voor de kosten voor een bepaald type deelobject of eenheid: gemeenten, internet, en organisatie belastingplichtigen.

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.30

2.4.2 Waarde per stuk / eenheid

De taxatiewaarde (met maximaal twee decimalen achter de komma) per stuk of eenheid die gebruikt is bij de waardebepaling.

Bron: taxatiewijzer en indien taxatiewijzer geen kengetallen bevat voor de waarde voor een bepaald type deelobject of eenheid: gemeente, marktanalyse
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.12.

2.4.3 Kosten infrastructuur

Het bedrag dat bij de nieuwbouw van een object is besteed aan de aanleg van de infrastructuur, zoals bijvoorbeeld terreinverharding, verlichting, beveiliging e.d. Het gegeven wordt gebruikt in het kader van de marktanalyse.

Bron: taxatiebureau, fabrikant infrastructuur
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 65.45

2.4.4 Grondprijzen: marktinformatie verkoopprijs en uitgifteprijs

De prijs die de koper betaalt per vierkante meter grond. Bij de bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van de lokale uitgifteprijzen (bij met name de gecorrigeerde vervangingswaarde) of indien zich transacties hebben voorgedaan de commerciële grondprijs (bij met name de marktwaarde). Het gegeven wordt vastgelegd in het kader van de marktanalyse.

Bron: marktanalyse uitgevoerd door gemeente of taxatiebureau, Kadaster
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 65.52

2.5 Opbouw taxatie

2.5.1 Waarde WOZ-deelobject (gecorrigeerd)

De waarde die bepaald is voor een WOZ-deelobject. Bij fysieke onderdelen hoort een positieve waarde. De onderdelen kunnen echter ook bestaan uit een correctie op de waarde, bijv. sloopkosten. In dat geval kan het onderdeel een negatieve waarde hebben. De som van de waarde van de onderdelen vormt samen de waarde van het WOZ-object. De totale waarde van het WOZ-object kan niet negatief zijn.

Bij de waarde onderdeel is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- waarde onderdeel ruwbouw;
- waarde onderdeel afbouw / vaste inrichting;
- waarde onderdeel installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- waarde onderdeel ongesplitst.

Bron: berekening
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.60

2.5.2 Ongecorrigeerde vervangingswaarde

De voor het betreffende WOZ-deelobject berekende vervangingswaarde die nog niet is gecorrigeerd voor technische of functionele veroudering.

Bij de ongecorrigeerde vervangingswaarde is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- ongecorrigeerde vervangingswaarde ruwbouw;
- ongecorrigeerde vervangingswaarde afbouw / vaste inrichting;
- ongecorrigeerde vervangingswaarde installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- ongecorrigeerde vervangingswaarde ongesplitst.

Bron: berekening

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.31

2.5.3 Verwachte levensduur

De gebruiksduur in jaren, waarin het onderdeel technisch wordt gecorrigeerd voor veroudering, zoals gebruikt bij de taxatie. Bij de verwachte levensduur is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- verwachte levensduur ruwbouw;
- verwachte levensduur afbouw / vaste inrichting;
- verwachte levensduur installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- verwachte levensduur ongesplitst.

Voor het omgaan met dit gegeven 62.32 Verwachte levensduur wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Bron: taxatiewijzer (eventueel na het opnieuw inschatten van de resterende levensduur) en indien taxatiewijzer geen eenduidig kengetal bevat voor de levensduur: taxateur (binnen de randvoorwaarde vastgelegd in de taxatiewijzer)

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.32

2.5.4 Resterende levensduur

De inschatting van het aantal jaren dat het desbetreffende onderdeel (ruwbouw, afbouw / vaste inrichting of installaties) na de waardepeildatum nog zal meegaan.

Bij de resterende levensduur is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- resterende levensduur ruwbouw;
- resterende levensduur afbouw / vaste inrichting;
- resterende levensduur installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- resterende levensduur ongesplitst.

Voor het omgaan met dit gegeven 64.05 Resterende levensduur wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Bron:

- *verwachte levensduur minus verschil waardepeildatum en bouwjaar; of*
- *(bij een nieuwe inschatting van de resterende levensduur) taxatiewijzer; en*
- *(indien taxatiewijzer geen passend kengetal bevat voor de resterende levensduur): taxateur (binnen de randvoorwaarde vastgelegd in de taxatiewijzer)*

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ, behorend bij Sectormodel WOZ, gegevensnummer 64.05

2.5.5 Oorspronkelijk verwachte levensduur

De oorspronkelijke inschatting van het aantal jaren waarin het desbetreffende onderdeel (ruwbouw, afbouw / vaste inrichting of installaties) zal worden gecorrigeerd,

Bij de oorspronkelijk verwachte levensduur is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- oorspronkelijk verwachte levensduur ruwbouw;
- oorspronkelijk verwachte levensduur afbouw / vaste inrichting;
- oorspronkelijk verwachte levensduur installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- oorspronkelijk verwachte levensduur ongesplitst.

Voor het omgaan met dit gegeven 64.15 Oorspronkelijk verwachte levensduur wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Bron: taxatiewijzer en indien taxatiewijzer geen eenduidig kengetal bevat voor de oorspronkelijk verwachte levensduur: taxateur (binnen de randvoorwaarde vastgelegd in de taxatiewijzer)
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ, behorend bij Sectormodel WOZ, gegevensnummer 64.15

2.5.6 Restwaarde

Het percentage van de volledige vervangingswaarde van het onderdeel dat resteert als de verwachte levensduur is verstreken, zonder rekening te houden met de correctie voor functionele veroudering

Bij de restwaarde is meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- restwaarde ruwbouw;
- restwaarde afbouw / vaste inrichting;
- restwaarde installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- restwaarde ongesplitst.

Bron: taxatiewijzer en indien taxatiewijzer geen eenduidig kengetal bevat voor de restwaarde levensduur: taxateur (binnen de randvoorwaarde vastgelegd in de taxatiewijzer)
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.33

2.5.7 Factor voor technische veroudering

De factor, waarmee de ongecorrigeerde vervangingswaarde moet worden vermenigvuldigd als gevolg van technische veroudering van het object.

$$\text{factor voor technische veroudering} = 1 - \frac{\text{Correctie voor technische veroudering (\%)}}{100 \%}$$

Bijvoorbeeld: indien voor een object een correctie voor technische veroudering van 20,5% moet worden toegepast, dan bedraagt de factor voor technische veroudering:

$$1 - \frac{20,50 \%}{100 \%} = 0,795$$

Tenzij een specifieke taxatiewijzer anders vermeldt, wordt de factor voor technische veroudering afzonderlijk berekend voor ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Bij de factor technische veroudering is dus meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- factor technische veroudering ruwbouw;
- factor technische veroudering afbouw / vaste inrichting;
- factor technische veroudering installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- factor technische veroudering ongesplitst.

Voor het omgaan met dit gegeven 62.34 Factor voor technische veroudering wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Bron: berekening
Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.34

2.5.8 Factoren voor functionele veroudering

De functionele veroudering is de factor waarmee de vervangingswaarde moet worden vermenigvuldigd als gevolg van functionele veroudering van het object. De correctie voor functionele veroudering wordt bepaald door rekening te houden met de:

- Invloed van de economische veroudering:
de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het betreffende object.
- Invloed van de veranderde bouwwijze:
de mate waarin de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het huidige gebouw niet meer overeenstemmen met de bouwkosten van de actuele bouwwijze.
- Invloed van de belemmering in gebruiksmogelijkheden:
wanneer door een buitengewone ontwikkeling, door bijvoorbeeld strengere brandveiligheidseisen, er een belemmering van de normale activiteiten ontstaat en er een bouwkundige ingreep noodzakelijk blijkt.
- Invloed van excessieve gebruikskosten:
bovenmatige gebruikskosten ten gevolge van een niet optimaal functionerend gebouw of niet optimale huisvestingssituatie.

Bijvoorbeeld: economische veroudering 10%, verandering bouwwijze 20%, doelmatigheid 12% en excessieve gebruikskosten 5%. De factor voor functionele veroudering bedraagt dan:

$$0,90 \times 0,80 \times 0,88 \times 0,95 = 0,602$$

De correctie voor functionele veroudering (%) bedraagt dan:

$$(1 - 0,602) \triangleq 39,8 \%$$

Bij de factor voor functionele veroudering is (in verband met de invloed van de veranderde bouwwijze) meestal sprake van een uitsplitsing in drie componenten:

- factor functionele veroudering ruwbouw;
- factor functionele veroudering afbouw / vaste inrichting;
- factor functionele veroudering installaties.

In bijzondere gevallen is geen sprake van uitsplitsing:

- factor functionele veroudering ongesplitst.

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.35, 62.36, 62.37, 62.38 en 62.39

2.6 Indeling naar bouwcomponenten

De kengetallen van de herbouwwaarde zijn onderverdeeld in drie onderdelen:

- ruwbouw;
- afbouw/vaste inrichting;
- installaties.

Deze drie onderdelen zijn als percentage van de totale bouwkosten bepaald. De overige kosten maken wel deel uit van de "vervangingswaarde" die moet worden getaxeerd, maar deze zijn reeds inbegrepen in de kosten voor ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Er geldt dus geen afzonderlijk correctieregime voor deze "overige kosten". Onder overige kosten vallen bijvoorbeeld: architectkosten, bouwbegeleiding, vergunningen en leges en verzekeringen en dergelijke. Voor een uitgebreidere lijst van overige kosten wordt verwezen naar paragraaf 1.1.

Per (arche)type is aangegeven hoe hoog de bouwkosten gemiddeld per vierkante meter zijn (in uitzonderingen zijn de bouwkosten niet per vierkante meter gegeven maar gebaseerd op een andere indeling). Daarbij is steeds aangegeven welk deel van de bouwkosten betrekking heeft op welke bouwcomponent (ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties).

De infrastructuur maakt geen deel uit van de herbouwwaarden maar wordt, indien aanwezig, als apart deelobject in de taxatie verwerkt. Onder infrastructuur worden “bouwwerken” rondom het gebouw verstaan zoals bijvoorbeeld:

- omheining;
- rijwielstallingen;
- parkeerplaatsen;
- betegeling / bestrating;
- terreinafwerking, etc.

Er is bewust voor gekozen om de infrastructurele onderdelen als afzonderlijke bouwwerken apart te benoemen. Hierdoor ontstaan betere mogelijkheden voor de waardebepaling bij renovaties, uitbreiding, nieuwbouw en sloop op het gebied van de infrastructurele werken.

Hieronder treft u een overzicht aan van de verschillende bouwcomponenten:

2.6.1 Ruwbouw

Onder de ruwbouw valt de:

- fundering;
- hoofddraagconstructie;
- buitenwanden;
- binnenwanden indien constructief/dragend;
- vloeren (scheidingselementen);
- trappen;
- daken.

2.6.2 Afbouw / vaste inrichting

Onder afbouw en vaste inrichting vallen:

- buitenwandopeningen en buitenwandafwerking;
- binnenwanden indien niet-dragend, binnenwandopeningen en binnenwandafwerking;
- vloeropeningen en vloerafwerking;
- plafondafwerking;
- balustrades, leuningen en afwerking;
- dakopeningen en dakafwerking;
- inbouwpakketten en afwerkingspakketten;
- verkeersvoorzieningen, gebruiksvoorzieningen;
- vaste keukens inrichting/sanitaire voorzieningen/onderhoudsvoorzieningen en opslagvoorzieningen.

2.6.3 Installaties

Onder installaties vallen:

- warmteopwekking en warmtedistributie;
- afvoeren (hemelwater en afvalwater);
- toevoer van water / gastoevoer / elektriciteit / telefonie;
- koudeopwekking en distributie;
- luchtbehandeling, regeling klimaat en sanitair;
- centrale elektrotechnische voorzieningen, krachtstroom, verlichting, communicatie;
- beveiliging (brand, braak, milieu);
- transport (liften en roltrappen);
- gebouwbeheersvoorzieningen.

2.7 Overige gegevens

2.7.1 Nummer

Volgnummer van het archetype binnen de taxatiewijzer. Dit gegeven is alleen van belang om bij gebruik van de taxatiewijzers eenvoudiger naar de juiste kengetallen te kunnen verwijzen.

2.7.2 Code omzetbelasting

Aanduiding van de wijze waarop de omzetbelasting bij de waardebepaling is verwerkt.

Code omzetbelasting	Omschrijving
E	Exclusief omzetbelasting
I	Inclusief omzetbelasting
O	Onbelaste levering

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.33

2.7.3 Code gebouwd/ ongebouwd

Hiermee wordt aangegeven of het object betrokken moet worden in de watersysteemheffing gebouwd (G), in de watersysteemheffing ongebouwd (O) of gedeeltelijk in de watersysteemheffing gebouwd en gedeeltelijk in de watersysteemheffing ongebouwd (B), volgens de aanduiding van de Waterschapswet.

Bron: gemeente

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 14.10

2.7.4 Waardepeildatum

De datum waarnaar de waarde van het WOZ-object wordt bepaald (01-01-2021).

Bron: gemeente

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.20

2.7.5 Toestandspeildatum

Het in artikel 18 van de Wet WOZ bedoelde moment waarop de staat van de onroerende zaak in formele zin maatgevend is voor de waardebepaling. In de meeste gevallen gelijk aan de waardepeildatum (01-01-2021), anders 01-01-2022.

Bron: gemeente

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.21

2.7.6 Getaxeerde waarde

De waarde van het WOZ-object zoals die in het kader van de Wet WOZ is getaxeerd.

Bron: berekening

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.15

2.7.7 Waarde onroerendezaakbelasting

De waarde van het WOZ-object zoals dat is bepaald als heffingsmaatstaf voor de OZB (en voor zover die afwijkt van de in het kader van de Wet WOZ vastgestelde waarde).

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.11

2.7.8 Heffingsmaatstaf onroerendezaakbelasting gebruikers

De waarde van het WOZ-object in gehele euro's, zoals dat is bepaald als heffingsmaatstaf voor de onroerendezaakbelasting voor gebruikers. Dit gegeven wordt altijd gevuld met de waarde onroerendezaakbelasting (getaxeerde waarde) of met een lagere waarde. Het gegeven is met name relevant voor WOZ-objecten waarvan de waarde voor de heffing van de onroerendezaakbelasting voor gebruikers van niet-woningen afwijkt van de vastgestelde waarde in het kader van de Wet WOZ dan wel van de heffingsmaatstaf OZB-eigenaren.

Dit doet zich voor bij WOZ-objecten die niet een woning zijn (objecten waarvan de waarde van de delen die in gebruik zijn als woning of dienstbaar zijn aan woondoeleinden niet meer dan 70% van de totale waarde van het object bedragen) maar waarbij wel een deel van het WOZ-object (van de niet-woning) als woning wordt gebruikt. In het kader van het niet betrekken van woningen in de onroerendezaakbelasting voor gebruikers wordt bij de aanslag onroerendezaakbelasting voor gebruikers niet-woningen de waarde van dit woondeel buiten de heffingsmaatstaf gelaten.

Bron: gemeente, taxateur

Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ behorend bij Sectormodel WOZ, gegevensnummer 15.13

2.8 Toepassing begrippen en kengetallen

Toepassing begrippen

In deze paragraaf staat op welke wijze een aantal belangrijke begrippen gehanteerd wordt:

2.8.1 Grootte in oppervlakte (m²)

De grootte van de kavel en in de meeste gevallen van de gebouwonderdelen worden in m² weergegeven. De grootte van gebouwonderdelen kan ook in m³ weergegeven worden. Bij gebruik van de inhoud is de maatvoering altijd bruto (bij kengetallen per m³ wordt altijd gerekend met de bruto inhoud). Bij gebruik van de oppervlakte wordt gebruik gemaakt van de definitie van de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, zodat wordt aangesloten op de oppervlakte die is geregistreerd in de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Echter courante niet-woningen, die in het kader van de Wet WOZ worden getaxeerd op basis van huurwaardekapitalisatie, worden getaxeerd met behulp van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo), omdat alle marktinformatie over huurprijzen gerelateerd is aan vvo. Bij incurante objecten die getaxeerd worden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, wordt gewerkt met bruto vloeroppervlakte (bvo), omdat de kengetallen over bouwkosten beschikbaar zijn op basis van deze eenheid. Daarom zijn de kengetallen in de taxatiewijzers gericht op de gecorrigeerde vervangingswaarde ook in bedragen per m² bvo. Met de code bruto/netto oppervlakte (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.44*) moet dit worden aangegeven. (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.43*)

2.8.2 Grootte in inhoud (m³)

De grootte van gebouwonderdelen kan in m³ weergegeven worden. De maatvoering kan bruto (uitgangspunt) of netto bepaald worden. Met de code bruto/netto inhoud (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.42*) moet dit worden aangegeven. (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 61.41*)

2.8.3 Aantallen / eenheden

Specifieke gebouwonderdelen worden soms als aantal geregistreerd (het gaat hierbij bijvoorbeeld om parkeerplaatsen). (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 62.11*)

2.8.4 BTW

Voor de wijze waarop de omzetbelasting (btw) in de waardering wordt betrokken wordt verwezen naar hoofdstuk 9. De aanduiding hoe de omzetbelasting invloed heeft op de vastgestelde waarde wordt vastgelegd (*Zie Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 15.33*).

2.8.5 Inpandige opname

De taxateur geeft altijd aan of hij een object inpandig heeft opgenomen (Zie *Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ gegevensnummer 69.12*) en zo ja, met wie hij/zij heeft gesproken. Bij de objecten wordt 'ja' ingevuld zodra met de gebruiker ter plaatse overleg heeft plaatsgevonden.

Toepassing kengetallen

In het vervolg van deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze een aantal belangrijke kengetallen gehanteerd moet worden:

2.8.6 Levensduur

De taxatiewijzer geeft de verwachte levensduur per bouwcomponent voor de verschillende archetypen. Met behulp van de kengetallen over de gemiddelde levensduur per archetype kan voor te taxeren objecten een inschatting gemaakt worden van de resterende levensduur. Zie hoofdstuk 4 voor de manier waarop in deze situaties de inschatting van de resterende levensduur gemaakt wordt en de manier waarop dit de correctie voor technische veroudering beïnvloedt.

2.8.7 Renovatiekosten

Bij oudere objecten kan sprake zijn van renovatie. Renovatie is een lastig begrip. Er is een grijs gebied waarbinnen het onduidelijk is of er sprake is van renovatie of van (groot) onderhoud. Daarnaast is er ook vaak sprake van vernieuwbouw en gedeeltelijk sloop. Wanneer een object recentelijk "gerenoveerd" is (minder dan drie jaar voor de waardepeildatum), is dit vaak redelijk te traceren. In die gevallen kan het moment en de aard van de renovatie worden gebruikt bij de taxatie. Wanneer de "renovatie" langere tijd geleden is, spelen renovatiejaar en aard van de renovatie een beperkte rol bij de taxatie. Door de resterende levensduur te bepalen kan in die gevallen toch een goede correctie worden bepaald.

2.8.8 Restwaarde

De restwaarde van objecten staat in de kengetallen van het archetype aangegeven.

2.8.9 Bandbreedte en afronding kengetallen

De taxatiewijzers bevatten kengetallen per archetype. Indien er een waardering plaatsvindt buiten de bandbreedtes van een archetype moet dat gemotiveerd worden. Kengetallen per eenheid die hoger zijn dan € 100 worden (eventueel na correctie voor grootte) op hele euro's afgerond. Voor een gedetailleerd overzicht van de toegepaste afrondingsregel wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

3 Beschrijving taxatiemethoden

3.1 Waardebepaling niet-woningen

Artikel 17 van de Wet WOZ schrijft voor dat van een onroerende zaak de waarde wordt bepaald. Voor de waardebepaling van niet-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen "marktwaarde" en "gecorrigeerde vervangingswaarde". Artikel 17 van de Wet WOZ bepaalt dat indien de gecorrigeerde vervangingswaarde tot een hogere waarde leidt, de WOZ-waarde wordt vastgesteld op deze hogere waarde. Voor het begrip marktwaarde wordt aangesloten op de internationale definitie van "market value", onderdeel van de European Valuation Standards (EVS), International Valuation Standards (IVS) en in Nederland onderschreven door de NVM, VBO, Waarderingskamer, RICS, VastgoedPro en NVR. De term "marktwaarde" staat synoniem voor de eerder gebruikte term "waarde in het economische verkeer (WEV)". In verband met de aansluiting op de (internationale) taxatiepraktijk is er voor gekozen de term "waarde in het economische verkeer" te vervangen door de term "marktwaarde".

Voor het bepalen van een marktwaarde kunnen voor niet-woningen in hoofdlijnen drie methodieken worden toegepast, namelijk:

- vergelijkmethode;
- (huurwaarde)kapitalisatiemethode;
- discounted-cash-flow-berekening.

Voor niet-woningen is het niet mogelijk één eenduidige methode te geven die in alle situaties kan worden toegepast. Dit hangt samen met het feit dat er geheel verschillende soorten marktsituaties kunnen zijn afhankelijk van de categorie objecten en afhankelijk van de lokale markt. Welke methode wordt toegepast is afhankelijk van de aard van de beschikbare marktinformatie (transactieprizen, huurprizen, investeringen) en van het aantal vergelijkbare objecten dat moet worden getaxeerd.

De regels voor de berekening van een gecorrigeerde vervangingswaarde zijn van belang voor alle typen niet-woningen met uitzondering van rijksmonumenten. Hiervan is in artikel 17, lid 3 van de Wet WOZ geregeld dat de waarde wordt bepaald op de marktwaarde.

In de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken en in de toelichting daarbij zijn de toe te passen waarderingsmethodieken beschreven. Bij het bepalen van zowel de marktwaarde als van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet rekening worden gehouden met de waarderingsvoorschriften die in de Wet WOZ zijn geformuleerd (volle en onbezwaarde eigendom en onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen).

3.2 Marktwaarde versus vervangingswaarde

Artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ bepaalt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde als waarde in het kader van de Wet WOZ voor niet-woningen wordt gehanteerd indien deze hoger is dan de marktwaarde.

Het belangrijkste verschil tussen de marktwaarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gevormd door de positie van de huidige eigenaar. Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de waarde voor de huidige eigenaar in aanmerking genomen. Bij de marktwaarde worden alleen anderen als mogelijke gegadigde beschouwd. Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden uitgegaan van de huidige eigenaar, waarbij een rol speelt of deze de investeringsbeslissing op de waardepeildatum opnieuw en in dezelfde omvang zou nemen.

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde vindt een zodanige correctie plaats dat rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de onroerende zaak en met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering. Deze elementen waarvoor de vervangingswaarde wordt gecorrigeerd, zijn ook bepalend voor de waarde van het object op de markt. Het berekenen van zowel een gecorrigeerde vervangingswaarde als

een marktwaarde is dan ook meestal niet noodzakelijk. Indien voor een categorie niet-woningen voldoende marktgegevens beschikbaar zijn (bijvoorbeeld huurtransacties) dan zal de waardebepaling worden uitgevoerd op basis van de marktwaarde. Wanneer er nauwelijks sprake is van marktgegevens (bijvoorbeeld publieke functies zoals onderwijs, gezondheidszorg of specifieke gebouwen (nutssector, industrie)) zal de gecorrigeerde vervangingswaarde gelden. Het berekenen van zowel de marktwaarde als de gecorrigeerde vervangingswaarde is van belang als niet van tevoren zeker is of de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger zal zijn. Het berekenen van beide waarden voor één object kan in sommige gevallen ook helpen bij de controle op de juistheid van de uiteindelijk bepaalde waarde. Het kan ook gebruikt worden als onderbouwing van de waarde die bij beschikking is vastgesteld ingeval van een geschil voor de belastingrechter.

In de praktijk zullen daarom slechts voor een gering aantal objecten twee uitkomsten (marktwaarde en gecorrigeerde vervangingswaarde) berekend worden. Voor de courante niet-woningen zoals kantoren en winkelpanden zal voor het merendeel van de objecten de marktwaarde kunnen volstaan. Voor de incurante objecten zoals ziekenhuizen en bepaalde objecten voor de procesindustrie en andere objecten waarvoor geen sprake is van een markt, zal alleen een gecorrigeerde vervangingswaarde/bedrijfswaarde worden berekend. Alleen wanneer het voor de taxateur niet direct duidelijk is welke van beide waarderingsvoorschriften tot een hogere uitkomst leidt, wanneer de taxateur door onderlinge vergelijking de juistheid van de bepaalde waarde wil controleren, of wanneer de taxateur vermoedt dat er discussie over kan bestaan, wordt de waarde volgens beide waarderingsvoorschriften bepaald.

3.3 (Huurwaarde)kapitalisatiemethode (marktwaarde)

De (huurwaarde)kapitalisatiemethode wordt volgens de Uitvoeringsregeling waardebepaling Wet waardering onroerende zaken toegepast op diverse courante niet-woningen waarbij het belangrijkste deel van de markttransacties bestaat uit verhuurtransacties (bijvoorbeeld winkelpanden en kantoorruimten). Deze verhuurtransacties vormen de basis voor de berekening van de marktwaarde. De bruto-huurwaarde van een WOZ-object wordt daarbij vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor.

Bij het bepalen van de bruto-huurwaarde wordt uitgegaan van (marktconforme) bruto-huurprijzen, zoals die door partijen zijn overeengekomen. De bruto-huurprijzen kunnen direct onderling worden vergeleken en komen direct voort uit de beschikbare marktinformatie. Deze markthuurprijzen moeten worden omgezet naar huurwaarden per vierkante meter.

Bij de analyse van de bruto-huurprijzen gaat het vooral om de analyse van de huurprijzen die rondom de waardepeildatum zijn overeengekomen. Bij de analyse wordt daarbij niet alleen gekeken naar de officiële huurprijs zoals deze in het contract is overeengekomen, maar ook naar eventuele "incentives" die bij het sluiten van het contract zijn overeengekomen. Deze incentives kunnen de vorm hebben van een (tijdelijke) korting op de huurprijs of een huurvrije periode. Deze incentives worden betrokken bij het bepalen van de marktconforme huurwaarde. De wijze waarop incentives tot uitdrukking gebracht worden in de huurwaarde, is beschreven in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie.

De kapitalisatiefactor moet zoveel mogelijk worden afgeleid uit transacties van niet-woningen waarbij een eigenaar-gebruiker betrokken is. Bij verkooptransacties voor een eigenaar-gebruiker sluit de verkoopprijs het best aan bij de waarderingsficties die gelden voor de WOZ-waarde. Voor de betreffende niet-woning wordt een (marktconforme) huur getaxeerd. Het taxeren van de huurwaarde geschiedt door het toekennen van een huurwaarde per vierkante meter aan elke ruimte van het WOZ-object, waarna vervolgens de huurwaarde per vierkante meter wordt vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters. De gerealiseerde verkoopprijs wordt vervolgens gedeeld door deze getaxeerde huur zodat een factor resteert. Bij het ontbreken van (voldoende) verkooptransacties met een eigenaar-gebruiker, zal ook gekeken worden naar verkooptransacties voor eigenaar-verhuurder (beleggingstransacties). Bij de analyse van deze verkopen zal rekening gehouden moeten worden met de genoemde waarderingsficties. Bij deze analyse moeten

bijvoorbeeld feitelijke leegstand versus verhuurde staat, betaalde huurprijs versus actuele huurwaarde en looptijd huurcontract worden betrokken in de analyse. Deze bepaalde kapitalisatiefactor bestaat uit de elementen: basisrendement, een opslagpercentage voor afdekking van de risico's, vergoedingen voor te maken kosten en opslagpercentage voor leegstandsrisico's. De manier waarop de kapitalisatiefactor wordt bepaald is uitgewerkt in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie.

3.4 Vergelijkmethode (marktwaaarde)

De vergelijkmethode wordt volgens de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken bij niet-woningen toegepast, indien in voldoende mate marktinformatie beschikbaar is en waar het belangrijkste deel van de markt bestaat uit verkooptransacties die in redelijke mate overeenkomen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ. Dit kunnen objecten zijn met een relatief groot aantal transacties (bijvoorbeeld kleinschalige kantoorruimten, winkels, agrarische objecten). Voor de agrarische sector zal bij beschikbaarheid van marktinformatie meestal de vergelijkmethode worden gebruikt, omdat de huurprijzen (pachtprijzen) door de regulering op dit terrein onvoldoende marktinformatie geven.

Afhankelijk van het aantal te taxeren objecten vertoont deze waarderingsmethodiek meer of minder gelijkenis met de methodiek voor woningen. De beschikbare marktinformatie wordt verwerkt tot kengetallen. Ook marktinformatie van buiten de gemeente kan hierbij worden gebruikt. Het afleiden van kengetallen uit de marktinformatie vergt voor niet-woningen een bijzondere analyse van de transactie. De inhoud van de onderbouwing van taxaties verschilt afhankelijk van de soort objecten, de situatie binnen de branche en specifieke wettelijke maatregelen. Bijvoorbeeld voor agrarische objecten moeten de transactieprijzen worden gecorrigeerd in verband met de productiemogelijkheden zoals melkquota, mestquota, et cetera. Deze marktanalyse voor agrarische objecten wordt landelijk uitgevoerd en de resultaten daarvan (kengetallen voor de taxatie) worden jaarlijks vastgelegd in de taxatiewijzer agrarische objecten (gebouwen en grond).

De waardering van een object wordt gemotiveerd met gebruik van de kengetallen.

3.5 Discounted-cash-flow methode (marktwaaarde)

De discounted-cash-flow-berekening wordt volgens de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken toegepast voor de waardebeoordeling van een enkel zeer specifiek object waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen bekend zijn. De discounted-cash-flow-berekening kan ook worden toegepast voor het bepalen van kengetallen voor de kapitalisatiefactor ten behoeve van de kapitalisatiemethode. Deze berekening wordt toegepast voor objecten die wel een duidelijke marktwaaarde hebben, maar waarbij deze waarde onvoldoende tot uitdrukking komt in verkooptransacties of verhuurtransacties van (vergelijkbare) objecten.

Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de markttransacties niet alleen betrekking hebben op de onroerende zaak, maar op de gehele bedrijfsvoering van een object. Bij het berekenen van de kasstromen wordt dan gekeken naar alle inkomsten (omzet) en uitgaven in het kader van de bedrijfsvoering. Op basis van de omzet die wordt gerealiseerd met de betreffende onroerende zaak wordt vervolgens de discounted-cash-flow-berekening uitgevoerd. Deze toepassing kan bijvoorbeeld worden gebruikt in specifieke horeca, zoals (grote) hotels, motels, wegrestaurants, waarvoor weinig marktgegevens beschikbaar zijn die overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ.

Toepassing van de discounted-cash-flow-berekening kan ook van belang zijn, als de marktwaaarde van een object samenhangt met exploitatiemogelijkheden na gedane investeringen. De markthuurprijzen na deze investering kunnen niet zonder meer worden gekapitaliseerd, omdat rekening moet worden gehouden met de hoogte van de investeringen en eventueel met een periode waarin nog geen inkomsten worden gegenereerd.

Bij de discounted-cash-flow-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak betrokken. Dit gebeurt door al deze toekomstige inkomsten en uitgaven contant te maken naar de waardepeildatum. Daarom wordt deze taxatiemethodiek wel aangeduid als netto-contante-waardemethode. Voor de toepassing van de methodiek zijn twee keuzes van groot belang, namelijk de periode waarover de berekening zich uitstrekt en het gehanteerde rentepercentage.

De periode die in de berekening betrokken wordt is in beginsel twintig jaar. Indien de verwachte resterende economische levensduur van het object echter korter is zal alleen deze kortere resterende levensduur in de berekening worden opgenomen.

Het te hanteren rentepercentage moet overeenstemmen met de algemene rentestand. Hiervoor is het rendement op staatsleningen in beginsel een goede basis. Eventueel kan in verband met de specifieke situatie in de betreffende branche het rentepercentage van dit rendement afwijken. Het rentepercentage en eventuele afwijkingen voor specifieke branches maken onderdeel uit van de kengetallen.

Bij de berekening van de discounted-cash-flow is er sprake van een min of meer individuele benadering van een object. De methodiek wordt primair toegepast voor de waardebepaling van afzonderlijke objecten waaruit kengetallen worden afgeleid voor de waardebepaling van enkele specifieke objecten.

De methode van de discounted-cash-flow berekening is voor twee categorieën onroerende zaken ook uitgewerkt in een taxatiewijzer. Dit betreft allereerst de taxatiewijzer voor recreatieterreinen. In de taxatiewijzer voor motorbrandstofverkooppunten wordt de zogenaamde REN-methodiek als variant van de DCF-methode uitgewerkt.

3.6 Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. Het begrip vervangingswaarde geeft aan dat wordt uitgegaan van de noodzakelijke investeringen voor de vervanging of nieuwbouw van het betreffende object. Voor deze vervanging is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de investeringen om grond op de betreffende locatie met de betreffende bestemming te verwerven en naar de kosten voor de bouw van de betreffende opstal.

Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar of gebruiker er op de waardepeildatum voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdende met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Voor het bepalen van een gecorrigeerde vervangingswaarde moeten vier elementen worden berekend:

- vervangingswaarde grond;
- vervangingswaarde opstal;
- correctie technische veroudering;
- correctie functionele veroudering.

Andere correcties zijn niet toegestaan.

3.6.1 Vervangingswaarde grond

De berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van de investeringen die moeten worden gedaan ter vervanging van het te taxeren object. Naast de waardering van de opstal van een WOZ-object dient eveneens de daarbij behorende grond te worden gewaardeerd.

Uitgangspunt van de vervangingswaarde van de grond is de reële uitgifteprijs die door de gemeente wordt gehanteerd bij uitgifte van grond met de betreffende bestemming op een vergelijkbare locatie en rekening houdend met de grootte van de kavel. Drie gegevens bepalen de vervangingswaarde van de grond, namelijk:

- locatie van de grond;
- oppervlakte van de kavel of toegestane grootte van het object;
- bestemming.

Op welke manier bij de taxatie rekening moet worden gehouden met de oppervlakte van de kavel of de (toegestane) grootte van het te taxeren object is afhankelijk van het grond(prijzen)beleid van de gemeente (zie hierna).

In tegenstelling tot de vervangingswaarde van de opstal wordt de vervangingswaarde van de grond niet gecorrigeerd vanwege technische en/of functionele veroudering.

Factoren als bereikbaarheid en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de omgeving komen, indien noodzakelijk, tot uiting in de factor voor functionele veroudering van de opstal.

Bij de berekening van de vervangingswaarde van de grond worden aanlegkosten zoals verharding en parkeervoorzieningen niet meegenomen. Deze komen tot uiting bij de vervangingswaarde voor de opstal (infrastructuur), omdat op deze voorzieningen wel correcties mogelijk zijn.

Waarderingsvoorschriften

Voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn de waarderingsvoorschriften (volle en onbezwaarde eigendom, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen) ook van toepassing. Bij de bepaling van de vervangingswaarde van de grond wordt daarom geen rekening gehouden met de waardedrukkende invloed van erfpacht.

Grondprijzenbeleid

Uit zowel recente als in het verleden uitgevoerde studies is gebleken dat het vaststellen van bindende kengetallen voor de grondkosten niet mogelijk is. Er zijn grote verschillen in het prijsniveau van grond, bijvoorbeeld in verband met de schaarste aan grond en het verschil in kwaliteit van de beschikbare infrastructuur in de omgeving. Daarnaast worden ook verschillende methoden gehanteerd om de uitgifteprijs voor een kavel bouwgrond te berekenen. Deze verschillende methoden zullen ook herkenbaar zijn bij de waardebepaling in die respectievelijke gemeenten. In hoofdlijnen kunnen de volgende drie methoden worden onderscheiden (maar in de praktijk zijn ook tussenvormen denkbaar):

- vaste prijs per vierkante meter grond;
- prijs per vierkante meter dat op de desbetreffende bouwgrond gebouwd gaat worden. Dit betekent dus dat de prijs van een bouwgrond hoger is naarmate er meer bouwvolume (bijvoorbeeld meer verdiepingen) gebouwd gaat worden;
- prijs per vierkante meter grond, maar met een differentiatie voor de grond die daadwerkelijk zal worden bebouwd (en eventueel direct dienstbaar is daaraan) en de zogenaamde "restgrond".

Indien de gemeente geen vastgestelde uitgifteprijzen heeft, bijvoorbeeld omdat voor bepaalde bestemmingen of in het geheel reeds langere tijd geen bouwgrond is uitgegeven, dan zal voor de waardebepaling aansluiting moeten worden gezocht bij de uitgifteprijzen in de regio.

Waardebepaling grond

Voor de bepaling van de grondwaarde als onderdeel van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet alle grond worden meegenomen, die behoort tot het afgebakende WOZ-object. Op welke wijze dit geschiedt, is afhankelijk van de methode die de gemeente hanteert bij het grondprijzenbeleid en daarmee afhankelijk van de kengetallen die bij de waardebepaling worden gebruikt.

Indien de gemeente bij gronduitgifte een vaste uitgifteprijs hanteert, kan ook bij de waardebepaling worden volstaan met het berekenen van de grondwaarde op basis van de totale grondoppervlakte van het WOZ-object met een kengetal voor de grondwaarde per vierkante meter.

Indien de gemeente bij gronduitgifte de prijs voor de bouwgrond baseert op een prijs per vierkante meter (bijvoorbeeld gebruiksoppervlakte) die gebouwd zal gaan worden, dan zal ook bij de taxatie

de grondwaarde worden berekend door het aantal vierkante meters te vermenigvuldigen met een kengetal voor de grondwaarde. Dit kengetal is afgeleid uit de gronduitgifteprijs van de gemeente.

Indien de gemeente bij de gronduitgifte de prijs differentieert tussen grond die zal worden bebouwd en de "restgrond" dan zal ook bij de waardebepaling deze tweedeling moeten worden aangebracht.

Indien de gemeente al lange tijd geen grond heeft uitgegeven dient beoordeeld te worden of de prijzen op bijvoorbeeld de prijzentabel bij het gronduitgiftebeleid van de gemeente nog aansluiten op de actuele marktsituatie. Hiervoor kan bijvoorbeeld aansluiting gezocht worden bij de ontwikkeling van prijzen van agrarische bedrijven en/of bedrijfsterreinen.

In een uitspraak heeft de Haagse rechtbank geoordeeld dat een gemeente bij de berekening van de waarde van de grond niet zonder meer de door haar in de zogeheten Nota uitgifteprijs gehanteerde uitgifteprijs mag gebruiken als uitgangspunt. De rechtbank overwoog dat de in de nota vermelde uitgifteprijs slechts bruikbaar zijn als hulpmiddel bij het bepalen van de waarde van de grond, als die prijzen overeenkomen met de actuele marktprijs van die grond (Rechtbank Den Haag, 26 oktober 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BU4913). In hoger beroep bevestigt Hof Den Haag de uitspraak van de rechtbank (Hof Den Haag, 13 maart 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:CA2444)

Bodemverontreiniging

Indien op de waardepeildatum redelijkerwijs bekend is dat sprake is van bodemverontreiniging, moet hiermee in de waardering rekening gehouden worden. De Hoge Raad zegt hierover dat de waarde in beginsel wordt bepaald naar de werkelijke toestand op de waardepeildatum, ook wanneer pas later blijkt dat sprake was van bodemverontreiniging (Hoge Raad 5 september 2003, nr. 37 948, BNB 2003/351). Wanneer de saneringskosten via het verhaalsrecht ten laste komen van de vigerende eigenaar, wordt de grondwaarde verminderd met de kosten die nodig zullen zijn om de grond weer geschikt te maken voor de meest geëigende bestemming. Indien de saneringskosten ten laste komen van de overheid of van derden, dan worden de saneringskosten niet in mindering gebracht op de grondwaarde. De saneringskosten van de grond naar deze geëigende bestemming, zullen nader moeten worden bepaald waarbij geldt dat toekomstige kostenstromen contant dienen te worden gemaakt naar de desbetreffende waardepeildatum. Uit de jurisprudentie blijkt dat de correctie in verband met bodemverontreiniging nooit kan leiden tot een negatieve grondwaarde.

Bijvoorbeeld de grondwaarde (zonder verontreiniging) is € 1.000.000. Het schoonmaken van de grond zal echter € 400.000 kosten. Dit schoonmaken zal pas hoeven te geschieden over tien jaar, wanneer het object een ander gebruik krijgt.

Doordat de techniek van bodemverontreiniging nog steeds in ontwikkeling is, wordt er bij deze taxatie van uit gegaan dat deze kosten niet stijgen met de inflatie. Om de contante waarde te berekenen van deze € 400.000 saneringskosten wordt gerekend met een rekenrente van 1%. Deze rekenrente wordt over tien jaar "doorgerekend". De contante waarde van de saneringskosten is dan $(€ 400.000 / 1,01^{10} =) € 362.115$. De grondwaarde op de waardepeildatum wordt dan € 637.885.

Omzetbelasting

Bij het bepalen van de kosten voor het verwerven van de grond moet ook rekening gehouden worden met de omzetbelasting. Er wordt immers uitgegaan van de veronderstelling dat de eigenaar grond verwerft om daarop de desbetreffende opstallen te bouwen. Er is dus sprake van bouwgrond en deze is in de regel belast met omzetbelasting. In hoofdstuk 9 wordt nader beschreven op grond waarvan bepaald kan worden of de vervangingswaarde van de grond inclusief of exclusief omzetbelasting getaxeerd moet worden. Ook is het mogelijk dat uitgegaan moet worden van een transactie die niet onderworpen is aan omzetbelasting (maar aan overdrachtsbelasting), omdat geen sprake is van bouwgrond.

3.6.2 Vervangingswaarde opstal

Voor het berekenen van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het betreffende object. Deze vervangingswaarde heeft betrekking op de actuele bouwkosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de waardepeildatum. De vervangingswaarde van de opstal heeft betrekking op alle gebouwen, onderdelen en terreinvoorzieningen die tot de te taxeren onroerende zaak behoren.

De bepaling van de vervangingswaarde voor de opstal wordt gebaseerd op herbouwkosten per kubieke of vierkante meter per gebouwonderdeel. Deze taxatiewijzers hebben als uitgangspunt dat de herbouwkosten worden gesplitst in de volgende drie elementen als bouwcomponenten van het "primaire gebouw":

- ruwbouw;
- afbouw/vaste inrichting;
- installaties.

Daarnaast wordt, indien van toepassing, de infrastructuur (hekken, bestrating etc.) als afzonderlijk onderdeel van het WOZ-object gewaardeerd. De overige kosten worden niet afzonderlijk in de taxatie zichtbaar gemaakt, maar maken wel onderdeel uit van de te taxeren waarde. Deze overige kosten zijn echter verdisconteerd in de kengetallen voor de genoemde bouwcomponenten en voor de infrastructuur. De overige kosten hebben betrekking op alle voor de herbouw noodzakelijke kosten, zoals projectbegeleiding, honorarium architect, vergunningen, et cetera en deze kosten vormen ook een onderdeel van de vervangingswaarde.

De berekening van een gecorrigeerde vervangingswaarde wordt afgeleid uit kengetallen voor de herbouwkosten per kubieke meter of per vierkante meter. Deze kengetallen zijn afgeleid uit gerealiseerde stichtingskosten van vergelijkbare recente nieuwbouwprojecten.

3.6.3 Correctie voor technische veroudering

De correctie wegens technische veroudering wordt bepaald, rekening houdend met:

- verwachte resterende levensduur
- de restwaarde;
- verschillende gebouwen en gebouwonderdelen;
- laatst uitgevoerde renovatie en overige onderhouds-investeringen.

Het uitgangspunt bij de gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die een object voor de eigenaar zelf heeft. Deze waarde hangt daarmee sterk samen met het gebruiksgenot dat de eigenaar van het object heeft. Onder normale omstandigheden zal het gebruiksgenot afnemen, naarmate een object veroudert. De afname van dit gebruiksgenot wordt middels de correctie voor technische veroudering in de waarde tot uitdrukking gebracht. Om te bepalen in welke mate een object verouderd is, moet worden beoordeeld wat de verwachte gebruiksperiode is. Deze verwachte gebruiksperiode wordt ook wel de *levensduur* genoemd. De inschatting van de nog resterende gebruiksperiode wordt de *resterende levensduur* genoemd. Na afloop van de beoogde gebruiksperiode is de waarde van het object gelijk aan de *restwaarde*. Bij iedere herwaardering wordt een nieuwe inschatting gemaakt van de verwachte resterende levensduur en de restwaarde. De wijze waarop deze nieuwe inschatting van resterende levensduur en restwaarde wordt gemaakt is beschreven in hoofdstuk 4.

Het bouwjaar, de gebruiksperiode en de verwachte resterende levensduur behoeven niet voor het hele object gelijk te zijn. Dit betekent dat bijvoorbeeld voor een hoofdgebouw een andere correctie voor technische veroudering kan gelden dan voor nevengebouwen en terreinvoorzieningen. Het onderscheid tussen verschillende onderdelen van het gebouw moet wel duidelijk aanwijsbaar zijn en voor deze onderdelen moet dan ook afzonderlijk de vervangingswaarde van de opstal kunnen worden bepaald. Voor deze onderdelen kan, indien noodzakelijk, een afzonderlijke factor voor de technische veroudering worden bepaald. De verschillende delen kunnen bijvoorbeeld een verschillend bouwjaar hebben of een duidelijk andere verwachte resterende levensduur in verband met de kwaliteit.

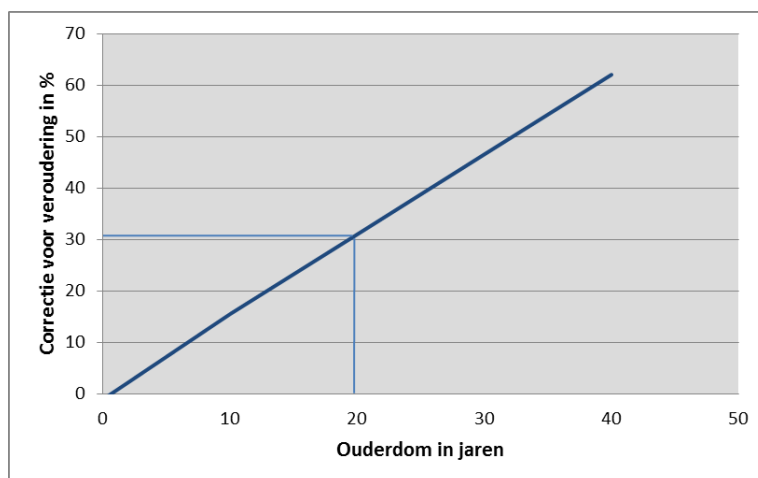
Er wordt ook een afzonderlijke factor voor technische veroudering ingeschat voor de verschillende componenten van een gebouw aan de hand van de driedeling (ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties). Immers installaties zullen sneller aan vernieuwing toe zijn dan de ruwbouw van een gebouw en gedurende de gebruiksduur van een pand worden (delen van) installaties en ook delen van de afbouw/vast inrichting één of meermalen vervangen.

Aan de hand van de verwachte resterende levensduur en de restwaarde na deze levensduur van de desbetreffende bouwcomponent van het object kan het correctiepercentage worden bepaald. De restwaarde aan het einde van de levensduur is de basis voor de toe te passen jaarlijkse correctie. Dit kan tot uitdrukking worden gebracht door de formule:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - \text{restwaarde} (\%)}{\text{Ouderdom} + \text{resterende levensduur}} \times \text{resterende levensduur} + \text{restwaarde} (\%)$$

Bijvoorbeeld:

Op de waardepeildatum is (de ruwbouw van) een onroerende zaak twintig jaar in gebruik. De verwachte resterende levensduur van de ruwbouw is dertig jaar. De actuele inschatting van de totale levensduur is dus vijftig jaar. Restwaarde van deze ruwbouw na deze dertig jaar is twintig procent van de ongecorrigeerde vervangingswaarde. De jaarlijkse correctie is dan $(80\% / 50 \text{ jaar}) = 1,6\%$ per jaar. De correctie voor technische veroudering is dan $(20 \text{ jaar} \times 1,6\%) = 32\%$.



3.6.4 Correctie voor functionele veroudering

De correctie wegens functionele veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

- economische veroudering:

De mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het betreffende object.

- verandering in bouwwijze:

De mate waarin de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het huidige gebouw niet meer overeenstemmen met de bouwkosten van de actuele bouwwijze. Dit element zal alleen van betekenis zijn voor objecten waarvan de bouwkosten van de actuele bouwwijze lager zijn dan de bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze. Deze correctie wordt indien van toepassing afzonderlijk bepaald voor de bouwcomponenten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties.

- belemmering in gebruiksmogelijkheden:

Wanneer door een buitengewone ontwikkeling, door bijvoorbeeld strengere brandveiligheidseisen, er een belemmering van de normale activiteiten ontstaat en er een bouwkundige ingreep noodzakelijk blijkt.

- excessieve gebruikskosten:

Excessieve gebruikskosten van het object ten gevolge van een niet optimaal functionerend gebouw (bijvoorbeeld aantoonbaar meer dan gemiddelde onderhoudskosten) of niet optimale huisvestingssituatie (bijvoorbeeld tijdelijk meerdere locaties door verbouwing).

Voor het bepalen van de excessieve gebruikskosten kan bijvoorbeeld worden uitgegaan van een schatting van de extra kosten (bijvoorbeeld buitensporige onderhoudskosten, energiekosten) die samenhangen met het gebruik van het betreffende object. Deze excessieve kosten kunnen alleen in de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden betrokken voor zover ze niet langs andere weg (bijvoorbeeld subsidies) worden vergoed.

Per onderdeel wordt de veroudering in een correctiepercentage uitgedrukt, waarna dit percentage wordt omgerekend naar een factor (zie ook Gegevenswoordenboek WOZ - Catalogus Procesgegevens WOZ). De vier factoren worden vervolgens met elkaar vermenigvuldigd. De factor die resulteert, is de factor voor functionele veroudering.

Bij het toepassen van de correctiepercentages en factoren, is het altijd van belang om te beoordelen of de uiteindelijke correctie (het bedrag dat in mindering wordt gebracht op de vervangingswaarde na correctie voor technische veroudering) in redelijke verhouding staat tot bijvoorbeeld de jaarlijkse extra gebruikskosten of de ondervonden belemmeringen.

Dit algemeen deel van de taxatiewijzers geeft de basisuitgangspunten voor het bepalen van de correctie voor functionele veroudering, uitgesplitst in de hierboven beschreven vier onderdelen (zie hoofdstuk 5). De wijze van functionele correctie en aandachtspunten die spelen bij één of meer van de vier componenten van de functionele veroudering kunnen echter, per categorie niet-woningen, nader gespecificeerd zijn in de taxatiewijzer die van toepassing is op de desbetreffende onroerende zaak.

Bij het bepalen van de factor voor functionele veroudering gaat het alleen om bijzondere omstandigheden die ertoe leiden dat het gebouw nu minder gebruiksgenot levert dan oorspronkelijk verwacht. Omdat het om specifieke, bijzondere omstandigheden gaat, is het veelal niet mogelijk om duidelijke richtlijnen in de taxatiewijzers op te nemen over de functionele veroudering. Daarom fungeert de algemene taxatiewijzer als kader en kunnen de functionele correcties in de specifieke en bijzondere gevallen met behulp van de uitgangspunten van de algemene taxatiewijzer, en eventuele aanvullingen in de object specifieke taxatiewijzers, bepaald worden. Omdat de "reguliere vermindering van het gebruiksgenot van een ouder gebouw" reeds is meegenomen in de factor voor technische veroudering, is het van belang om te bewaken dat alleen in bijzondere situaties nog een (onderbouwde) correctie voor functionele veroudering wordt toegepast. In hoofdstuk 5 wordt dit nader toegelicht.

Voorbeeld 1

Een basisschoolgebouw uit 1970 is getaxeerd op basis van archetype O124PL12. Voor dit schoolgebouw blijkt er een aantal redenen te zijn om een correctie voor functionele veroudering toe te passen ten opzichte van de kengetallen behorend bij het archetype. Voor elk onderdeel van deze correctie is een onderbouwing beschikbaar.

Voor de economische veroudering wordt bij deze school gecorrigeerd om de volgende reden: de groei van de omliggende wijk en wijdere omgeving (aantal gebouwde woningen) is lager dan oorspronkelijk ingeschat, waardoor er in plaats van 200 kinderen, maar 150 kinderen naar deze basisschool gaan, rekening houdend met een restcapaciteit van 30 kinderen voor toekomstige groei. De correctiefactor voor de economische veroudering wordt nu als volgt berekend:

$$\frac{\text{Bezetting} + \text{restcapaciteit}}{\text{Totale capaciteit}} \Rightarrow \frac{150 + 30}{200} = 0,900$$

Dit komt overeen met een correctie van 10%.

Voor de veranderde bouwwijze wordt er in dit geval niet gecorrigeerd, aangezien de actuele bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze lager zijn dan de actuele bouwkosten van de huidige bouwwijze.

Voor belemmering gebruik wordt er in dit geval gecorrigeerd om de volgende reden: de school blijkt naar nu blijkt niet te voldoen aan de Arbowet. De school wordt verplicht aanpassingen te doen in het gebouw en heeft een offerte laten opstellen. De contant gemaakte in de markt gangbare kosten voor herstel van het gebrek leiden tot een correctie van 10%, oftewel een factor van 0,900.

Voor excessieve gebruikskosten wordt er in dit geval gecorrigeerd om de volgende reden: door slecht aangebrachte isolatievoorzieningen, aantoonbaar in negatieve zin afwijkend van het gebruikelijke isolatievoorzieningen voor vergelijkbare basisscholen, zijn de gebruikskosten (verwarmingskosten) hoger dan gemiddeld. De gekapitaliseerde excessieve gebruikskosten leiden tot een correctie van 5%, oftewel een factor van 0,950. De totale correctie voor functionele veroudering van de basisschool is $0,9 \times 0,9 \times 0,95 = 0,770$.

Voorbeeld 2

Een ander voorbeeld is een politiebureau uit 1969 getaxeerd met archetype G734KE13. Voor dit gebouw blijkt er een aantal redenen om een correctie voor functionele veroudering toe te passen. Deze redenen worden vastgelegd en zijn als onderbouwing beschikbaar.

Voor de *economische veroudering* wordt er in dit geval gecorrigeerd om de volgende reden: door bezuinigingen zal het bureau over twee jaar sluiten. Op het moment van taxeren is het aantal werknemers op het bureau al met 15% gereduceerd. Rekening houdend met een reservecapaciteit van 10%, leidt dit tot een correctie voor de economische veroudering van 5%, oftewel een factor 0,950.

Voor de *veranderde bouwwijze* wordt er in dit geval gecorrigeerd aangezien de actuele bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze 5 % hoger zijn dan de actuele bouwkosten van de huidige bouwwijze. Dit leidt tot een correctie van 5 %, oftewel een factor 0,950.

Voor *belemmering gebruik* wordt er in dit geval gecorrigeerd om de volgende reden: de schietbaan van het wijkbureau voldoet niet meer aan de nieuwe strengere eisen voor een schietbaan. Zou het gebouw in gebruik blijven dan moet het voldoen aan de nieuwe regelgeving. De contant gemaakte, in overleg met de belanghebbende, geraamde kosten voor verbouwing van de schietbaan leiden tot een correctie van 7 %, oftewel een factor van 0,930.

Aangezien er sprake is van bovengemiddelde gebruikskosten ten opzichte van vergelijkbare wijkbureaus, wordt hiervoor gecorrigeerd met 13%. Dit leidt tot een factor van 0,870

De totale correctie voor functionele veroudering van het politiebureau is $0,95 \times 0,95 \times 0,93 \times 0,87 = 0,730$

4 De resterende levensduur en de restwaarde

4.1 Begrippen en uitgangspunten

Levensduur

De technische correctie bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft het karakter van het toerekenen van investeringen aan een aantal (beoogde) gebruiksjaren. Er wordt gecorrigeerd over de actuele inschatting van de beoogde gebruiksperiode, de verwachte resterende levensduur. Deze correctie over de gebruiksduur sluit ook aan bij de investeringsbeslissing.

Voor een goed begrip van de betekenis van "beoogde gebruiksperiode" is het goed om deze term te vergelijken met de verschillende begrippen "levensduur" die in de praktijk worden gebruikt. De meest gehanteerde begrippen zijn:

- De bouwtechnische levensduur van een gebouw kan worden gedefinieerd als "de periode gedurende welke het bouwtechnisch in stand blijft". Volgens De Jonge² gaat het daarbij om de periode waarin een gebouw(deel) aan te stellen technische prestatie-eisen voldoet. De technische levensduur is onder meer afhankelijk van het gekozen onderhoudsscenario voor het gebouw³. Daarnaast is ook de kwaliteit van de gekozen materialen van invloed op de levensduur.
- De economische levensduur van een gebouw kan worden gedefinieerd als "de periode gedurende welke de opbrengsten de kosten dekken". In de non-profit sector (zoals scholen en overheidsgebouwen) is het overigens niet eenvoudig om de opbrengsten vast te stellen. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is het daarom wellicht beter de economische levensduur van gebouwen van non-profit instellingen uit te drukken in de "opportunity-costs". Een definitie luidt dan dat de economische levensduur de periode beslaat tot het moment waarop een ander gebouw lagere kosten met zich brengt⁴. De lengte van de economische levensduur hangt af van de eigenaar van het gebouw, de markt en de locatie.
- Installatietechnische levensduur. Dit is de periode dat het gebouw voldoet aan de installatietechnische eisen. Op het terrein van installaties gaan de technische ontwikkelingen en verandering van regelgeving snel. De installatietechnische levensduur is kort, bijvoorbeeld omdat nieuwe installaties een steeds hoger rendement hebben. De installatietechnische infrastructuur (kabels, leidingen) gaat meestal langer mee. De installatietechnische levensduur kan verlengd worden door het mogelijk te maken dat de installaties eenvoudig vervangen kunnen worden. Hierdoor kan tegemoet gekomen worden aan de veranderende eisen ten aanzien van comfort en energiezuinigheid.
- Esthetische (of maatschappelijke) levensduur. Dit is de periode dat het uiterlijk van het gebouw aan de wensen en eisen voldoet. Zeker voor het interieur, of afbouw/vaste inrichting, is dit vaak een korte periode. Door de ontwikkeling van de architectuurtrends kan een gebouw snel "verouderd" zijn. Door een niet-trendgevoelig interieur of exterieur kan deze esthetische levensduur mogelijk langer worden ("een tijdloos gebouw").

Bij de "beoogde gebruiksperiode" gaat het om een combinatie van de verschillende levensduren (bijvoorbeeld ook de zogenaamde esthetische levensduur), waarbij de levensduur die doorslaggevend is voor beëindiging van het gebruik van een type gebouw in een branche leidend is voor de te hanteren levensduur. Er kan een inschatting gemaakt worden hoe lang een type gebouw in een branche ongeveer gebruikt wordt, voordat een zodanige correctie voor veroudering is toegepast dat de restwaarde is bereikt.

Dit is conform de internationale taxatiestandaarden IVS, waarin wordt onderschreven dat de correctie voor technische veroudering bestaat uit zowel veroudering als gevolg van de fysieke

² H. de Jonge (1993). Toekomst van kantoor als werkplek, meer nadruk op specifieke belangen kantoorgebruiker, Bouwmarkt, maart, p. 9-11)

³ G. Vijverberg (1994). Huisvestingsmanagement en technisch beheer. Delftse Universitaire Pers, Delft

⁴ G. Vijverberg (1994). Huisvestingsmanagement en technisch beheer. Delftse Universitaire Pers, Delft

toestand van het object, als van veroudering die het gevolg is van externe (economische) ontwikkelingen. Daarom is de resterende levensduur maximaal zo lang als de technische levensduur, maar kan de levensduur echter ook vanwege economische overwegingen korter zijn dan deze technische levensduur.

Restwaarde

Voor het bepalen van de correctie voor technische veroudering wordt naast de resterende levensduur ook gekeken naar de restwaarde van het object aan het einde van de beoogde levensduur. Net als bij iedere taxatie is ook de inschatting van de levensduur nooit 100% nauwkeurig en/of 100% zeker. Naarmate uitgegaan wordt van een langere periode die wordt overzien, neemt de nauwkeurigheid van de inschatting van de levensduur minder. Daarom wordt de verwachte levensduur bij de taxaties in het kader van de Wet WOZ “conservatief” ingeschat. Door het conservatief inschatten van de levensduur wordt voorkomen dat de waarde van objecten in de eerste jaren na ingebruikname te hoog wordt ingeschat. Dit betekent echter ook dat de daadwerkelijke levensduur van vrijwel alle objecten langer is dan vooraf wordt ingeschat en dat het gebruik van deze objecten aan het einde van de eerst ingeschatte levensduur wordt voortgezet. Deze mogelijkheid tot voortzetting van gebruik dient te worden vertaald in de waarde van het object door uit te gaan van een restwaarde. Conform de uitspraak van Hof Amsterdam (5 januari 2001, ECLI:NL:GHAMS:2001:AA9410) wordt daarom in beginsel uitgegaan van een restwaarde die is gebaseerd op het feit dat het object aan het einde van de levensduur nog geschikt is voor het doel waarvoor het is gesticht.

Ook wanneer evident is dat het gebruik niet wordt voortgezet, is sprake van een restwaarde. Gelet op de beginselen van het waardebegrip van de gecorrigeerde vervangingswaarde zal de restwaarde altijd zo hoog zijn als het object aan het eind van de beoogde levensduur voor de eigenaar zelf waard is. De hoogte van deze restwaarde wordt in dit geval door verschillende elementen beïnvloed. Zo kan de eigenaar het object aan het einde van de beoogde levensduur verkopen, waardoor de restwaarde tenminste overeenkomt met de marktwaarde op dat moment. Daarnaast kan sprake zijn van hergebruik, waardoor de restwaarde wordt bepaald door de opbrengst van materialen bij sloop van het object. De restwaarde kan ook bestaan uit de waarde die het gebouw kan hebben na beëindiging van de nu verwachte economische levensduur, bijvoorbeeld bij transitie van het gebouw naar een andere bestemming.

Inschatting van de restwaarde en levensduur bij een jaarlijkse waardebepaling

Bij de taxaties in het kader van de Wet WOZ, moeten de resterende levensduur en de restwaarde van een object bij iedere herwaardering worden ingeschat. Daarbij wordt allereerst naar de gemiddelde restwaarde en gebruiksduur van vergelijkbare objecten gekeken. Op basis van deze ervaringscijfers zijn de kengetallen in de taxatiewijzers opgesteld, die het uitgangspunt vormen voor de restwaarde en de resterende levensduur van het te taxeren object. Vervolgens moet worden beoordeeld of het te taxeren object afwijkt van de gemiddelde objecten die de basis hebben gevormd voor de kengetallen en of er andere omstandigheden zijn die er toe leiden dat de resterende levensduur of de restwaarde afwijkt van de kengetallen.

Gezien het objectieve karakter van de WOZ-waarde, is in de verschillende taxatiewijzers per type object een inschatting gegeven van de beoogde gebruiksperiode en een inschatting van de restwaarde. Deze kengetallen zijn gebaseerd op objectieve, landelijke cijfers en vormen daarmee de basis voor de objectieve taxatie.

De (resterende) beoogde levensduur en de restwaarde worden bij elke herwaardering opnieuw ingeschat aan de hand van gemiddelden of bandbreedten voor een type gebouw (archetype) in een branche. Daarnaast wordt verder natuurlijk gekeken naar de toestand van het object, waarbij beoordeeld wordt of het object is gerenoveerd of de conditie van het object anderszins is verbeterd, hetgeen aanleiding kan zijn de resterende levensduur (of de periode waarin wordt gecorrigeerd) aan te passen. De (resterende) beoogde levensduur is dus de lengte van de (resterende) periode waarin volgens de huidige verwachtingen het te taxeren gebouw in zijn

huidige functie gebruikt zal worden. In paragraaf 4.2 wordt meer specifiek ingegaan op de methoden om de resterende levensduur en de restwaarde van objecten in te schatten.

4.2 Inschatting van de resterende levensduur en restwaarde

Voor nieuwbouwobjecten wordt voor de inschatting van de (resterende = totale verwachte) levensduur aangesloten op de kengetallen vastgelegd bij de diverse archetypen in de taxatiewijzers. De kengetallen bij deze archetypen zijn immers gericht op de gebruikelijke verwachte levensduur bij oplevering van een gebouw (bouwcomponent). Daarnaast dient de resterende levensduur van bestaande objecten bij iedere herwaardering te worden ingeschat. Onderstaand wordt toegelicht hoe hierbij te werk gegaan kan worden.

Inschatten van de resterende levensduur op basis van de onderhoudstoestand van het object

Bij iedere herwaardering wordt de resterende levensduur opnieuw ingeschat. Bij normaal gebruik, normaal onderhoud en normale omstandigheden, zal er in de eerste jaren van gebruik veelal nog geen aanleiding zijn om de inschatting van de verwachte resterende levensduur aan te passen. Wanneer de onroerende zaak echter een aantal jaren in gebruik is, wordt het relevanter een adequate inschatting te maken van de mate waarin een object verouderd is.

Met name wanneer de oorspronkelijk ingeschatte levensduur bijna verstrijkt, is dit inschatten van de mate van veroudering belangrijk.

Hoe lang het gebruik van een object kan worden voortgezet hangt samen met de mate waarin het object onderhouden wordt. De huidige staat van onderhoud en de voorgenomen werkzaamheden om de onderhoudstoestand te verbeteren moeten dan ook beiden worden meegenomen bij het inschatten van de resterende levensduur van een object. Immers, door het uitvoeren van onderhoud verlengt de eigenaar van het object de levensduur van dat object in meer of mindere mate. Het investeren in onderhoud, inclusief het investeren in het vervangen van (delen van) installaties en/of delen van de afbouw/vaste inrichting geeft ook aan dat de eigenaar de intentie heeft het gebruik vooralsnog voort te zetten.

Bij objecten die sterk gedateerd zijn en/of matig tot slecht zijn onderhouden moet extra zorgvuldig worden beoordeeld of het object nog langer kan worden gebruikt. Bij dergelijke objecten moet met name gekeken worden naar de (onderhouds)plannen van de eigenaar. Bij slecht onderhouden objecten, die weliswaar nog in gebruik zijn, maar waarvoor geen concrete onderhoudsplannen bestaan, is het reëel om er van uit te gaan dat de levensduur van het object is verstreken en dat de waarde van het object gelijk is aan de restwaarde.

De mate waarin het object is onderhouden kan worden vertaald naar de mate waarin de levensduur wordt verlengd zodra de eerst ingeschatte levensduur bijna verstrijkt. Onderstaande tabel geeft algemene uitgangspunten voor het vertalen van de onderhoudstoestand van een object naar een ingeschatte resterende levensduur. Bij iedere taxatie moet worden beoordeeld of de algemene uitgangspunten reëel zijn, of dat hiervan moet worden afgeweken, bijvoorbeeld omdat de voorgenomen (onderhouds)plannen van de eigenaar daartoe aanleiding geven.

	Ondergemiddeld	Gemiddeld	Bovengemiddeld
<i>Ruwbouw</i>	De resterende levensduur is nihil,	10 jaar	15 jaar
<i>Afbouw</i>	tenzij er concrete onderhoudsplannen,	5 jaar	10 jaar
<i>Installaties</i>	renovatieplannen of voornemens tot herbestemming zijn.	5 jaar	10 jaar

Voorbeeld 1:

In een gemeente staat een sportkantine uit 1989. Oorspronkelijk werd ingeschat dat het object een levensduur van 40 jaar heeft. Voor de taxaties in 2021 kijkt de taxateur naar de onderhoudskosten die de eigenaar aan het object besteedt. Dit blijkt € 14,- per m² BVO te zijn. Gemiddeld zijn de onderhoudskosten voor dit type object € 8,- per m². De investeringen aan het onderhoud, inclusief vervanging van (delen van) installaties en delen van afbouw/vast inrichting van het object zijn bovengemiddeld, waardoor ook de technische kwaliteit van het object bovengemiddeld is en de taxateur inschat dat de levensduur van het object (alle componenten van het object) als gevolg hiervan met ten minste 10 jaar wordt verlengd. Gezien de verwachte resterende levensduur wordt ook de oorspronkelijke inschatting van de restwaarde gehandhaafd.

Inschatting op basis van andere (omgevings)factoren

Naast de onderhoudstoestand van het object kunnen er andere factoren aanleiding zijn de inschatting van de resterende levensduur van een object aan te passen. Zo speelt onder andere mee welke intenties de eigenaar met het object heeft. Wanneer bijvoorbeeld uit het door de eigenaar gevoerde beleid kan worden afgeleid dat het object nog ten minste voor een bepaalde periode gebruikt zal worden, is het aannemelijk dat de resterende levensduur van dit object niet korter is dan deze gewenste gebruikperiode. Ook kunnen omgevingsfactoren een rol spelen bij de beoordeling van de resterende levensduur van het object. Zo kan de periode waarin een object nog gebruikt kan of mag worden ook afhangen van de voorkeuren die gebruikers hebben bij een bepaald object, of door wetgeving die het gebruik van het object na een bepaald moment niet meer (geheel of ongewijzigd) toelaat.

In de taxatiewijzers kunnen per archetype eventueel aanvullende of afwijkende kengetallen voor de resterende levensduur worden gegeven.

Voorbeeld 2:

In een gemeente staat een basisschool uit 1990 met metselwerk en pannendak, aansluitend bij het archetype basisschool uit de bouwperiode 1986 tot en met 2000 (O115PA12), met een oorspronkelijk ingeschatte levensduur voor de ruwbouw van 47 jaar. Deze school is echter door een bekende architect ontworpen en gebouwd op een markant punt in de wijk. Gezien de bijzondere esthetische waarde van deze school, gaat de taxateur bij de taxatie ervan uit dat de ruwbouw tenminste nog 50 jaar gebruikt zal worden.

Samenhang inschatting resterende levensduur en inschatting restwaarde

Bij het inschatten van de resterende levensduur moet telkens ook een inschatting gemaakt worden van de restwaarde. Wanneer bijvoorbeeld bij de inschatting van de resterende levensduur wordt uitgegaan van concrete plannen om het gebruik van het object te staken, zal dit niet alleen van invloed zijn op de levensduur, maar ook op de restwaarde. In dit geval is de levensduur bekend, en kan hiervoor worden aangesloten bij de periode waarin het object nog gebruikt zal worden. Nu geen sprake is van voortzetting van gebruik door de eigenaar, zal de restwaarde in dit geval gebaseerd zijn op de waarde bij sloop, verkoop of herbestemming van het object.

Om een inschatting te maken van de restwaarde van objecten waarvan het gebruik na afloop van de (ingeschatte) levensduur door de eigenaar niet wordt voortgezet, kan onder andere gekeken worden naar transactieprizen. Het WOZ-datacenter verzamelt en analyseert verkooptransacties van (GVW)-objecten waarvan het gebruik door de huidige eigenaar niet wordt voortgezet. Deze objecten krijgen vaak een alternatieve bestemming. Welke invloed zo'n bestemmingswijziging op de waarde heeft hangt af van het type object, de ligging ervan en de alternatieve gebruiksmogelijkheden. Een en ander blijkt uit de analyse van verkooptransacties.

Aan de andere kant is het mogelijk dat, wanneer het object langer wordt gebruikt dan eerst ingeschat (er is dan sprake van een verlenging van de levensduur), de restwaarde aangepast moet worden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het pand door goed onderhoud en tijdige investeringen door bijvoorbeeld vervanging van (delen van) installaties en delen van afbouw en vaste inrichting, nog geruime tijd gebruikt zal worden.

Wanneer gedurende de levensduur van een (deel van een) object een renovatie of vernieuwing is uitgevoerd kan dit een ingrijpendere invloed hebben op de resterende levensduur en de restwaarde. Door de renovatie wordt doorgaans de levensduur van het object verlengd en is het mogelijk dat het object voor meer uiteenlopende doeleinden geschikt gemaakt wordt. Dit heeft invloed op de waarde die het object aan het einde van de levensduur heeft, waardoor uitgegaan kan worden van een hogere restwaarde.

Voorbeeld 3:

In een gemeente staat een basisschool uit 1960 met metselwerk en pannendak, aansluitend bij het archetype basisschool uit de bouwperiode 1946 tot en met 1965 (O123PA12), met een oorspronkelijk ingeschatte levensduur voor de ruwbouw van 47 jaar. In 1995 is het gebouw gerenoveerd en is zo goed als volledig voorzien van nieuwe installaties en afbouw/vaste inrichting. Het gebouw staat midden in een kinderrijke omgeving, een woonwijk met veel eengezinswoningen en veel speelmogelijkheden voor kinderen. Er is een wachtlijst voor deze basisschool. Het gebouw heeft een klassiek ontwerp en vertegenwoordigt enige architectonische waarde. Mede door de ligging, wachtlijst en het ontwerp heeft het bestuur van de basisschool de afweging gemaakt te investeren in het gebouw en de intentie uitgesproken voor een langere periode, er wordt daarbij een periode van tenminste tien jaar genoemd, gebruik te blijven maken van het gebouw. Door de gunstige ontwikkelingen voor het gebruik van de basisschool is er minder onzekerheid over de lengte van de gebruikperiode van de basisschool. De herbestemmingsmogelijkheden zijn verder legio, door de ligging en kwaliteit van het gebouw, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of zorgcentrum. Dit vertaalt zich in een restwaarde van 30%, 25% en 20% voor respectievelijk de ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Deze percentages liggen op de bovengrens van de bandbreedte van de restwaarde van het archetype.

Voorbeeld 4:

In een andere gemeente staat een vergelijkbare basisschool, met een vergelijkbaar klassieke ontwerp, uit 1960 met metselwerk en pannendak, aansluitend bij het archetype basisschool uit de bouwperiode 1946 tot en met 1965 (O123PA12), met een oorspronkelijk ingeschatte levensduur voor de ruwbouw van 47 jaar. Het gebouw is nooit (grootschalig) gerenoveerd. Daarom wordt in de taxatie uitgegaan van de oorspronkelijke ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Het gebouw is wel goed onderhouden. Door dit onderhoud, waarbij telkens gedeelten van de afbouw en installatie worden vervangen of opgeknapt, heeft de eigenaar van het object de levensduur telkens weten te verlengen. Het gebouw staat aan de rand van een kantorenpark, in de buurt van een kleine woonwijk. De wijk bestaat door de herontwikkeling in de afgelopen 20 jaar voornamelijk uit senioren- en aanleunwoningen. Door de vormgeving en inrichting van het pand, wordt het aantal herbestemmingsmogelijkheden als zeer beperkt geschat. Het bestuur van de school heeft de intentie uitgesproken binnen vijf jaar te vertrekken uit dit gebouw en heeft hierover met de gemeente afspraken gemaakt. De gebruikperiode zal dus niet langer dan vijf jaar meer duren. Door de ongunstige ontwikkelingen voor het gebruik van de basisschool is er meer zekerheid over de gebruikperiode van de basisschool dan voorgaand voorbeeld. Daarom wordt nu uitgegaan van een resterende levensduur van 5 jaar. De herbestemmingsmogelijkheden zijn gering, door de ligging, het onderhoudsniveau en de mindere kwaliteit van het gebouw. Dit vertaalt zich in een restwaarde van 10%, 0% en 0% voor respectievelijk de ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties. Dit is beneden de ondergrens van de bandbreedte van de restwaarde van het archetype.

4.3 Invloed restwaarde en levensduur op de correctie voor technische veroudering

Bij iedere herwaardering moet een inschatting van de resterende levensduur en de restwaarde gemaakt worden. Afhankelijk van de situatie kunnen verschillende methoden worden gebruikt om de correctie voor technische veroudering in te schatten en die vervolgens in de waarde tot uitdrukking te brengen.

De meest eenvoudige methode is het vergelijken van de resterende levensduur met de totale levensduur. Bijvoorbeeld: de ruwbouw van het te taxeren object heeft volgens de kengetallen een gemiddelde levensduur van 30 jaar en een restwaarde van 25%. Het object heeft op het moment van de taxatie een ouderdom van 20 jaar. Dit leidt er toe dat er een correctie voor technische veroudering wordt toegepast van:

$$\frac{100\% - 25\%}{30} \times 10 + 25\% = 0,500 \quad (\triangleq \text{correctie van } 50\%)$$

Bij (zeer) oude objecten leidt het toepassen van deze systematiek vaak niet tot een reële taxatiewaarde, omdat daardoor altijd een zeer grote correctie voor technische veroudering zou worden toegepast. Bij (zeer) oude objecten moet daarom worden beoordeeld of er in het verleden een (grootschalige) renovatie heeft plaatsgehad. Bij objecten die op de waardepeildatum (of toestandsdatum) nog in gebruik zijn, maar waarvan geen informatie over recente renovaties bekend is, is het reëel er van uit te gaan dat gedurende het gebruik ten minste enige mate van onderhoud heeft plaatsgehad aan de ruwbouw, afbouw en installaties. Daarom wordt bij deze zeer oude objecten uitgegaan van een totale levensduur die maximaal gelijk is aan tweemaal de oorspronkelijk ingeschatte levensduur. Bijvoorbeeld: het te taxeren object heeft als bouwjaar 1903 en heeft volgens de kengetallen een gemiddelde levensduur van 40 jaar. Wanneer niet bekend is dat er een grootschalige renovatie heeft plaatsgehad, kan in dit geval worden uitgegaan van een totale levensduur van 80 jaar. In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een resterende levensduur 10 jaar en een restwaarde van de ruwbouw van dit object van 10%. Dit leidt er toe dat er een correctiefactor voor technische veroudering wordt toegepast van:

$$\frac{100\% - 10\%}{80} \times 10 + 10\% = 0,213 \quad (\triangleq \text{correctie van } 78,7\%)$$

Inschatting resterende levensduur bij renovatie, veranderende omgevingsfactoren of wijziging beleidsplannen

Om uiteenlopende redenen kan de resterende levensduur toenemen. Allereerst kan er een renovatie hebben plaatsgehad. Andere aanleidingen om de resterende levensduur langer in te schatten kunnen zijn gelegen in veranderende omgevingsfactoren of de wijziging van beleidsplannen van de eigenaar. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een onderwijsgebouw, dat als gevolg van een veranderd gemeentelijk beleid langer dienst zal doen dan eerst werd verondersteld.

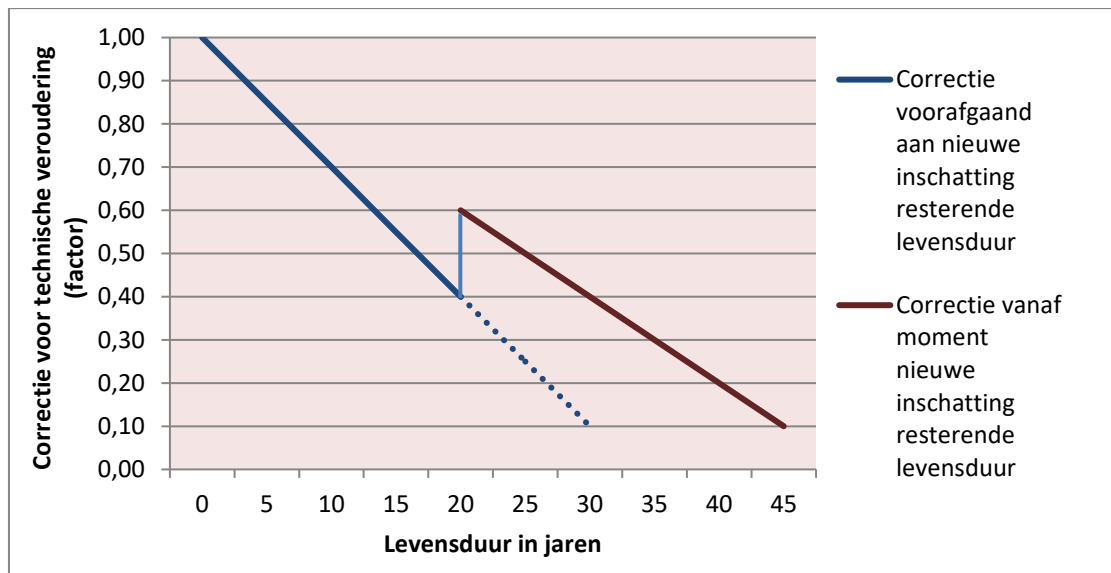
Bijvoorbeeld: het te taxeren object heeft volgens de kengetallen een gemiddelde levensduur van 30 jaar en een restwaarde van 10%. Het object heeft op het moment van de taxatie een ouderdom van 20 jaar. Dit leidt er toe dat er een correctiefactor voor technische veroudering wordt toegepast van:

$$\frac{100\% - 10\%}{30} \times 10 + 10\% = \text{factor } 0,400 \quad (\triangleq \text{correctie van } 60\%)$$

Kijkend naar de onderhoudstoestand van het object, de gedane investeringen in het pand en naar eventuele (beleids)plannen van de eigenaar wordt de resterende levensduur van het

object ingeschat op 25 jaar. De totale levensduur wordt hiermee ingeschat op 45 jaar. De correctie voor technische veroudering wordt hiermee voor deze waardepeildatum geschat op:

$$\frac{100\% - 10\%}{45} \times 25 + 10\% = \text{factor } 0,600 \quad (\hat{=} \text{correctie van } 40\%)$$



Om te voorkomen dat er grote verschillen ontstaan in waarden tussen twee waardepeildata is het van belang dat bij iedere herwaardering een inschatting van de resterende levensduur wordt gemaakt, zodat tijdig onderkend wordt dat naar verwachting het object langer gebruikt zal worden. Dit voorkomt dat er sprake zal zijn van een hogere factor voor technische veroudering dan bij de voorgaande waardepeildatum.

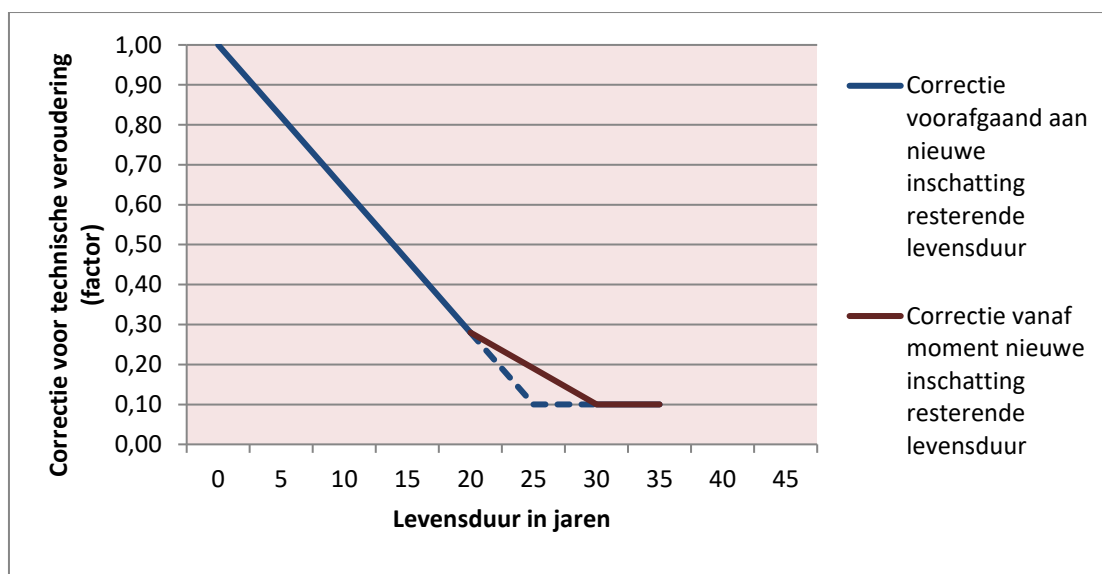
Inschatting van de resterende levensduur bij voortzetting gebruik

Soms kiest de eigenaar of gebruiker ervoor het gebruik van het gebouw in de huidige vorm voort te zetten, zonder grote investeringen. In dat geval is sprake van een levensduur die langer is dan oorspronkelijk ingeschat. In dit geval is enerzijds geen sprake van een grootschalige renovatie en is aan de andere kant evenmin bekend dat het gebruik van het object binnen afzienbare tijd beëindigd zal worden. In dit geval is het aannemelijk dat de eigenaar onderhoud zal uitvoeren met het oog het object geschikt te houden voor voortzetting van het gebruik. Bij het beoordelen van de mate waarin onderhoud (inclusief het vervangen van (delen van) installaties en/of delen van de afbouw/vaste inrichting) de verwachte levensduur verlengt, kan gekeken worden naar de feitelijke onderhoudstoestand van het object ten opzichte van de gemiddelde onderhoudstoestand van vergelijkbare objecten. In de verschillende taxatiewijzers worden handleidingen gegeven om de onderhoudstoestand als indicator voor de verwachte resterende levensduur in te schatten.

Bijvoorbeeld: het te taxeren object heeft volgens de kengetallen een gemiddelde levensduur van 25 jaar en een restwaarde van 10%. Het object heeft op het moment van de taxatie een ouderdom van 20 jaar. Bij eerdere herwaardering heeft de taxateur geen aanleiding gezien om de verwachtingen omtrent de resterende levensduur bij te stellen. Dit leidt er toe dat er inmiddels een correctiefactor voor technische veroudering wordt toegepast van:

$$\frac{100 - 10}{25} \times 5 + 10 = 0,280 \quad (\triangleq \text{correctie van } 72\%)$$

Nu het object nog volop in gebruik is, en er geen aanwijzingen zijn dat het gebruik daadwerkelijk over vijf jaar wordt gestaakt, wordt de resterende levensduur van de ruwbouw, conform de richtlijn uit paragraaf 4.3 ingeschat op 10 jaar. Verder wordt ingeschat dat de restwaarde nog steeds reëel is. De ontwikkeling van de correctie voor technische veroudering ziet er dan als volgt uit:



Inschatting resterende levensduur en restwaarde bij een naderend einde van het gebruik

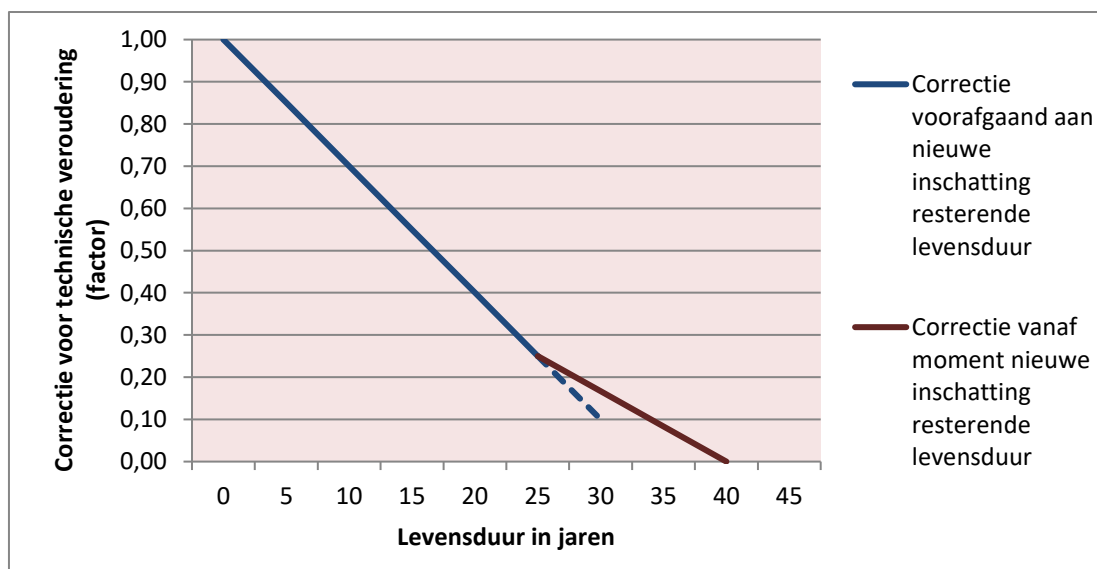
Wanneer de levensduur van het object zijn einde nadert kan de eigenaar er voor kiezen het object nog enkele jaren te gebruiken, om het gebruik vervolgens te staken. In dat geval is het moment van beëindiging van gebruik bekend. Voor het bepalen van de correctie voor technische veroudering moet van deze einddatum uitgegaan worden. Over het algemeen kan op dat moment worden aangenomen dat geen ander onderhoud dan het strikt noodzakelijke zal worden uitgevoerd. Het object zal als gevolg daarvan sneller verouderen dan onder normale omstandigheden het geval is. Dit gegeven heeft effect op de taxatie. Voor het bepalen van de correctie voor technische veroudering moet de totale levensduur en de resterende levensduur

worden bepaald. Het bepalen van de resterende levensduur kan nu eenvoudig worden gedaan, omdat bekend is op welk moment het object niet langer gebruikt zal worden. Wanneer bij de taxatie bekend is dat binnen afzienbare termijn het gebruik van het object wordt beëindigd, zal er ook een scherpere inschatting van de restwaarde gemaakt kunnen worden. Deze restwaarde zal dan beperkt zijn tot de mogelijke verkoopprijs of de mogelijkheden voor herbestemming. Omdat voortzetting van gebruik niet meer aan de orde is, zal de restwaarde lager zijn dan wanneer er nog wel een reële verwachting is op voortzetting van gebruik.

Bijvoorbeeld: de ruwbouw van het te taxeren object heeft volgens de kengetallen een gemiddelde levensduur van 30 jaar en een restwaarde van 10%. Het object heeft op het moment van de taxatie (waardepeildatum) een ouderdom van 25 jaar. Dit leidt er toe dat er een correctie voor technische veroudering wordt toegepast van:

$$\frac{100\% - 10\%}{30} \times 5 + 10\% = 0,250 \quad (\triangleq \text{correctie van } 75\%)$$

Hoewel de opstellen van het object op het moment van taxeren (in dit voorbeeld jaar 25) nog volop gebruikt wordt, zijn er aanwijzingen om aan te nemen dat het gebruik ervan na 15 jaar wordt gestaakt. Hierop moet de resterende levensduur opnieuw worden ingeschat. Daarbij moet eveneens worden beoordeeld of de gehanteerde restwaarde reëel is. Afgaand op de (in beperkte mate) gedane investeringen en de beperkte alternatieve gebruiksmogelijkheden van het object, wordt de restwaarde op nihil ingeschat. Door de vernieuwde inschatting van de resterende levensduur en restwaarde wordt de correctie voor technische veroudering aangepast:



4.4 Jurisprudentie

Rechtbank Oost-Brabant 24 maart 2021, nr. 20/679, ECLI:NL:RBOBR:2021:1263

In de casus gaat het om de waardering van een ziekenhuis. Belanghebbende stelt dat de restwaarde die wordt gehanteerd om de correctie voor technische veroudering te bepalen onvoldoende is onderbouwd. De rechtbank volgt belanghebbende niet. Naast het feit dat aangesloten wordt bij de restwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de desbetreffende taxatiewijzer, kan de gemeente de restwaarde onderbouwen met verkoopprijzen. De rechtbank oordeelt: *“De restwaarde van 24,56% heeft verweerder (..) bepaald aan de hand van de kengetallen zoals die volgen uit de Taxatiewijzer ziekenhuizen, die is gebaseerd op marktgegevens van vergelijkbare objecten. Hij heeft daarbij ook inzichtelijk gemaakt dat die restwaarden zich ook laten onderbouwen in een tweetal transacties van ziekenhuizen die het eind van hun gebruik hadden bereikt.”*

Rechtbank Rotterdam 19 maart 2021, nr 19/4829, ECLI:NL:RBROT:2021:2907

In deze uitspraak staat de ingeschatte levensduur en restwaarde van een crematorium ter discussie. Het samenwerkingsverband heeft te onderbouwing van de restwaarde gebruik gemaakt van de kengetallen uit de taxatiewijzer, maar heeft daarnaast verkooptransacties gebruikt. De rechtbank overweegt: *“De kengetallen uit de Taxatiewijzer alleen zijn onvoldoende met marktgegevens onderbouwd, maar met de verwijzing naar een drietal verkopen van (uitvaart) aula’s waarvan de verkoopprijzen dicht genoeg bij de waardepeildatum overeen zijn gekomen, levert verweerder gerealiseerde marktcijfers die in combinatie met de Taxatiewijzer een voldoende onderbouwing geven.*

Daarbij geldt dat de gebruiksfunctie van de onroerende zaak of de vergelijkingsobjecten bij de verkoop niet van belang is. Er moet vanuit worden gegaan dat de eigenaar aan het einde van de (functionele) levensduur het financieel meest gunstige alternatief zal kiezen. Als dit meest gunstige alternatief tot gevolg heeft dat het desbetreffende object op dat moment een nieuwe bestemming heeft of krijgt, dan dient de restwaarde te worden gebaseerd met inachtneming van deze nieuwe bestemming.”

Hoge Raad 23 oktober 2020, nr. 19/05580, ECLI:NL:HR:2020:1671 inzake de waardering van een dagverblijf

In deze uitspraak wordt nogmaals bevestigd dat de restwaarde van een (onderdeel) van een onroerende zaak bereikt kan worden, ook als dat object of onderdeel nog in gebruik is en dezelfde functie blijft vervullen. De Hoge Raad gaat in deze uitspraak daarnaast in op de vraag op wie de bewijslast rust en zegt hierover:

“Die omstandigheid kan aanleiding geven om bij de bepaling van de technische afschrijving en/of de restwaarde af te wijken van die Taxatiewijzer, ook als partijen de richtsnoeren van die Taxatiewijzer als uitgangspunt voor de waardering hebben aanvaard. Degene die aanspraak maakt op een zodanige afwijking moet de gronden daarvoor stellen en bij betwisting aannemelijk maken.”

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 13 oktober 2020, nr. 19/01088 en 19/01089, ECLI:NL:GHARL:2020:8238 inzake de waardering van locaties voor kinderopvang.

In deze zaak maakt de heffingsambtenaar aannemelijk dat de gehanteerde restwaarde, die is ontleend aan de Taxatiewijzer Onderwijs, reëel is. Hiervoor heeft de taxateur marktgegevens van vergelijkbare objecten die zijn verkocht aan het einde van hun levensduur verzameld. Het hof zegt hierover: *“Het Hof is van oordeel dat de kengetallen in de Taxatiewijzer Onderwijs een goed uitgangspunt vormen voor de onderbouwing van de hoogte van de restwaarden van de*

bouwdelen. Uit de taxatierapporten van [A] blijkt dat de restwaarden van de bouwdelen van de onroerende zaken binnen de in de Taxatiewijzer Onderwijs genoemde bandbreedtes van de gehanteerde archetypen zijn gesteld, namelijk in het midden van die bandbreedtes, met een afronding op hele cijfers naar beneden. De heffingsambtenaar heeft, uitgaande van die taxatiewijzer en in het licht gezien van wat belanghebbende heeft gesteld, de restwaarden voldoende onderbouwd.”

Hoge Raad 31 januari 2020, nr. 19/03803, ECLI:NL:HR:2020:169 inzake de waardering van een sportcomplex.

In deze uitspraak gaat de Hoge Raad in op de correctie voor technische veroudering en de inschatting van de resterende levensduur.

De Hoge Raad oordeelt dat uitsluitend het feit dat het object nog in gebruik is, geen aanleiding hoeft te zijn een (gedeelte van een) object niet op de restwaarde te waarderen. Hij overweegt:

“In die parlementaire geschiedenis is geen steun te vinden voor de opvatting dat de restwaarde van een onroerende zaak niet kan worden bereikt zolang dat object nog in gebruik is bij de eigenaar/gebruiker en dezelfde functie als daarvoor vervult. Die uitleg ligt ook niet voor de hand. De gecorrigeerde vervangingswaarde strekt er toe de waarde zodanig vast te stellen dat niet meer wordt belast dan het bedrag waarvoor de eigenaar een zaak zou kunnen verwerven die voor hem hetzelfde nut oplevert als de te waarderen zaak. Dat sluit een waardering op restwaarde niet uit.”

De Hoge Raad bevestigt daarbij echter wel dat de correctie voor technische veroudering (levensduur en restwaarde) kunnen worden aangepast gedurende de bestaansperiode van een object, wanneer daar aanleiding voor is:

“Hetgeen (...) is overwogen neemt niet weg dat er aanleiding kan zijn voor een aanpassing van de technische afschrijving of van de restwaarde van een onroerende zaak, bijvoorbeeld indien achteraf blijkt dat de daarvoor eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn.”

In deze casus was sprake van een matig onderhouden (gedateerd) object. In aansluiting op deze jurisprudentie wordt er in deze taxatiewijzer ervan uitgegaan dat de resterende levensduur bij slecht onderhouden objecten niet “standaard” wordt verlengd. Alleen wanneer er concrete aanwijzingen zijn om uit te gaan van een langere resterende levensduur, bijvoorbeeld wanneer er (meerjaren)onderhoudsplannen zijn of er concrete plannen tot renovatie of herbestemming zijn, wordt uitgegaan van een langere resterende levensduur. Het is aan de taxateur om deze informatie te verzamelen, te beoordelen en mee te nemen in zijn taxatie.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 29 oktober 2019, nr. 18/00560, ECLI:NL:GHARL:2019:9108 inzake de verlenging van de levensduur bij een dagactiviteitencentrum.

In deze uitspraak bevestigt het hof de werkwijze van de gemeente waarbij in de waardebepaling is uitgegaan van een verlenging van de levensduur, omdat het object nog naar behoren functioneert en aannemelijk is dat het gebruik voortgezet wordt. Het hof overweegt: *“Uit het voorgaande leidt het Hof af dat de levensduur van de installaties kennelijk langer is dan vooraf is ingeschat. Gelet op het normale functioneren van de installaties en het voortgezet gebruik van het gebouw kan naar oordeel van het Hof een verlengde levensduur worden toegepast. De heffingsambtenaar is bij de waardering uitgegaan van een (verlengde) levensduur van 25 jaar (derhalve tot 2022). Het Hof acht het in het licht van het voorgaande ook redelijk dat de heffingsambtenaar ervan is uitgegaan dat de installaties op waardepeildatum nog een restwaarde hadden.”*

Rechtbank Rotterdam 7 november 2018, nr. AWB - 17_7286, 17_782, 17_7288, ECLI:NL:RBROT:2018:9104

De rechtbank spreekt zich in deze uitspraak uit over de invloed van sloopplannen op de WOZ-waarde. Het object betreft een woonzorgcentrum. De rechtbank oordeelt dat voor het inschatten van de levensduur gekeken moet worden naar de periode waarin het object voor de eigenaar nog gebruikt kan worden en dus, nut en waarde oplevert. De rechtbank stelt voorop dat "voor elke waardepeildatum opnieuw de resterende levensduur moet worden ingeschat". Omdat bestaande sloopplannen op de betreffende waardepeildatum onvoldoende concreet waren, kon uitgegaan worden van een verlenging van de levensduur.

Rechtbank Oost-Brabant 31 augustus 2018, nr. 17_3404, ECLI:NL:RBOBR:2018:4334

De rechtbank spreekt zich in deze uitspraak uit over het verschil tussen een boekhoudkundige afschrijving en het toepassen van correcties voor technische veroudering. De rechtbank oordeelt: *"Het gebruik van het begrip 'afschrijving' kan tot het misverstand leiden dat het bij de bepaling van de factor wegens technische veroudering, net als bij de afschrijving op onroerende zaken in het kader van de berekening van de (fiscale) jaarwinst, gaat om een (gelijkmatige) verdeling van de aanschaffings- of voortbrengingskosten over een bij de ingebruikneming van de onroerende zaak bepaald aantal jaren, totdat de eveneens bij de ingebruikneming van de onroerende zaak bepaalde restwaarde is bereikt. De bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak geschiedt echter telkenjare opnieuw naar de voor het desbetreffende jaar geldende waardepeildatum, waartoe telkenjare opnieuw de grootheden worden bepaald aan de hand waarvan de 'technische afschrijving' (lees: de correctie voor technische veroudering) wordt berekend, te weten de 'afschrijvingsgrondslag' (lees: de herbouwkosten op waardepeildatum), alsmede de op de waardepeildatum resterende levensduur en de restwaarde op waardepeildatum van het/de tot de onroerende zaak behoren gebouwde eigendom(men) of delen daarvan."*

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 april 2018, nr. 17/00847 en 17/00848, ECLI:NL:GHARL:2018:3824

In het hoger beroep inzake de waarde van een schoolgebouw spreekt het hof zich uit over de betekenis van het begrip “levensduur” bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Wet WOZ. Naar het oordeel van het hof is de bouwkundige levensduur niet geschikt voor het bepalen van de waarde volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat voor de correctie voor technische en functionele veroudering uit van handhaving van de aard en de bestemming van de onroerende zaak die de eigenaar daaraan gegeven heeft. Wanneer de eigenaar niet langer de onroerende zaak naar zijn aard en bestemming kan gebruiken, levert het geen nut meer voor hem op. Op dat moment eindigt de levensduur die relevant is voor het bepalen van de correctie voor technische veroudering (hierna: functionele levensduur). De functionele levensduur bij toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet daarom op de waardepeildatum worden bepaald op de periode dat de onroerende zaak nog gebruikt kan worden in overeenstemming met de aard en de bestemming die de eigenaar daaraan heeft gegeven.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 20 maart 2018, nr. 17/00802, ECLI:NL:GHARL:2018:2604 inzake de levensduur van een schoolgebouw

Het schoolgebouw heeft een verstreken levensduur van 94 jaar. Het hof oordeelt dat het object in beginsel aan het einde van de oorspronkelijk ingeschatte levensduur de restwaarde heeft bereikt, tenzij het gebouw en de installaties normaal functioneren en het huidige gebruik van het gebouw niet op korte termijn zal worden beëindigd. In dat geval is het volgens het hof aannemelijk om uit te gaan van een verlengde levensduur. Het uitgangspunt dat daarbij uitgegaan wordt van een verlenging van de levensduur van 10 jaar voor de ruwbouw en 5 jaar voor de afbouw en installaties acht het hof alleszins redelijk.

Rechtbank Gelderland 26 maart 2018, nr. AWB 17-3967, ECLI:NL:RBGEL:2018:1349 inzake de verlenging van de levensduur van een sportcomplex

Bij de waardering van een sportcomplex uit 1968 is de gemeente uitgegaan van een verlenging van de levensduur. De rechtbank oordeelt dat het uitgaan van een verlenging van 10 jaar voor de ruwbouw en vijf jaar voor de onderdelen afbouw en installaties reëel is, nu het object nog volop in gebruik is en er geen aanwijzingen zijn dat dit gebruik op korte termijn gestaakt wordt. De rechtbank geeft daarbij aan dat een economische benadering van de levensduur meer geschikt is dan een boekhoudkundige benadering.

Rechtbank Midden-Nederland 15 maart 2018, nr. UTR 17/3941, ECLI:NL:RBMNE:2018:994 inzake de levensduur van afbouw en installaties van een verzorgingscomplex na renovatie

In geschil is de waarde van een verzorgingscomplex dat middels de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek is gewaardeerd. Het object heeft als bouwjaar 1975 en is in 2012 gerenoveerd. De rechtbank oordeelt dat, vanwege de ingrijpende renovatie, het aannemelijk is voor de toepassing van de correctie voor technische veroudering voor de onderdelen afbouw in installaties uit te gaan van het jaar van renovatie als “beginpunt” voor het bepalen van de levensduur.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 Augustus 2015 nr. 14/01107, ECLI:NL:GHARL:2015:6339 inzake de restwaarde van een sporthal

Het Hof heeft geoordeeld dat het niet voldoende is ter onderbouwing van de restwaarde uitsluitend naar de taxatiewijzer te verwijzen. Volgens het Hof moet bij het vaststellen van de restwaarde

gekeken worden naar de waarde van het object bij beëindiging van het huidige gebruik (einde levensduur). Daarbij kan van invloed zijn welke waarde het object op dat moment zou hebben uitgaande van een alternatieve bestemming of bij het hergebruik van materialen. De belanghebbende heeft van de betreffende sporthal aannemelijk gemaakt dat de toegepaste materialen en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het object een lagere restwaarde rechtvaardigen dan de restwaarde die in de taxatiewijzer wordt genoemd als kengetal voor het betreffende archetype.

Gerechtshof Amsterdam 26 november 2015, 14/00412, ECLI:NL:GHAMS:2015:5017 inzake de automatische verlenging van de levensduur. In cassatie: Hoge Raad 30 september 2016, 16/00042, ECLI:NL:HR:2016:2198

De rechtbank was van oordeel dat de levensduur kan worden verlengd als geconstateerd wordt dat een onderdeel van het object nog volop in gebruik is. Naar het oordeel van de rechtbank is het echter in de betreffende zaak niet aannemelijk dat zonder investeringen of verbeteringen aan het objectonderdeel de restwaarde van dat onderdeel op een later moment wordt bereikt dan aan het einde van de oorspronkelijk ingeschatte levensduur. Dit betekent dat de restwaarde aan het einde van de nu ingeschatte resterende levensduur lager is dan restwaarde aan het einde van de oorspronkelijk ingeschatte levensduur. In de praktijk betekent dit dat bij het verlengen van de levensduur er niet zonder meer vanuit gegaan kan worden dat de restwaarde gelijk blijft. Er moet telkens bij de verlenging van de levensduur ook een inschatting van de restwaarde gemaakt moet worden. In hoger beroep volgt het hof het oordeel van de rechtbank. In cassatie gaat de Hoge Raad, onder verwijzing naar artikel 81, lid 1, van de Wet op de rechterlijke organisatie, niet in op de klachten met betrekking tot het oordeel van het hof Amsterdam over de verlenging van de levensduur.

5 Hoe om te gaan met de correctie voor functionele veroudering

Door een correctie voor technische veroudering toe te passen wordt in de waardering rekening gehouden met een verminderd gebruiksgenot van een object. Hierbij wordt rekening gehouden met de generieke veroudering van het object en objectieve omstandigheden in de betreffende branche die leiden tot een afnemende behoefte aan een dergelijk object.

Met deze correctie voor technische veroudering wordt zodoende gecorrigeerd voor normale vermindering van het gebruiksgenot door veroudering. Toch is het mogelijk dat als gevolg van specifieke, bijzondere omstandigheden of ontwikkelingen de functionaliteit van het gebouw sterker is verminderd dan reeds in de correctie voor de technische veroudering rekening mee is gehouden. Deze invloed van bijzondere ontwikkelingen op de waarde wordt in de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde meegenomen door een correctie voor functionele veroudering toe te passen. Een dergelijke correctie wordt alleen toegepast, wanneer er bijzondere ontwikkelingen te benoemen zijn, die deze extra vermindering van de waarde onderbouwen. De reguliere "gebruiksongemakken" (bijvoorbeeld hogere gebruikskosten op terrein van onderhoud en energie) van een ouder gebouw zijn reeds verdisconteerd in de factor voor technische veroudering.

Hoewel er veel verschillende aanleidingen zijn om een correctie voor functionele veroudering toe te passen, worden deze in de systematiek van de taxatiewijzers en bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde in TIOX gecategoriseerd in vier aspecten:

- economische en maatschappelijk veroudering;
- verandering van de bouwwijze;
- belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden;
- excessieve gebruikskosten.

Voor elk van deze aspecten geldt dat wanneer op het aspect een correctie wordt toegepast, dan ook benoemd moet zijn welke bijzondere ontwikkeling deze correctie onderbouwt.

5.1 Economische en maatschappelijke veroudering (FC1)

Onder economische veroudering wordt met name de bezettingsgraad verstaan. Bij de beoordeling van de bezettingsgraad gaat het om de vraag of de objectief benodigde capaciteit overeenkomt met de feitelijk, beschikbare capaciteit. Wanneer de benodigde capaciteit groter is dan de aanwezige capaciteit, leidt dit niet tot een correctie. De onroerende zaak wordt dan in feite voor meer dan 100% benut. De feitelijk gebruikte capaciteit kan lager dan 100% zijn. Bij het bepalen van de benodigde capaciteit wordt echter niet (alleen) gekeken naar de feitelijk gebruikte capaciteit (op de waardepeildatum). Bij de benodigde capaciteit wordt ook rekening gehouden met bijvoorbeeld het anticiperen op groei (maar ook op bijvoorbeeld minder dan verwachte groei), de behoefte aan "piekcapaciteit" (of zogenaamde reservecapaciteit) etc. Een referentie voor het bepalen van de factor voor economische veroudering kan zijn de over- of ondercapaciteit van vergelijkbare objecten in een verzorgingsgebied (bijvoorbeeld het totaal aantal schoolgaande kinderen ten opzichte van de totale capaciteit aan scholen in een verzorgingsgebied) rekening houdend met de verwachte groei.

De factor voor economische en maatschappelijke veroudering wordt berekend door de (volgens objectieve maatstaven) benodigde capaciteit te delen door de aanwezige capaciteit:

$$FC1 = \frac{\text{Benodigde capaciteit}}{\text{Aanwezige capaciteit}}$$

Deze factor voor economische en maatschappelijke veroudering geldt voor de ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en de installaties.

Voorbeelden:

Aan de rand van een gemeente in een nieuwbouwwijk is bij de start van de bouw van de eerste tranche woningen van een totaal van 2.000 geplande woningen, een sportcomplex aangelegd ten behoeve van de bewoners van de nieuwe wijk. Bij de bouw van het sportcomplex is men uitgegaan van de ontwikkeling van de 2.000 woningen, met een capaciteit passend bij dit aantal woningen. De verkoop van de woningen van de eerste tranche valt in de daaropvolgende jaren tegen, waarop wordt besloten in plaats van 2.000 woningen, maar 700 woningen te ontwikkelen. Het sportcomplex heeft een capaciteit van 600 leden, maar heeft nu slechts 360 leden, mede doordat de sportvereniging nog wel een aantal leden heeft weten te werven uit aangrenzende gebieden. Door de bijzondere omstandigheid dat de groei van de nieuwbouwwijk behoorlijk achterblijft bij de initiële groeiverwachting en het sportcomplex al wel ontwikkeld was voor een nieuwbouwwijk van 2.000 woningen, wordt er functioneel gecorrigeerd voor economische veroudering. Om een reële inschatting te kunnen maken van de hoogte van deze functionele correctie, wordt bijvoorbeeld gekeken naar de overcapaciteit van het sportcomplex. Deze overcapaciteit is, op basis van het ledenaantal nu circa 40%, maar het is redelijk om uit te gaan van een reservecapaciteit van 10%. Daarom wordt gerekend met een correctiefactor voor economische veroudering van:

$$360 + \frac{0,1 \times 600}{600} = 0,70$$

Drie ziekenhuizen in een regio zijn gefuseerd. Onderdeel van het fusieplan is het terugbrengen van de huisvestingslasten en het centreren van de activiteiten. Deze fusie is geïnitieerd, omdat er sprake is van een te grote aanwezige capaciteit in de regio. Door de fusie blijven twee dicht bij elkaar gelegen ziekenhuizen volledig in bedrijf. Het derde ziekenhuis, dat gedateerd is en circa 1.000 m² groot is, zal in mindere mate gebruikt gaan worden: twee derde van het ziekenhuis zal per direct niet meer gebruikt worden, één derde van het ziekenhuis blijft nog in gebruik. Dankzij de fusie komt de overcapaciteit in de regio, die eerder wellicht een beperkte functionele aftrek voor elk van de drie ziekenhuizen betekende, nu volledig tot uitdrukking in de WOZ-waarde van het ene ziekenhuis. Het tweederdedeel van dit ziekenhuis dat niet meer gebruikt zal worden, wordt in de toekomst verkocht of gesloopt. Gezien de gedateerdheid van het gebouw zal het tweederdedeel van de opstal voor het gebruiksdoel ziekenhuis weinig tot niets meer waard zijn. Ook omdat het gebruik is beëindigd. Voor alternatief gebruik zal fors geïnvesteerd moeten worden indien gerenoveerd. Dezelfde forse investering zal nodig zijn bij sloop en nieuwbouw. Om te komen voor een waarde voor het tweederdedeel kan uitgegaan worden van de grondwaarde. Zodoende heeft het derde ziekenhuis een overcapaciteit van circa 66%. Hierdoor ontstaat er een factor voor economische veroudering van één derde = 0,333.

5.2 Verandering van de bouwwijze (FC2)

Voor elk van de gebouwdelen ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties wordt een functionele correctie als gevolg van een verandering van de bouwwijze bepaald, indien de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het onderdeel hoger zijn dan bij de actuele bouwwijze.

De factor voor verandering bouwwijze wordt berekend via de formule:

$$FC2 = 1,00 - \frac{\text{bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze} - \text{bouwkosten actuele bouwwijze}}{\text{bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze}}$$

Deze correctie zal alleen van betekenis zijn voor oudere objecten met hogere bouwkosten dan de meest actuele bouwwijze. Een ouder object zal vergeleken moeten worden met een naar aard en bestemming gelijkwaardig object (ook met betrekking tot kwaliteitsniveau) volgens de meest actuele bouwwijze. Indien deze niet voor handen is, zal met het naar aard en bestemming meest gelijkwaardige object vergeleken moeten worden. In de praktijk zal dit het archetype uit de meest recente bouwperiode betreffen. In beginsel wordt alleen een correctie voor verandering bouwwijze toegepast, wanneer bij het desbetreffende archetype is aangegeven dat deze correctie voor dit archetype aan de orde is.

Deze factor voor verandering bouwwijze wordt per component (ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties) afzonderlijk bepaald.

Voorbeelden:

Een gemeentehuis met bouwjaar 1935, heeft een bovengemiddelde afwerking en een bijzonder ontwerp. Zodoende zijn de bouwkosten per vierkante meter hoger in de bandbreedte van het archetype (G7160012) ingeschat. Voor de ruwbouw is dit bijvoorbeeld € 680 per m² BVO. De functionele correctie van verandering bouwwijze wordt berekend als verhoudingsgetal, waarbij het midden van de bandbreedte van het gebruikte archetype wordt vergeleken met het midden van de bandbreedte van het archetype met de meest actuele bouwwijze. In dit geval voor de ruwbouw is het midden van de bandbreedte van het gebruikte archetype € 646 tegen € 600 bij het archetype met de meeste actuele bouwwijze. Hierdoor ontstaat er een correctie voor verandering bouwwijze van $1,000 - ((646 - 600) / 646) = 0,929$.

Een nieuw ziekenhuis met bouwjaar 2011, heeft een bovengemiddelde afwerking en een normaal ontwerp. Zodoende zijn de bouwkosten per vierkante meter hoger in de bandbreedte van het archetype (N3160053) ingeschat. Omdat het een nieuwbouw ziekenhuis betreft kan er geen sprake zijn van een correctie voor verandering bouwwijze en is de factor voor verandering bouwwijze zodoende 1,000.

5.3 Belemmering gebruiksmogelijkheden (FC3)

Onder de correctie belemmering van de gebruiksmogelijkheden worden gebreken van het gebouw geplaatst, die noodzakelijkerwijs verholpen moeten worden om het gebouw voor de aard en bestemming te laten functioneren. Het gaat dus om een correctie voor investeringen die op korte termijn gedaan moeten worden om gebreken te verhelpen, waarvan het noodzakelijk is dat die verholpen worden door de eigenaar in verband met bijvoorbeeld nieuwe wet- of regelgeving of nieuwe technologische ontwikkelingen. Daarbij kan gedacht worden aan wettelijke eisen die betrekking hebben op brandveiligheid of in verband met duurzaamheidseisen die door de overheid aan gebouwen gesteld worden. Om deze correctie toe te passen moet men wel aannemelijk kunnen maken dat er op korte termijn een noodzaak of verplichting is een ingreep in het gebouw te doen. De hoogte van de correctie wordt bij voorkeur afgeleid uit een offerte of begroting waarin het verhelpen van het gebrek staat vermeld.

De taxateur zal een reële inschatting moeten maken van de invloed van deze belemmeringen op de waarde van het object voor de belanghebbenden. Deze invloed kan echter nooit groter zijn dan de kosten die gemoeid zouden zijn met het "herstel van de gebreken".

Om dit maximum te bepalen dient voor de gebreken een inschatting te worden gemaakt van de kosten, bij voorkeur aan de hand van een offerte of begroting, die moeten worden gemaakt om de gebreken op te lossen.

De functionele correctie als gevolg van belemmering gebruiksmogelijkheden wordt berekend door de kosten voor herstel gebreken contant te maken met een rekenrente van 5%. Deze kosten bepalen de maximale correctie die in mindering kan worden gebracht op de waarde na technische

en voorlopige functionele correctie (FC1 en FC2). Op deze wijze kan een maximum correctiepercentage worden berekend via de volgende formule:

$$FC3 = 1,00 - \frac{\text{contant gemaakte kosten voor herstel gebreken}}{\text{waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1 en FC2)}}$$

Deze factor voor belemmeringen gebruiksmogelijkheden geldt voor de ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en de installaties.

Voorbeelden:

Stel dat de brandveiligheidseisen voor onderwijsgebouwen zijn aangescherpt. Daardoor moeten bij oudere onderwijsgebouwen extra voorzieningen worden getroffen, zoals het aanleggen van een sprinklerinstallatie. Een wat ouder universiteitsgebouw heeft, mede door een zuinig huisvestingsbeleid, geen sprinklerinstallatie. De universiteit wordt nu verplicht de verschillende universiteitsgebouwen van een sprinklerinstallatie te voorzien. Voor het oudere universiteitsgebouw, kan de universiteit een offerte voor het aanbrengen van een sprinklerinstallatie overleggen. De kosten worden geraamd op € 100.000 voor het gehele gebouw, waarbij er pas over een jaar gestart kan worden met de verbouwing en aan het eind van dat jaar de kosten betaald worden. Wanneer de waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1 en FC2) gelijk is aan € 10.000.000 en de rekenrente 5% is, komt men tot een factor voor belemmering gebruik van $1,000 - ((100.000 / 1,05^2) / 10.000.000) = 0,991$.

Door het aanhoudende geweld tussen rivaliserende voetbalsupporters heeft de KNVB besloten de licentie betaald voetbal in te trekken voor die clubs die niet voldoen aan strengere veiligheidseisen. Voor een willekeurig middelgroot stadion in Nederland (capaciteit 13.000) betekenen de strengere veiligheidseisen een investering van € 300.000, het bedrag dat is uitgerekend door een door de KNVB opgezette commissie waarin ook verschillende aannemers zitting nemen. Een middelgroot stadion in Nederland heeft een waarde van € 24.000.000 na technische en voorlopige functionele correctie (FC1 en FC2). De verbouwing kan geschieden in één jaar. De rekenrente is 5%. De factor voor belemmering gebruik is dan: $1,000 - ((300.000 / 1,05^1) / 24.000.000) = 0,988$.

Een gebouw voor een basisschool heeft slechts zes lokalen. Omdat een basisschool acht groepen kent, zijn twee groepen gehuisvest op een andere locatie. Het feit dat deze twee groepen elders zijn gehuisvest betekent dat een deel van het personeel, met name ook ondersteunend personeel, zoals schoonmaak, onderhoud, regelmatig tussen de twee locaties heen en weer gaat. In totaal wordt dit geschat op 0,2 fte extra personeelskosten. Wanneer de waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1 en FC2) gelijk is aan € 500.000, komt men met jaarlijks $0,2 \times € 80.000 = € 16.000$ extra kosten tot een aftrek van circa € 200.000. Omdat het bouwen van twee extra (nood)lokalen niet meer kost dan € 100.000 blijft de aftrek beperkt tot € 100.000. De factor voor belemmering gebruik van $1,000 - (100.000 / 500.000) = 0,800$.

In een gemeente zijn twee goed draaiende basisscholen met elk een eigen schoolgebouw met een normale bezetting. De besturen van deze basisscholen besluiten te fuseren. Op dat moment is er sprake van één school met twee locaties. Een deel van het (ondersteunend) personeel werkt afwisselend op beide locaties. In deze situatie is er geen aanleiding voor een correctie voor belemmering gebruiksmogelijkheden, omdat beide schoolgebouwen functioneel geschikt zijn voor de huisvesting van een basisschool en er geen noodzaak is om aanpassingen te doen aan de gebouwen om deze weer functioneel te maken.

5.4 Excessieve gebruikskosten (FC4)

Excessieve gebruikskosten ontstaan door een meer dan gemiddeld inefficiënt gebruik van een object door het gevolg van bijvoorbeeld het ontbreken van isolatievoorzieningen, zodat er meer energiekosten zijn, met aantoonbaar hogere gebruikskosten als gevolg. Het zal inefficiënties moeten betreffen die niet gangbaar zijn voor het type gebouw in een branche. Bij het bepalen van de excessieve gebruikskosten gaat het om een vergelijking met vergelijkbare panden met bijvoorbeeld vergelijkbare ouderdom. Het gaat niet om de hogere kosten ten opzichte van een volledig optimale nieuwbouwsituatie. Immers het verschil ten opzichte van een volledig nieuwbouw pand is al tot uitdrukking gebracht in de factor voor technische veroudering.

De functionele correctie als gevolg van excessieve gebruikskosten wordt berekend door de jaarlijkse excessieve gebruikskosten contant te maken met een rekenrente van 5%. Het aldus verkregen bedrag dient in mindering te worden gebracht op de waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1, FC2 en FC3).

$$FC4 = 1,00 - \frac{\text{gekapitaliseerde excessieve gebruikskosten}}{\text{waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1, FC2 en FC3)}}$$

Deze factor voor excessieve gebruikskosten geldt voor de ruwbouw, de afbouw/vaste inrichting en de installaties.

Voorbeeld:

Door een constructiefout in een crematorium uit 1980 (archetype U793000N) is er een tiental jaren na ingebruikname sprake van lekkage. Na een opname van een aannemer blijkt dat alleen na een ingrijpende renovatie het ongemak verholpen kan worden. De uitbater van het crematorium, tevens eigenaar, heeft niet de middelen om de dure renovatie te bekostigen. Gevolg is dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor de schoonmaak en het drooghouden van het crematorium. Het gaat om circa € 10.000 extra per jaar. Wanneer de waarde na technische en voorlopige functionele correctie (FC1, FC2 en FC3) gelijk is aan € 4.000.000 en de resterende levensduur 20 jaar is, komt men tot een factor voor belemmering gebruik van $1,00 - ((10.000 \times 20) / 4.000.000) = 0,950$.

6 Hoe om te gaan met correcties op de kengetallen

De bandbreedtes die in de specifieke taxatiewijzers staan, zijn bedoeld om de verschillen in kwaliteit tussen WOZ-objecten (deelobjecten) tot uitdrukking te brengen. Zo wordt voor een WOZ-object (deelobject) dat met goedkope materialen is gebouwd en daardoor lagere bouwkosten heeft, de onderkant van de bandbreedte gehanteerd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de specifieke taxatiewijzers. Bovenop deze bandbreedte moet voor een aantal specifieke zaken apart worden gecorrigeerd. In de volgende paragrafen worden deze correcties uitgewerkt.

6.1 Fundering

De kengetallen in de specifieke taxatiewijzers zijn gebaseerd op een "normale" fundering, dat wil zeggen fundering op palen van circa tien meter diep. Met andere woorden zodra een taxatie moet worden verricht van een gebouw(deel) waar sprake is van een (significant) zwaardere fundering, dan wel een (significant) lichtere fundering (fundering op staal), dan moeten de kengetallen voor ruwbouw worden gecorrigeerd.

Bij het verrichten van een taxatie van een object met een zwaardere fundering moet een correctie (verhoging) op de norm kengetallen voor ruwbouw plaatsvinden. Indien de taxateur er zeker van is, dat er een fundering op significant diepere palen heeft plaats gevonden, vindt een bijtelling plaats van € 25 tot € 40 per m² bruto vloeroppervlak. De hoogte van de exacte bijtelling voor het desbetreffende WOZ-(deel)object moet door de taxateur zelf gespecificeerd worden in beginsel binnen de opgegeven bandbreedte.

Bij het verrichten van een taxatie van een object waar volstaan is met een lichtere fundering (fundering op staal) moet eveneens een correctie (vermindering) op de norm kengetallen voor ruwbouw plaatsvinden. Indien de taxateur er zeker van is, dat er sprake is van fundering op staal, vindt een aftrek plaats van € 25 per m² bruto vloeroppervlak.

De correctie op de fundering wordt alleen toegepast op de ruwbouw.

Als de taxateur geen nadere informatie heeft over het type fundering, dan wordt uitgegaan van wat bij het archetype staat vermeld, dus uitgegaan van fundering met "normale" paallengte.

6.2 Grootte

In de specifieke taxatiewijzers is bij de meeste kengetallen een standaardgrootte vermeld. Indien een gebouw dat onderdeel uitmaakt van een WOZ-object hier substantieel van afwijkt (kleiner of groter) dan zullen de werkelijke bouwkosten ook hoger of lager zijn. Bij de taxatie zal hiervoor moeten worden gecorrigeerd. Bij sommige archetypen is een correctie voor grootte niet relevant (bijvoorbeeld hoogspanningsmast of klinkerverharding). Voor deze archetypen is geen standaardgrootte vermeld.

De achtergrond van een correctie voor grootte hangt bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde samen met het feit dat bij grotere bouwwerken de gemiddelde bouwkosten per vierkante meter lager zijn. Dit heeft niet (alleen) met schaalvoordelen te maken, maar vooral met het feit dat bij het bouwen van een groter object er naar verhouding bijvoorbeeld minder buitenmuren en andere relatief dure bouwcomponenten per vierkante meter bouwoppervlakte nodig zijn.

Bij de bepaling van de marktwaarde hangt de correctie voor grootte samen met het algemene beginsel in de economie van de "afnemende marginale meerwaarde". Als men bijvoorbeeld een

schuur of stal heeft (taxatiewijzer agrarische objecten) van 100 vierkante meter, heeft men er een bepaald bedrag voor over om deze stal met tien vierkante meter uit te breiden. Maar wanneer men al een stal heeft van 500 vierkante meter dan heeft men een lager bedrag over voor een uitbreiding met tien extra vierkante meters.

Daarom worden hieronder twee afzonderlijke systemen van correctie voor grootte beschreven: één die wordt toegepast bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde en een andere die wordt toegepast bij de bepaling van de marktwaarde (met name de taxatiewijzer agrarische gebouwen).

Werkwijze bij toepassen correctie voor grootte

Bij de kengetallen in de diverse taxatiewijzers staat steeds een standaardgrootte aangegeven. Zodra het te taxeren WOZ (deel)object qua grootte hiervan afwijkt, moet in beginsel gecorrigeerd worden. Voor objecten waarvan de oppervlakte minder dan 25% afwijkt van de standaardgrootte (dus bij een standaardgrootte van 1000 m² een oppervlakte tussen 750 m² en 1250 m²) is de invloed van deze correctie marginaal en mag deze achterwege blijven. Er kunnen ook andere redenen zijn, waarom de taxateur afziet van het toepassen van een correctie voor grootte. De taxateur zal steeds zijn keuze om wel of niet een correctie voor grootte toe te passen moeten kunnen motiveren.

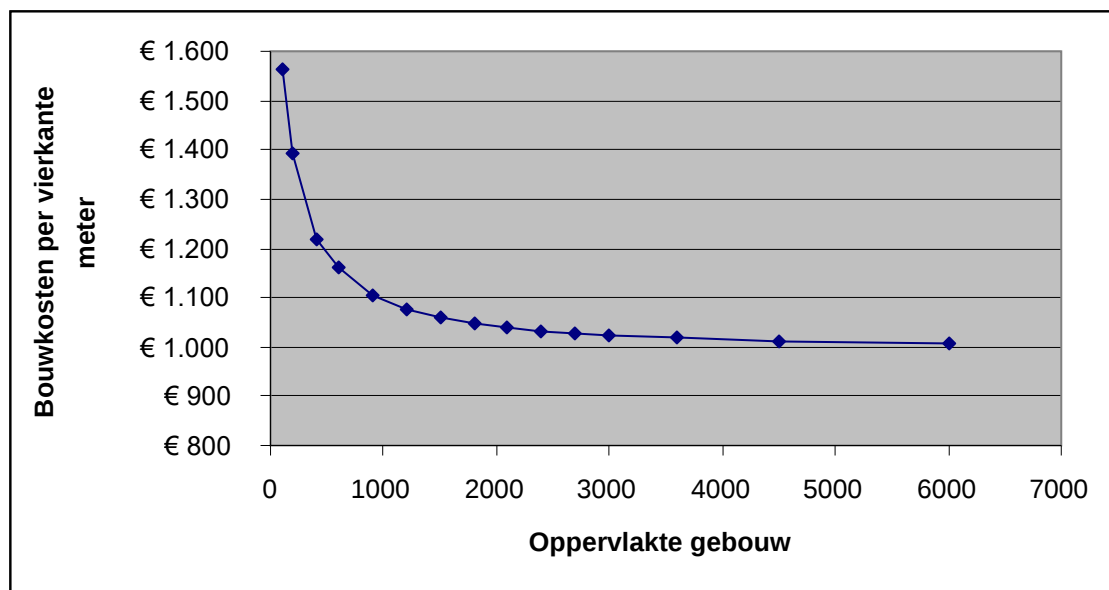
Voor het bepalen van de juiste correctiefactor wordt uitgegaan van de totale grootte van een gebouw en niet van de oppervlakte van het deelobject dat wordt getaxeerd. Daarom worden bij het bepalen van de correctie grootte door het systeem TIOX alle WOZ-deelobjecten die behoren tot één WOZ-object en die eenzelfde archetypencodering hebben, bij elkaar geteld. Dit zijn immers veelal WOZ-deelobjecten die worden onderscheiden binnen één gebouw. Als deze aanname niet correct is en de desbetreffende WOZ-deelobjecten zijn wel afzonderlijke gebouwen, dan zal de taxateur de correctie voor grootte handmatig moeten aanpassen.

Wanneer tot één WOZ-object meerdere gebouwen behoren, wordt de correctie grootte daarom ook per gebouw berekend en toegepast en niet voor het WOZ-object als geheel. Door het clusteren van WOZ-deelobjecten met eenzelfde archetypecode wordt meestal een correcte inschatting gemaakt van het aantal gebouwen behorend tot het WOZ-deelobject, waarvoor bepaald moet worden of al dan niet een correctie grootte aan de orde is en hoe groot deze correctie is. Ook hier kan de feitelijke situatie bij een WOZ-object echter afwijken van deze aanname. De taxateur zal steeds beoordelen of de correctie grootte correct per gebouw wordt toegepast.

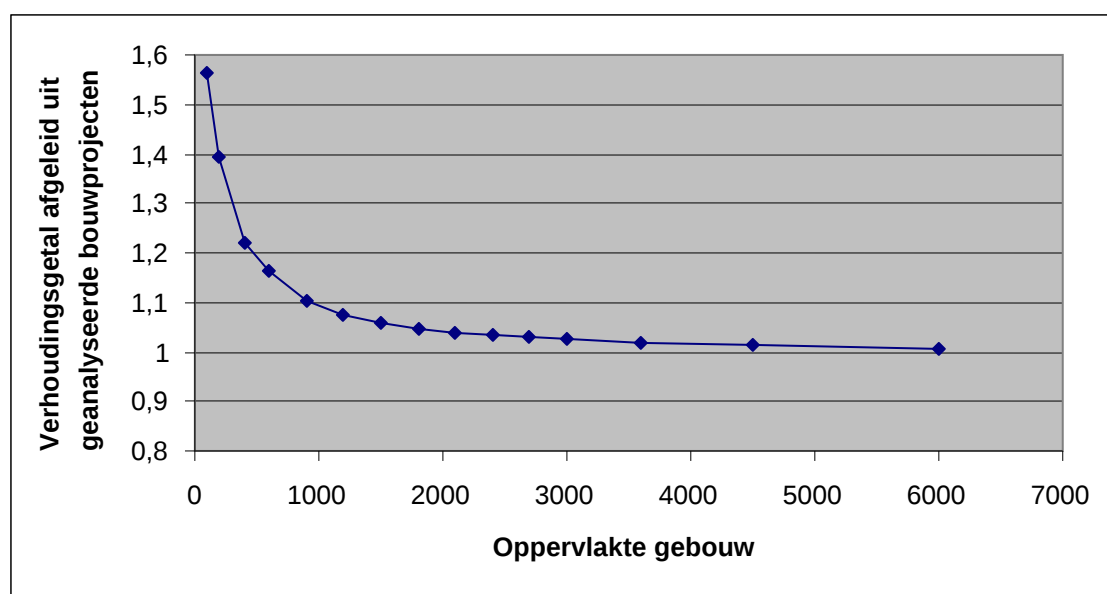
De taxateur kan ook om andere redenen tot de conclusie komen dat de werkwijze waarbij de berekening van de correctie grootte gebeurt door alle WOZ-deelobjecten met eenzelfde archetypencodering te clusteren, niet tot een reële taxatie leidt. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een WOZ-object in zijn geheel bestaat uit een klein deel van een gebouw. De (kleine) oppervlakte van dit WOZ-object zou dan wellicht leiden tot een significante correctie grootte, terwijl in feite de omvang van het gehele gebouw geen aanleiding geeft tot een dergelijke correctie.

Achtergrond van correctie voor grootte bij de gecorrigeerde vervangingswaarde

Voor het maken van een begroting voor de bouwkosten van een nieuw te bouwen object, worden de elementen van een bouwwerk afzonderlijk begroot. In een dergelijke "elementenbegroting" is zichtbaar dat "binnen- en buitenwanden" een belangrijk deel van de kosten vormen. Omdat kleinere bouwwerken relatief veel wanden hebben ten opzichte van grotere bouwwerken leidt dit tot een hogere bouwprijs per vierkante meter. Deze berekening van de bouwprijs per vierkante meter bij verschillende grootte van het gebouw, kan in een grafiek worden weergegeven. De onderstaande grafiek is daarvan een voorbeeld.



Door het doorrekenen van een groot aantal "modelgebouwen" van diverse groottes, kan een grafiek worden opgesteld met daarin verhoudingsgetallen die weergeven hoe de bouwkosten bij de ene grootte van het gebouw zich verhouden tot de bouwkosten bij een andere grootte van een zelfde soort gebouw. Hieronder is de grafiek weergegeven die in het kader van deze taxatiewijzers wordt gebruikt om bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde te corrigeren voor "gebouwgrootte".



In de taxatiewijzers wordt in beginsel bij alle archetypen een standaardgrootte weergegeven. De standaardgrootte betreft de omvang van het gebouw die in de praktijk het meest voorkomt. Dit betekent dat in veel gevallen een correctie voor grootte niet nodig is, omdat het te taxeren object qua grootte overeenkomt met het "standaardobject".

Indien wel sprake is van een afwijkende grootte, wordt de correctie berekend, door de verhouding te bepalen tussen het verhoudingsgetal in de bovenstaande grafiek bij de grootte van het te taxeren object en het verhoudingsgetal bij de standaardgrootte.

Een voorbeeld maakt dit duidelijk. Getaxeerd wordt een school met een oppervlakte van 600 vierkante meter. Eerst wordt in de taxatiewijzer opgezocht de standaardgrootte die behoort bij het desbetreffende archetype in de taxatiewijzer opgezocht. In de taxatiewijzer onderwijs staat bijvoorbeeld dat voor een school van dit archetype de standaardgrootte 1200 vierkante meter is. Dat betekent dat een correctie voor grootte nodig is.

Uit de grafiek wordt afgelezen dat het verhoudingsgetal bij 600 vierkante meter 1.163 bedraagt. Bij de standaardgrootte voor dit archetype (1200 vierkante meter) bedraagt het verhoudingsgetal 1.076. De correctie voor grootte is daarmee $1163/1076$ is gelijk aan 1,081. Voor de taxatie van deze school worden dus de kengetallen behorend bij het archetype met 8,1% opgehoogd.

Indien sprake is van een te taxeren object dat groter is dan de standaardgrootte zal de correctie tot gevolg hebben dat de taxatie plaatsvindt, nadat de kengetallen die bij het archetype vermeld zijn, naar beneden zijn gecorrigeerd. Bijvoorbeeld wanneer een school van hetzelfde archetype (dus volgens de taxatiewijzer met een standaardgrootte van 1200 vierkante meter) groter is en oppervlakte heeft van 1500 vierkante meter, dan worden de bouwkosten gecorrigeerd met de factor $1059/1076$. Dit betekent een verlaging van de kengetallen behorend bij het archetype met 1,6%.

Omdat het "aflezen" van de verhoudingsgetallen uit de bovenstaande grafiek van groot belang is voor het berekenen van de correctie worden de "af te lezen" eenheden in hiernavolgende tabel weergegeven. Indien de standaardgrootte of de grootte van het te taxeren object niet in deze tabel voorkomen, dan kan (lineair) geïnterpoleerd worden tussen de opgegeven groottes. Bij een (standaard)grootte onder de 100 vierkante meter of boven de 6000 vierkante meter wordt gerekend met het opgegeven maximale of minimale verhoudingsgetal.

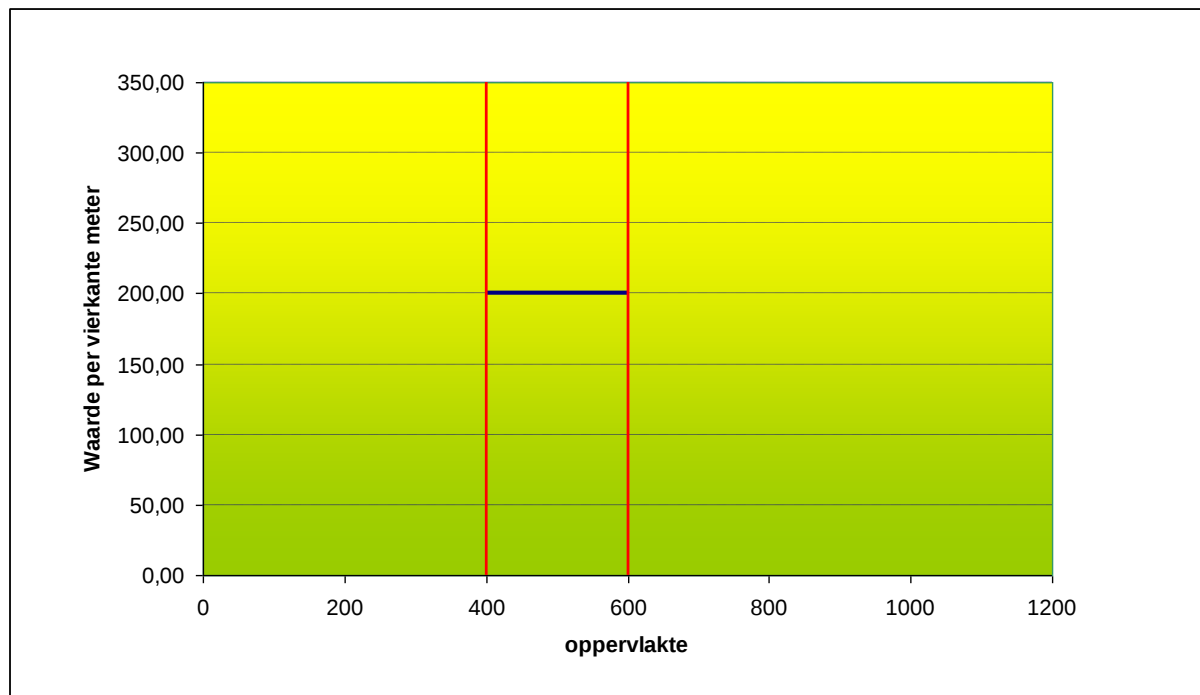
grootte	Verhoudingsgetal afgeleid uit geanalyseerde bouwkosten
100	1,565
200	1,393
400	1,220
600	1,163
900	1,105
1200	1,076
1500	1,059
1800	1,048
2100	1,039
2400	1,033
2700	1,028
3000	1,025
3600	1,019
4500	1,013
6000	1,007

Achtergrond van correctie voor grootte bij de marktwaarde (agrarische gebouwen)

Bij de berekening van de marktwaarde op basis van landelijke taxatiewijzers (met name bij agrarische gebouwen) wordt in overeenstemming met de algemene economische theorie van het afnemend grensnut, rekening gehouden met de "afnemende meerwaarde" van meer vierkante meters.

Ook bij de agrarische gebouwen betreffen de in de taxatiewijzer opgegeven kengetallen de gemiddelde prijs per vierkante meter voor een object met de standaardgrootte. Voor een object met exact deze standaardgrootte zal het te berekenen bedrag (waarde onderdeel) dan ook overeenkomen met de standaardgrootte maal de prijs per vierkante meter (het in de taxatiewijzer opgegeven kengetal). Binnen een bepaalde (bij het archetype aangegeven) bandbreedte rond deze standaardgrootte wordt dit kengetal zonder correctie gebruikt. Dit blijkt uit de volgende grafiek.

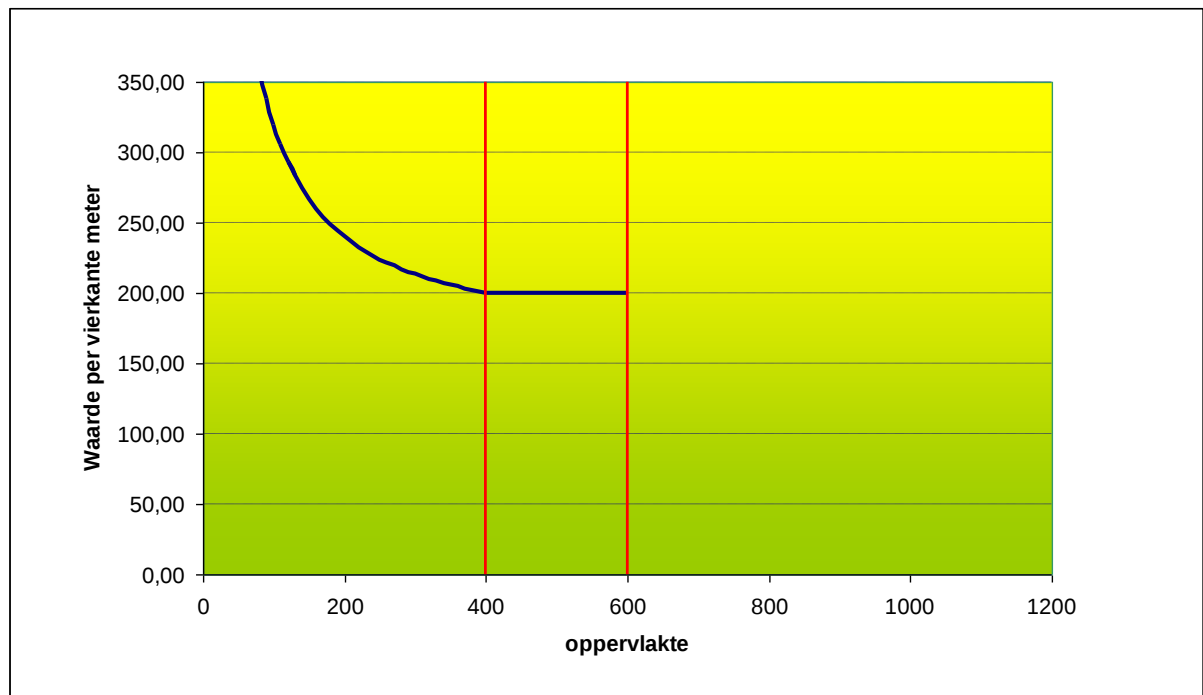
Deze grafiek betreft een archetype waarvoor in de taxatiewijzer staat dat de standaardgrootte 500 m² is en een prijs per vierkante meter van € 200 geldt voor de berekening van de taxatiewaarde. Een standaardobject voor dit archetype heeft dan een "waarde" van € 100.000. Binnen een bandbreedte van in dit voorbeeld 20% rond de standaardgrootte kan gerekend worden met het in de taxatiewijzer gegeven kengetal. Dat betekent in dit voorbeeld dat objecten met een oppervlakte tussen 400 m² (waarde € 80.000) en 600 m² (waarde € 120.000) getaxeerd worden op basis van de in de taxatiewijzer vermelde gemiddelde vierkante meter prijs.



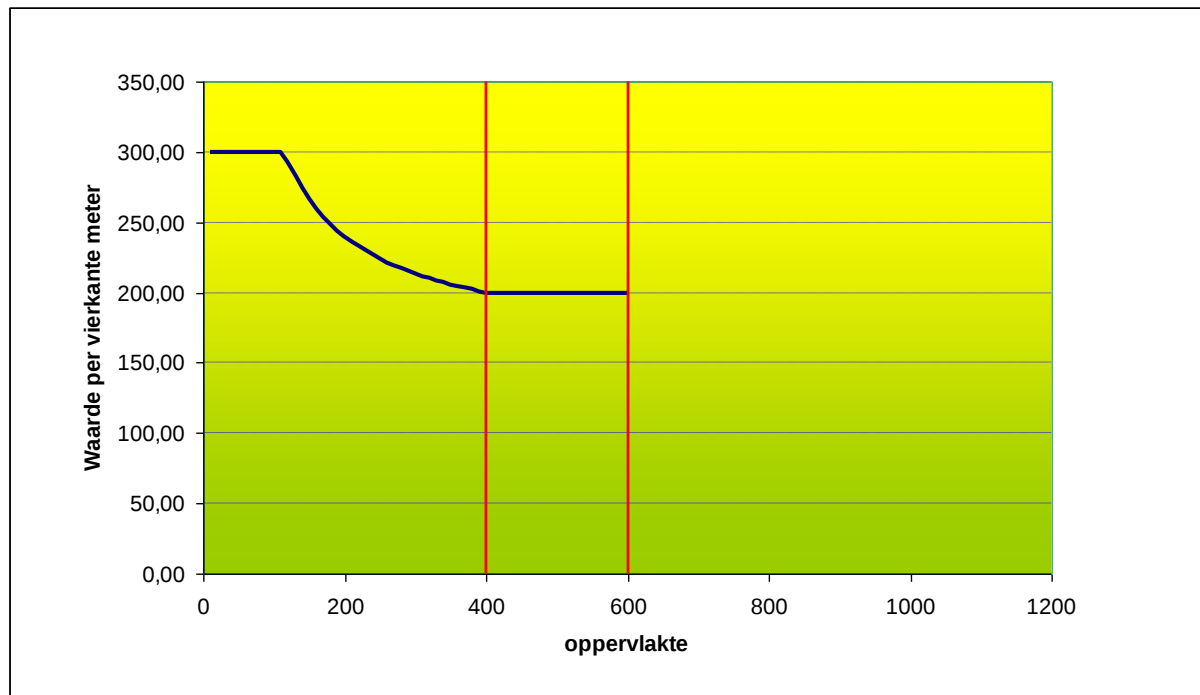
Wanneer een te taxeren object meer afwijkt van de standaardgrootte dan wordt in beginsel het verschil ten opzichte van het "standaardobject" niet berekend door het verschil in oppervlakte te vermenigvuldigen met de gemiddelde prijs per vierkante meter, maar met de zogenaamde marginale prijs per vierkante meter. Deze marginale prijs per vierkante meter is bijvoorbeeld 20% lager dan de in de taxatiewijzer opgegeven gemiddelde vierkante meter prijs (in een taxatiewijzer kan voor een bepaald archetype eventueel een hoger of lager verschilpercentage worden gespecificeerd). Deze werkwijze leidt ertoe dat naarmate een object kleiner wordt, de gemiddelde vierkante meter prijs hoger wordt. In onderstaande grafiek wordt dit met een voorbeeld duidelijk.

In dit voorbeeld wordt bij een taxatie van een object met een oppervlakte van 350 m² het verschil van 50 m² ten opzichte van de ondergrens van de bandbreedte niet meer doorgerekend met de gemiddelde prijs van € 200 per m², maar met de marginale prijs van € 160 per m² (20% minder). De berekening verloopt dan als volgt. Een object met een oppervlakte van 400 m² (de ondergrens voor het rekenen met het kengetal uit de taxatiewijzer) heeft een waarde van (400 maal € 200 =) € 80.000. Een object van 350 m² is 50 m² kleiner. Deze 50 m² wordt van de waarde afgetrokken met het lagere marginale bedrag van € 160 /m². Er wordt dus (50 maal € 160 =) € 8.000 afgetrokken.

Dit resulteert voor het object van 350 m² in een "waarde" van € 72.000 en een gemiddelde vierkante meterprijs van € 205,71 (afgerond € 206,00).



Deze rekenwijze zou ertoe leiden dat objecten die zeer veel kleiner zijn dan de standaardgrootte een extreem hoge gemiddelde prijs per vierkante meter zouden krijgen. Dit is niet realistisch. Daarom wordt de toegestane gemiddelde prijs per m² gemaximeerd. De grens hiervoor wordt bij het archetype aangegeven. In dit voorbeeld gaan we uit van een maximering van 50% boven het in de taxatiewijzer opgegeven kengetal (in een taxatiewijzer kan voor een bepaald archetype een hoger of lager maximum worden gespecificeerd). In het voorbeeld met een gemiddelde prijs per m² van € 200, is de maximaal toegestane gemiddelde vierkante meter prijs dus € 300. Dit komt in de hiernavolgende grafiek tot uitdrukking.

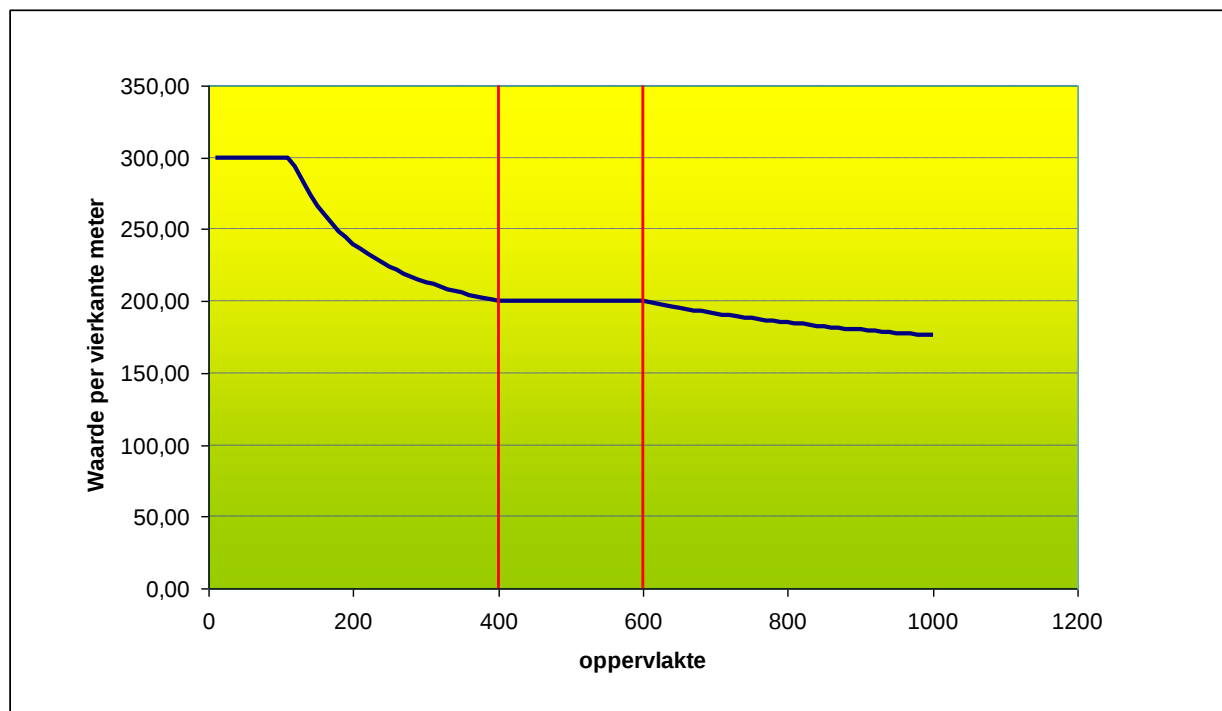


Dit leidt ertoe dat in het onderhavige voorbeeld met een standaardgrootte van 500 m² voor alle objecten met een oppervlakte die kleiner is dan circa 110 m² de gemiddelde vierkante meter prijs (en ook de marginale vierkante meter prijs) € 300 (€ 200 plus 50%) bedraagt.

Bij objecten die groter zijn dan de genoemde bandbreedte (in dit voorbeeld groter dan 600 m²) wordt ook gerekend met een marginale prijs per vierkante meter die lager is dan de gemiddelde prijs per vierkante meter. In de praktijk wordt bij objecten die groter zijn dan de standaardgrootte vaak gerekend met een lagere marginale prijs per vierkante meter dan bij objecten die kleiner zijn dan de standaardgrootte. Dit hangt samen met het feit dat bij deze grotere objecten de "extra oppervlakte" per vierkante meter meestal minder voorzieningen en installaties bevatten.

In dit voorbeeld wordt voor objecten met een oppervlakte groter dan de bandbreedte (dus groter dan 600 m²) gerekend met een marginale prijs die 30% lager is dan het kengetal (€ 200) uit de taxatiewijzer, dus € 140 per vierkante meter.

Bij een object met een oppervlakte van 800 m² resulteert dit in een waarde van € 148.000 en een gemiddelde vierkante meter prijs van € 185.



Voor objecten die groter zijn dan de standaardgrootte is een extra verfijning niet nodig. In het voorbeeld is sprake van een marginale prijs per m² van € 140 (€ 200 minus 30%). Voor zeer grote objecten zal de gemiddelde prijs per vierkante meter met deze wijze van berekenen steeds verder dalen, maar zal nooit lager kunnen komen dan de genoemde 30% onder het in de taxatiewijzer opgegeven kengetal, dus nooit lager dan € 140 per m².

Welke uitgangspunten bij de correctie voor grootte worden toegepast, wordt per archetype vastgelegd in de taxatiewijzer. Per archetype is er dus sprake van een afwijkende grafiek voor de berekening van de correctie voor grootte.

Net als bij de correctie grootte bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde is van belang dat de taxatie de gebruikte correctie niet afhankelijk mag zijn van het feit dat het te taxeren gedeelte van het object dat één geheel vormt en daardoor als één WOZ-deelobject is geregistreerd of uit meerdere WOZ-deelobjecten bestaat. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van een WOZ-object dat bestaat uit een aan elkaar gebouwd complex van ligboxenstallen die hetzelfde bouwjaar hebben en vergelijkbaar zijn qua bouwwijze, wordt in de taxatie uitgegaan van één deelobject waarover de correctie voor grootte wordt toegepast. Het mag daarbij niet uitmaken of de stallen als één WOZ-deelobject, of als vier deelobjecten zijn geregistreerd. Deze combinatie is in ieder geval aan de orde wanneer binnen het WOZ-object meerdere WOZ-deelobjecten voorkomen met hetzelfde archetype en hetzelfde bouwjaar.

Maar ook bij verschillende archetypen (bijvoorbeeld door een verschil in materiaalkode) of verschillende bouwjaren kan het bij elkaar optellen van de grootte van meerdere WOZ-deelobjecten aan de orde zijn, om in de taxatie rekening te kunnen houden met de “afnemende meerwaarde” bij zeer grote gebouwen. Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, moet de taxateur hiervoor zelf een bewuste inschatting maken, omdat TIOX hierin niet voorziet.

6.3 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een bouwplaats heeft invloed op de hoogte van de bouwkosten. Met bereikbaarheid wordt bedoeld:

- Bereikbaarheid van de bouwplaats (wel of niet in een bebouwde kern, krappe straatjes of veel water rondom de bouwplaats, zoals bijvoorbeeld in Giethoorn);
- De beleningen rondom de bouwplaats.

Indien in de binnenstad van een oude kern moet worden gebouwd met rondom de bouwplaats gebouwen moet de bouwer diverse voorzieningen treffen. Dit is een fors verschil met een bouwplaats op een nieuw industriegebied met volop ruimte en goede bereikbaarheid. Dit verschil moet in de bij de taxatie gebruikte kengetallen tot uitdrukking komen.

In de kengetallen zoals weergegeven in de diverse specifieke taxatiewijzers is uitgegaan van een normale bereikbaarheid van de bouwplaats.

Bij het verrichten van een taxatie van een object gelegen in een gebied met een slechtere bereikbaarheid moet een correctie (verhoging) op de normkengetallen plaatsvinden. Uit een plaatselijke (regionale) marktanalyse zouden hiervoor kengetallen moeten blijken.

Indien een correctie (ophoging) noodzakelijk is, bedraagt deze gewoonlijk tussen de 5 à 10%. De correctie voor bereikbaarheid is altijd een ophoging van de kengetallen. De hoogte van de correctie kan in bepaalde uitzonderlijke situaties oplopen tot 15%.

7 Hoe om te gaan met de bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is een bijzondere vorm van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Net als de gecorrigeerde vervangingswaarde gaat het hierbij om de waarde voor de huidige eigenaar. Een lagere bedrijfswaarde wordt bereikt door een afwaardering die wordt toegepast in de vorm van een correctie voor functionele veroudering. De functionele veroudering dient dus zodanig te worden vastgesteld dat de lagere bedrijfswaarde wordt bereikt. Deze extra functionele veroudering uit zich in de economische veroudering.

De bedrijfswaarde vindt zijn toepassing voor commerciële instellingen met onroerende zaken die zich binnen de winstfeer bevinden. De onroerende zaken worden dan aangemerkt als bedrijfsmiddel. Bedrijfsmiddelen zijn “goederen welke voor de uitoefening van de onderneming worden gebruikt”. Van belang is dat de onroerende zaak voor de eigenaar - dus niet voor de gebruiker - een economisch nut vertegenwoordigt.

Het gaat om een afwaardering naar een lagere bedrijfswaarde

Zoals hierboven dus al naar voren komt gaat het exclusief om een eenmalige en bijzondere afwaardering naar een lagere bedrijfswaarde en dus niet om een gelijklopend ritmisch correctieverloop. Het gaat om een lagere bedrijfswaarde en wel in die zin dat de bedrijfswaarde op een lager niveau ligt dan de vervangingswaarde minus de normale correcties.

Eenmalige afwaardering alleen voor het desbetreffende kalenderjaar

Deze lagere bedrijfswaarde geldt uitsluitend voor het vigerende kalenderjaar (lees vigerende waardepeildatum). Bij ieder nieuw kalenderjaar – en dus een nieuwe waardepeildatum – dient de gemeente opnieuw een nieuw waardeoordeel af te geven. Hierbij dient in eerste instantie wederom gewoon de “normale” gecorrigeerde vervangingswaarde te worden bepaald. Op verzoek van belanghebbende, of initiatief van gemeente, bijvoorbeeld naar aanleiding van de taxatie naar de vorige waardepeildatum, zal dan opnieuw op de bedrijfswaarde getoetst en beoordeeld moeten worden.

Afwaardering door blijvende markteconomische malaise

De afwaardering naar een lagere bedrijfswaarde hangt nauw samen met de slechte economische omstandigheden binnen de branche (of bedrijfstak) in relatie tot de duurzaamheid daarvan. Indien de lager uitgevallen winsten het gevolg zijn van een incidenteel teruglopende marktvraag hoeft dit niet per se te leiden tot een lagere bedrijfswaarde. Pas als de verliezen duurzaam zijn en niet zijn terug te herleiden naar onvoldoende ondernemerskwaliteiten van de belanghebbenden, zal de bedrijfswaarde haar toepassing vinden. Als er geen sprake is van duurzame waardevermindering, dan is er geen aanleiding tot afwaardering naar een lagere bedrijfswaarde.

Goed koopmansgebruik

De slechte winsten dienen zich voor te doen op het moment van de waardepeildatum. Dit komt mede tot uiting in het in wetgeving en jurisprudentie gebruikte begrip “goed koopmansgebruik”.

Beoordelen op WOZ-objectniveau

Het oordeel over de bedrijfswaarde dient op WOZ-objectniveau plaats te vinden. Getoetst moet worden wat de invloed is van ieder WOZ-object op de financiële resultaten.

Geen goodwill en geen badwill

Een belangrijk uitgangspunt bij een bedrijfswaarde beoordeling is de oorzaak van de blijvende verliezen. Net zomin als dat goodwill een positieve invloed heeft op de waardebepaling van vastgoed, dient evenmin rekening te worden gehouden met badwill, immers er is geen sprake van economische achteruitgang. Ook managementkwaliteiten moeten buiten aanmerking blijven. Het is duidelijk dat het bij de bedrijfswaardebepaling gaat om structureel verslechterde brancheontwikkelingen die van invloed zijn op de gehele bedrijfstak.

7.1 Definitie bedrijfswaarde

De Hoge Raad heeft in een arrest van 11 december 1985, nr. 23159, BNB 1987/187 de definitie van de bedrijfswaarde geformuleerd:

“de waarde, welke een verkrijger bij overneming van de gehele onderneming, zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de onderneming voort te zetten”

Over de wijze van toerekening aan de diverse bedrijfsonderdelen is thans nog geen jurisprudentie. Dit blijft vooralsnog arbitrair.

Bewijslast berust bij belanghebbende

Het hof overweegt: “Het . . . overwogene brengt mee dat de vermindering van de waarde naar verwachting duurzaam moet zijn en het gevolg van factoren, die zijn terug te voeren op de relatie tussen het bedrijfsmiddel en de onderneming waarin dit bedrijfsmiddel wordt aangewend. Indien de inspecteur betwist dat dit het geval is, rust op belanghebbende, die immers van de gang van zaken in zijn onderneming het beste op de hoogte is, de bewijslast”.

De bewijslast voor het aanvoeren van een lagere bedrijfswaarde rust dus op de schouders van belanghebbende. De reden is logisch en simpel. Belanghebbende kent zijn onderneming en de omstandigheden in de desbetreffende bedrijfstak immers het beste. Tevens geldt dat er sprake moet zijn van een eerlijke verdeling van de bewijslast en omdat de lage bedrijfswaarde het gevolg is van (blijvende) lage winsten in de onderneming, is het redelijk en in jurisprudentie bevestigd dat belanghebbende zelf een lagere bedrijfswaarde aannemelijk dient te maken.

Voor de werkwijze in het kader van de WOZ-taxatie betekent dit dat de gemeente in beginsel de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaalt en dat deze op het taxatieverslag wordt weergegeven. Daarbij kan eventueel als extra toelichting worden gemeld:

“De gemeente beschikt niet over signalen dat de bedrijfswaarde voor de onderhavige onroerende zaak lager is dan de hier weergegeven gecorrigeerde vervangingswaarde”.

7.2 Directe of indirecte opbrengstwaarde

In de algemene taxatieleer geldt het uitgangspunt dat de bedrijfswaarde de hoogste is van de directe of de indirecte opbrengstwaarde.

De directe opbrengstwaarde is “het bedrag waartegen een goed (lees: onroerende zaak) naar bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten” (Van Arnhem, Berkhout, Ten Have [2013], Taxatieleer vastgoed 1, 6^e druk, Noordhoff Uitgevers bv). Dit bedrag wordt geschat met behulp van de methode van bruto-aanvangsrendement (BAR), netto-aanvangsrendement (NAR) of de huurwaardekapitalisatie (HWK). In het kader van de Wet WOZ wordt deze directe opbrengstwaarde aangeduid als de marktwaarde.

De indirecte opbrengstwaarde is “de opbrengstwaarde van nog te verwachten opbrengsten, onder aftrek van de vervangingswaarde van de activa die vermoedelijk nog worden vervangen voordat de bedrijvigheid wordt gestaakt” (Van Arnhem, Berkhout & Ten Have [2013], Taxatieleer vastgoed 1, 6^e druk). De indirecte opbrengstwaarde wordt bepaald via de discounted cashflowmethode (hierna afgekort als DCF-methode). Uitgangspunt hierbij zijn de netto kasstromen.

In het kader van de Wet WOZ is de bedrijfswaarde echter een bijzondere vorm van de gecorrigeerde vervangingswaarde die naast de marktwaarde staat. De gecorrigeerde vervangingswaarde (en daarmee de bedrijfswaarde) is alleen relevant in die gevallen dat deze

hoger is dan de marktwaarde. Indien de directe opbrengstwaarde de hoogste waarde is, dan zal in de sfeer van de Wet WOZ geen sprake zijn van een "bedrijfswaarde", maar van een marktwaarde.

Telkens wanneer een belanghebbende aanvoert dat de (lagere) bedrijfswaarde als maatstaf moet worden gehanteerd, zal de gemeente eveneens een inschatting moeten maken van de marktwaarde.

Deze marktwaarde kent een minimale waarde-uitkomst, namelijk: de marktwaarde is in alle gevallen minstens gelijk aan de grondwaarde minus de sloopkosten.

Dus zelfs in het geval de bedrijfswaarde gebaseerd op de indirecte opbrengstwaarde gelijk is aan nul, zal de WOZ-waarde (bedrijfswaarde gebaseerd op directe opbrengstwaarde, dan wel marktwaarde) niet gelijk aan nul zijn.

8 Hoe om te gaan met de uitzondering voor werktuigen

8.1 Inleiding

Bij de waardering van objecten in het kader van de Wet WOZ moet rekening gehouden worden met de uitzondering voor werktuigen, in de praktijk ook wel de werktuigenuitzondering genoemd. Deze uitzondering is geregeld in *artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel e, Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ*, waarin staat:

*“1. Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van: ...
e. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.”*

Om te bepalen of een gedeelte van een onroerende zaak in de waardering moet worden uitgezonderd moet worden getoetst aan vijf criteria die voortvloeien uit wet- en regelgeving en uit jurisprudentie:

- I. *Is het gedeelte onroerend?*
- II. *Is sprake van een werktuig?*
- III. *Bevindt het werktuig zich in een gebouw en zo ja, is het dienstbaar aan dit gebouw?*
- IV. *Is sprake van een "op zich gebouwd eigendom"?*
- V. *Treedt bij verwijdering van het object enige beschadiging van betekenis aan het werktuig op?*

In de volgende paragraaf wordt per criterium een toelichting gegeven.

In bijlage 6 is een stroomschema opgenomen dat is bedoeld om in de praktijk te kunnen bepalen of een onroerende zaak of een deel daarvan onder toepassing van de werktuigenuitzondering valt. Indien de werktuigenuitzondering van toepassing is, moet (het onderdeel van) de onroerende zaak bij de waardering in het kader van de Wet WOZ buiten beschouwing blijven. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de vragen die in het stroomschema bepalend zijn voor de "uitkomst".

8.2 Criteria voor het beoordelen van de uitzondering voor werktuigen

Criterium 1: Is het object onroerend?

Het eerste criterium waaraan dient te worden getoetst om te beoordelen of sprake is van een werktuig dat dient te worden uitgezonderd is de vraag of sprake is van een roerend- of onroerend object, of gedeelte van een object. Aangezien voor de Wet WOZ uitsluitend onroerende zaken dienen te worden gewaardeerd, wordt de uitzondering voor werktuigen uitsluitend toegepast op onroerende (gedeelten van) objecten. Roerende zaken worden immers altijd in de waardering buiten aanmerking gelaten. De uitgangspunten voor het beoordelen van de vraag of sprake is van een roerende, of onroerende zaak worden gegeven in artikel 3 en 4 van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek:

Artikel 3:3 BW:

1. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
2. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Artikel 3:4 BW:

1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.

2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.

Criterion 2: Is het (gedeelte van het) object een werktuig?

Als tweede criterium moet worden beoordeeld of het gedeelte het object, of het object zelf een werktuig is. In de wet- en regelgeving wordt geen nadere toelichting gegeven op het begrip "werktuig". Volgens Hof Arnhem (26-01-2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BL2304⁵) kan de definitie uit Van Dale Groot Woordenboek der Nederlandse Taal hiervoor worden toegepast. Hierin staat dat onder een werktuig in het algemeen wordt verstaan een voorwerp of een geheel van voorwerpen dat wordt gebruikt om zekere krachten te overwinnen met behulp van andere krachten en als zodanig een hulpmiddel is bij het bewerken, vervaardigen of verplaatsen van iets. Wanneer hieraan niet is voldaan behoeft niet aan de volgende criteria te worden getoetst en dient de waarde van het te beoordelen (gedeelte van het) object in de waardering te worden betrokken.

Criterion 3: Bevindt het werktuig zich in een gebouw en zo ja, is het dienstbaar aan dit gebouw?

Wanneer uit de toetsing aan criteria 1 en 2 blijkt dat sprake is van een onroerend werktuig, moet worden beoordeeld of het werktuig zich in een gebouw bevindt en of het dienstbaar is aan dat gebouw, of dat het dienstbaar is aan een productieproces. Uitsluitend werktuigen die dienstbaar zijn aan een productieproces blijven bij de waardering buiten aanmerking. Een werktuig dat dienstbaar is aan een gebouw valt niet onder de werktuigenuitzondering. De volgende vragen behoeven dan niet meer beantwoord te worden. Wanneer sprake is van werktuigen die deels dienstbaar zijn aan het gebouw waarin zij zich bevinden en deels dienstbaar aan een productieproces, moet worden beoordeeld welk doel overheersend is. De Hoge Raad heeft in haar uitspraak van 30 september 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2198) geoordeeld dat een werktuig uitsluitend voor uitzondering in aanmerking komt wanneer het werktuig (of de installatie waar het werktuig onderdeel van vormt) als geheel in hoofdzaak (meer dan 70%) dienstbaar is aan een productieproces.

In bijlage 3 van deze taxatiewijzer is een tabel opgenomen met veelvoorkomende werktuigen die in beginsel altijd dienstbaar zijn aan een gebouw.

Criterion 4: Is het hulpmiddel "op zich een gebouwd eigendom" en is het nodig voor de uiterlijke herkenbaarheid van het gehele object?

Deze vraag heeft vooral betrekking op de omvang van het object en betreft werktuigen die niet in een gebouw zijn geplaatst. Wanneer een werktuig zich niet binnen een gebouw bevindt moet worden beoordeeld of het werktuig een op zich gebouwd eigendom is. Wanneer dat het geval is, is het werktuig niet uitgezonderd. Gedeelten van dit werktuig kunnen wel voor uitzondering in aanmerking komen, mits deze gedeelten niet noodzakelijk zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid van het object als geheel. Bijvoorbeeld in het geval van een windmolen is sprake van een op zich gebouwd eigendom. De windmolen als geheel moet daarom in de waardering betrokken worden. Gedeelten van de windmolen die niet noodzakelijk zijn voor de herkenbaarheid van het object als windmolen kunnen worden uitgezonderd. Zodoende worden de mast, turbineruimte en de wieken in de waardering betrokken, maar kunnen installaties die zich in de windmolen bevinden wel worden uitgezonderd. Dit sluit aan op de bedoeling van de wetgever bij de werktuigenuitzondering, namelijk dat de belastingplichtige geen belasting moet betalen over werktuigen die dezelfde functie vervullen die ook vervuld kunnen worden door roerende werktuigen.

⁵ n.b. in cassatie is niet ingegaan op de toepassing van de werktuigen uitzondering (zie Hoge Raad 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ0421).

Criterium 5: Treedt bij verwijdering van het object enige beschadiging van betekenis aan het werktuig op?

Tot slot moet worden beoordeeld of het werktuig verwijderd kan worden zonder dat schade van betekenis aan het werktuig wordt toegebracht (zie ook: *Hoge Raad 29 september 2006 nr. 40 682, ECLI:NL:HR:2006:AU5177*). Onderdeel van dit criterium is dat het werktuig na verwijdering zijn waarde als zodanig behoudt. Hieraan wordt eveneens voldaan als deze waarde lager is, dan de waarde van het werktuig voor verwijdering.

8.3 Jurisprudentie

Hoge Raad 16 april 1980, nr. 19 727, BNB 1980/183 (Beverwijk) inzake stroomdraden

Stroomdraden dienen tot verplaatsing van elektrische stroom en zijn daarom te beschouwen als werktuigen in de zin van artikel 5, tweede lid, Besluit OGB. Aan het in het Besluit gestelde vereiste dat het werktuig met behoud van zijn waarde als zodanig kan worden verwijderd is voldaan indien het werktuig na verwijdering zijn waarde als werktuig behoudt ook al wordt die waarde, doordat het werktuig niet meer met het onroerend goed is verbonden, lager. Losse stroomdraden kunnen op zichzelf niet als gebouwde eigendommen worden aangemerkt.

Hoge Raad 10 december 1980, nr. 19 869, BNB 1981/45 (Denekamp) inzake boorlocatie

Het geschil heeft betrekking op een weiland waarop een boorlocatie is aangelegd. Hiertoe is ter plaatse een asfaltverharding aangebracht die is afgezet met een gotensysteem en een 2.20 meter hoog hekwerk. Op de locatie is een boring verricht tot een diepte van circa 2600 meter. Nadat aardgas is aangetroffen is de put gehandhaafd en van een afsluiter voorzien.

Uit artikel 8, eerste lid, van het Besluit OGB en de op dat artikel in het Staatsblad (1971, 616) gegeven toelichting valt af te leiden dat het begrip "gebouwd eigendom" ruim moet worden opgevat en geenszins is beperkt tot bouwwerken die beschutting bieden tegen atmosferische invloeden.

Voorts wordt in dit artikellid weliswaar gesproken over installaties, locaties en dergelijke "in de open lucht", maar niet valt in te zien waarom soortgelijke installaties en locaties die zich geheel of grotendeels onder de grond bevinden, niet als gebouwd eigendom zouden kunnen worden beschouwd. Gelet op de ruime omschrijving in dit artikellid en de voormelde toelichting daarop, kan een aardgaslocatie in beginsel een gebouwd eigendom zijn in de zin van artikel 8, eerste lid, van het Besluit OGB.

Hoge Raad 2 maart 1994, nr. 29 559, BNB 1994/113, Belastingblad 1994, blz. 303 (Leeuwarden) inzake roltrap en lift

Het Hof is niet gebonden aan de eenstemmige maar rechtens onjuiste zienswijze van partijen volgens welke de roltrap en de lift van het onderhavige winkelpand werktuigen zijn in de zin van artikel 5, letter a, Besluit OGB. Aangezien in een gebouw aanwezige roltrappen en liften steeds, ook als er vaste trappen zijn, in hoofdzaak dienstbaar zijn aan het gebouw, in die zin dat zij het gebouw beter geschikt maken voor gebruik, is het standpunt van partijen dat de roltrap en de lift uitgezonderde werktuigen zijn juridisch onjuist.

Hoge Raad 23 februari 1994, nr. 28 837, BNB 1994/135, Belastingblad 1994, blz. 301 (Vlissingen) inzake windmolenpark

Van een gebouwd eigendom is niet alleen sprake bij gebouwen maar ook bij werken die naar aard en inrichting zijn bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, waarbij niet van belang is of technisch de mogelijkheid bestaat het gebouw of werk te verplaatsen.

Voor het antwoord op de vraag of de windturbines op zichzelf zijn aan te merken als gebouwde eigendommen, heeft het Hof dan ook ten onrechte betekenis toegekend aan de omstandigheid dat zij zonder hun functie als zodanig te verliezen betrekkelijk eenvoudig zijn te verplaatsen. B en W

hebben terecht de turbines in aanmerking genomen bij de vaststelling van de heffingsgrondslag. Belanghebbendes opvatting dat, behalve de tot een windturbine behorende generator, tandwielkasten, kruimotor en terugleveringsapparatuur, ook de mast en de wieken onder de werktuigenuitzondering vallen, is onjuist omdat zij zelf het werktuig vormen dat als gebouwd eigendom moet worden aangemerkt.

Hoge Raad 23 februari 1994, nr. 29 115, BNB 1994/136, Belastingblad 1994, blz. 299 (Franekeradeel) inzake windturbines

Het Hof heeft ten onrechte geoordeeld dat de windmolens op zichzelf beschouwd niet als gebouwd eigendom kunnen worden aangemerkt. Daarbij is ten onrechte betekenis toegekend aan de omstandigheid dat de windmolens zonder hun oorspronkelijke functie te verliezen op technisch eenvoudige wijze zijn te verplaatsen. Voorts heeft het Hof ten onrechte aangenomen dat de windmolens in hun geheel onder de werktuigenuitzondering vallen.

Hoge Raad 8 juli 1997, nr. 31 274, ECLI:NL:HR:1997:AA2223, BNB 1997/294, Belastingblad 1997, blz. 711 (Nijmegen) inzake elektriciteitscentrale

Het ketelstatief met ketel staat opgesteld in een ketelhuis en de turbines en de generator in grote hallen. Het Hof heeft de werktuigenuitzondering niet toegepast omdat hier sprake is van werktuigen die op zichzelf gebouwde eigendommen zijn. Dit is niet juist. Alleen buiten gebouwen opgestelde werktuigen kunnen op zichzelf als gebouwd eigendom in de zin van de werktuigenuitzondering worden aangemerkt.

Hoge Raad 30 juni 1999, nr. 34 314, ECLI:NL:HR:1999:AA2814, BNB 1999/298, Belastingblad 1999, blz. 688 (Akersloot) inzake asfaltmenginstallatie

Voor de vraag welke gedeelten van het werktuig/gebouwd eigendom niet onder de werktuigenuitzondering vallen, kan niet dezelfde maatstaf worden aangelegd als bij tot een gebouw behorende apparatuur. Niet vrijgesteld zijn de gedeelten van de asfaltmenginstallatie die zelf het werktuig vormen, dat wil zeggen dat zij niet kunnen worden verwijderd zonder dat de uiterlijke herkenbaarheid van het werktuig/gebouwd eigendom als asfaltmenginstallatie verloren gaat.

Hoge Raad 7 juni 2000, nr. 34 985, ECLI:NL:HR:2012:BR7057, BNB 2000/230, Belastingblad 2000, blz. 723 (Franekeradeel) inzake windturbine

Gedeelten van een als gebouwd eigendom aan te merken werktuig vallen niet onder de werktuigenuitzondering indien zij zelf dat werktuig vormen. Dat is het geval als zij niet kunnen worden verwijderd zonder dat de uiterlijke herkenbaarheid van dat specifieke werktuig verloren gaat. Van windturbines kan in redelijkheid niet worden betwijfeld dat de mast en het wiekenstel niet kunnen worden verwijderd zonder dat de uiterlijke herkenbaarheid van het werktuig/gebouwd eigendom als windturbine verloren gaat. Dat geldt niet voor de overige in geschil zijnde onderdelen, te weten het chassis met draaikrans en de besturingskast.

Hoge Raad 29 september 2006 nr. 40 682, ECLI:NL:HR:2006:AU5177, Belastingblad 2006, blz. 1219 (Velsen) inzake een elektriciteitscentrale

Het feit dat een werktuig moet worden gedemonteerd om het te kunnen verwijderen en vervolgens weer moet worden gemonteerd voor behoud van zijn waarde, vormt voor de toepassing van de werktuigenuitzondering geen beletsel. Van belang is dat het werktuig na verwijdering zijn waarde als werktuig behoudt, ook al verkeert het (tijdelijk) in gedemonteerde staat. Bij de verwijdering van het werktuig is enige beschadiging van het werktuig niet van invloed op de werktuigenuitzondering. In dit geval moesten voor de demontage van de werktuigen van een energiecentrale enkele verbindingen en pijpleidingen worden doorgeslepen. Het hof zag hierin geen beschadiging van betekenis omdat die verbindingen en pijpleidingen bij de wederopbouw van de werktuigen weer op relatief eenvoudige wijze kunnen worden hersteld. Met deze feitelijke toetsing geeft het hof volgens de Hoge Raad geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting.

Hoge Raad 13 juni 2014 nr. 13/04053, ECLI:NL:HR:2014:1380, Rechtspraak.nl (Rotterdam) inzake leidingwerk en laad- en losarmen van een tankterminal

Leidingen en andere onderdelen van installaties kunnen ook zelf weer een bouwkundige eenheid vormen waarop de werktuigenuitzondering niet (volledig) van toepassing is. Het Hof heeft geoordeeld dat de constructie van het leidingwerk, ook gelet op de omvang van het geheel aan leidingen, en de beide laad- en losarmen zodanig is dat zij binnen het complex van de tankterminal bouwkundige zelfstandigheid bezitten en derhalve op zichzelf zijn aan te merken als een gebouwd eigendom. Wel is de werktuigenuitzondering van toepassing op bepaalde onderdelen van het leidingwerk (10 percent van de waarde) en van de laad- en losarmen (25 percent van de waarde). Dit oordeel wordt door de Hoge Raad bevestigd.

Hoge Raad 6 februari 2015 nr. 14/02425, ECLI:NL:HR:2015:219, Rechtspraak.nl (Alphen aan de Rijn) inzake de werktuigenuitzondering die van toepassing is op een deel van de installaties in een ziekenhuis

De uitspraak van de Hoge Raad zegt dat er in een ziekenhuis sprake is van vrijgestelde werktuigen. De uitspraak van de Hoge Raad bevestigt daarmee de uitspraak van het Hof. In deze uitspraak van het Hof is sprake van een werktuigenuitzondering van 40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de wel meegetaxeerde installaties. Deze 40% is gebaseerd op de inbreng van de belanghebbende in de procedure. In de opsomming die heeft geleid tot deze 40% worden diverse soorten installaties, die in het algemeen worden aangemerkt als "dienstbaar aan het gebouw" nu voor een bepaald percentage aangemerkt als vrijgesteld werktuig.

Hoge Raad 30 september 2016, 16/00042, ECLI:NL:HR:2016:2198 inzake de werktuigenuitzondering van installaties die deels dienstbaar zijn aan het gebouw en deels aan het medisch proces.

In lijn met de uitspraak van de Hoge Raad van 6 februari 2015 is de Hoge Raad in onderhavige zaak van oordeel dat sprake is van uitgezonderde werktuigen, wanneer deze werktuigen dienstbaar zijn aan het medisch proces. Om te beoordelen of sprake is van een uitgezonderd werktuig moet worden beoordeeld of de installatie als geheel in hoofdzaak al dan niet dienstbaar is aan het medische proces. Alleen wanneer een installatie in hoofdzaak (dat wil zeggen: voor ten minste 70%) dienstbaar is aan een productieproces, kan deze installatie worden uitgezonderd, mits voldaan is aan de overige criteria voor de uitzondering van werktuigen.

8.4 Beperking fiscale afschrijving op onroerende zaken

In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 en de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is geregeld dat fiscaal op een gebouw (inclusief ondergrond en aanhorigheden) alleen mag worden afgeschreven als de boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde. Voor het bepalen van de bodemwaarde wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Tot 2018 gold voor ondernemers in de Inkomstenbelasting hetzelfde regime als voor ondernemers in de Vennootschapsbelasting. Voor beiden gold voor gebouwen die in eigen gebruik waren een bodemwaarde van 50% van de WOZ-waarde en voor gebouwen die bestemd waren voor de verhuur een bodemwaarde van 100% van de WOZ-waarde. Vanaf 2019 geldt voor de vennootschapsbelasting, voor alle bedrijfsgebouwen een bodemwaarde van 100% van de WOZ-waarde. Dit is een afwijking ten opzichte van ondernemers in de inkomstenbelasting.

Op werktuigen die bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking zijn gelaten, mag fiscaal afzonderlijk worden afgeschreven. Hiervoor geldt dus geen beperking die gekoppeld is aan de WOZ-waarde. Daarom heeft een ondernemer er een fiscaal belang bij om duidelijkheid te hebben welke werktuigen bij de bepaling van de WOZ buiten aanmerking zijn gelaten. Het stroomschema in bijlage 6 kan ook hierbij helpen. Verder is het eventueel ook mogelijk om per categorie objecten (per taxatiewijzer) met de betreffende beroepsgroep ter verduidelijking op een lijst van enkele onderdelen van onroerende zaken aan te geven of deze al dan niet in het kader

van de werktuigenuitzondering bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking zijn gelaten. Een model voor het vastleggen van een dergelijke lijst is eveneens in bijlage 6 weergegeven.

Bij de regeling rond de beperking van de afschrijving op onroerende zaken is vastgelegd dat deze afschrijving betrekking heeft op een gebouw, de ondergrond en aanhorigheden. In de meeste gevallen zal dit overeenkomen met een WOZ-object of een geheel van een aantal WOZ-objecten. In andere gevallen is het mogelijk dat het WOZ-object niet kwalificeert als gebouw, of dat een deel van een WOZ-object niet kwalificeert als gebouw en ook niet kan worden gezien als een aanhorigheid van of als de ondergrond van een gebouw. In die gevallen kan het ook zijn dat over een dergelijk (deel van een) WOZ-object de beperking van de afschrijving niet geldt. Ter verduidelijking is het ook mogelijk om eventuele conclusies hierover, bijvoorbeeld voortkomend uit jurisprudentie, vast te leggen in de genoemde lijst van "werktuigen". Daarvoor is in het model een lijst met afzonderlijke kolommen gedefinieerd.

9 Hoe om te gaan met omzetbelasting

Omzetbelasting en marktwaaarde

Bij de bepaling van de marktwaaarde moet worden uitgegaan van verkoopprijzen (kosten koper) die onderworpen zijn aan overdrachtsbelasting. In het geval de waarde wordt afgeleid uit huurprijzen (exclusief omzetbelasting) dan moet de gebruikte kapitalisatiefactor ook deze omrekening naar een waarde "kosten koper" omvatten.

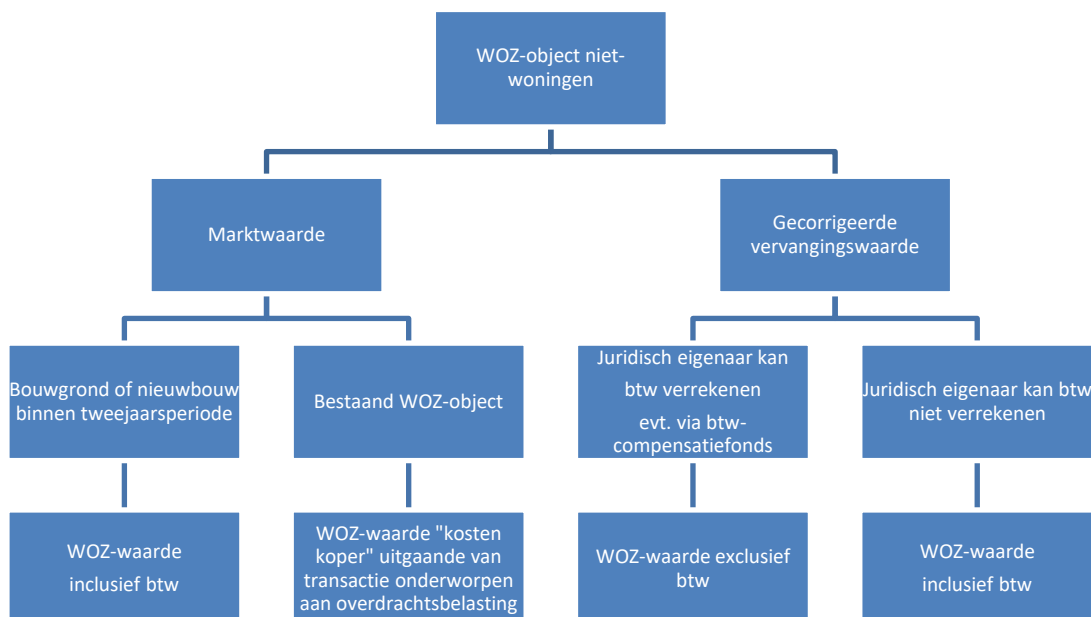
Omzetbelasting en gecorrigeerde vervangingswaarde

Strikt genomen moet bij ieder object waarvoor de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend, de btw-positie van de eigenaar worden nagegaan. De Hoge Raad verwoordt dat als volgt: "de gecorrigeerde vervangingswaarde is te stellen op de waarde die de onroerende zaak in economische zin heeft voor de eigenaar, maar dit gaat niet zover dat deze waarde kan worden beperkt door een door de eigenaar toegepaste btw-besparende constructie waarvan onderdeel uitmaakt dat de economische eigendom van het object vóór de ingebruikneming wordt overgedragen. Met btw-besparende constructies wordt dus geen rekening gehouden" (Hoge Raad, 3 december 1997, nr. 32 353, Belastingblad 1998, blz. 191).

Het al of niet meenemen van btw in de waarde is niet afhankelijk van de rechtspersoon van de eigenaar, maar van het antwoord op de vraag of de activiteiten die de eigenaar zich ten doel stelt, dan wel uitvoert, voor de Wet op de omzetbelasting 1968 een belastbaar feit opleveren. Dit kan er toe leiden dat de eigenaar ten aanzien van het betrokken object volledig btw-plichtig is, maar ook dat de eigenaar ten aanzien van het object slechts deels btw-plichtig is. Wanneer de eigenaar ten aanzien van het betreffende object volledig btw-plichtig is, dan wordt de WOZ-waarde van het object exclusief btw bepaald. Als de eigenaar slechts voor bepaalde gedeelten btw-plichtig is, omdat een gedeelte van de activiteiten vrijgesteld is van omzetbelasting, dan wordt de WOZ-waarde deels inclusief en deels exclusief btw bepaald. In paragraaf 9.1 wordt hier nader op ingegaan.

In de gevallen dat de onroerende zaak volledig wordt gebruikt voor activiteiten die niet onderworpen zijn aan omzetbelasting, dan wel de eigenaar geen mogelijkheid heeft de omzetbelasting te verrekenen, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald inclusief (21%) btw.

In welke gevallen nu bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ gewaardeerd moet worden inclusief of exclusief omzetbelasting komt tot uitdrukking in onderstaand schema: (bron: gemeente Eindhoven, dienst Algemene en Publiekszaken, februari 2006):



De taxateur moet er attent op zijn dat de btw-positie van de eigenaar kan afwijken van die van de gebruiker. Op basis van jurisprudentie is de btw-positie van de (juridisch) eigenaar bepalend voor de waardebeoordeling (Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.003, Belastingblad 1992, blz. 721). De bepaling van de btw-positie van de eigenaar in verband met de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een object is dus zeer casuïstisch. De taxateur zal ieder geval individueel moeten onderzoeken.

Alle kengetallen met betrekking tot de gecorrigeerde vervangingswaarde die in de taxatiewijzers worden gegeven, zijn exclusief btw. Dat betekent dat wanneer een object (bijvoorbeeld een school) gewaardeerd moet worden inclusief btw, de berekende uitkomst opgehoogd moet worden met het op de waardepeildatum geldende btw-percentage. Het ophogen met de btw komt ook tot uitdrukking in het rekenschema in bijlage 1.

9.1 Btw bij objecten waarin deels belaste en deels onbelaste activiteiten plaatsvinden

Wanneer de activiteiten die in het pand worden verricht slechts voor een deel btw plichtig zijn, zal het niet mogelijk zijn om de gehele btw voor bouw en exploitatie van het object te verrekenen. Het is dan ook niet correct om in die gevallen de gecorrigeerde vervangingswaarde volledig exclusief omzetbelasting te bepalen. Omdat wel een gedeelte van de omzetbelasting verrekend kan worden is het ook niet correct om de gecorrigeerde vervangingswaarde volledig inclusief btw te bepalen. Om tot een passende taxatie te komen, moet een inschatting gemaakt worden welk deel van de btw verrekend mag worden. Hiertoe zijn meerdere mogelijkheden.

Allereerst kan gebruik gemaakt worden van het verrekeningspercentage dat de eigenaar van het desbetreffende object met de Belastingdienst is overeengekomen. De eigenaar kan hiervan om een opgave gevraagd worden. Dit percentage wordt vervolgens gebruikt om te bepalen welk deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde met btw vermeerderd moet worden.

Voorbeeld:

Binnen een WOZ-object vinden zowel met omzetbelasting belaste activiteiten als onbelaste activiteiten plaats. Een onbekend deel van de omzet van de eigenaar wordt daardoor bereikt met onbelaste leveringen. De eigenaar mag op basis van het met de Belastingdienst

overeengekomen verrekenpercentage voor alle uitgaven met betrekking tot dit WOZ-object 70% van de omzetbelasting verrekenen. Door gebruik te maken van dit verrekenpercentage wordt nu als volgt de WOZ-waarde berekend.

Gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief btw:	€ 1.800.000
btw (30% x 21%)	€ 114.400
Gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief btw:	€ 1.914.400
WOZ-waarde:	€ 1.910.000

Wanneer er geen eenduidig verrekenpercentage bepaald is of wanneer het verrekenpercentage per jaar sterk fluctueert en er binnen het WOZ-object specifieke gedeelten aan te wijzen zijn waar met btw-belaste activiteiten plaatsvinden, en waar onbelaste activiteiten plaatsvinden, kan ervoor gekozen worden per gedeelte van het object de btw al dan niet in de waardering te betrekken. Bijvoorbeeld een schoolgebouw wordt gebruikt voor onbelaste activiteiten, met uitzondering van een restaurant dat zowel door leerlingen als externen wordt gebruikt. De werkwijze in dit geval is als volgt:

- het WOZ-deelobject (de WOZ-deelobjecten) die gebruikt worden voor onbelaste activiteiten worden getaxeerd inclusief (21%) omzetbelasting;
- het WOZ-deelobject (de WOZ-deelobjecten) die gebruikt worden voor belaste activiteiten worden getaxeerd exclusief omzetbelasting;
- voor het WOZ-deelobject (de WOZ-deelobjecten) dat betrekking heeft op grond die onderworpen is aan omzetbelasting wordt, voor zover deze niet zijn specifiek toe te wijzen zijn aan belaste activiteiten of onbelaste activiteiten, naar rato bepaald met welk percentage btw de berekende grondwaarde moet worden opgehoogd.

Voorbeeld:

Er is een deelobject met een gecorrigeerde vervangingswaarde (exclusief btw) van € 900.000 dat wordt gebruikt voor onbelaste activiteiten. Een ander deelobject met een gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief omzetbelasting van € 100.000 wordt gebruikt voor belaste activiteiten. De geschatte kosten voor de verwerving van de grond zijn € 300.000. Het eerste WOZ-deelobject wordt getaxeerd inclusief 21% btw. De gecorrigeerde vervangingswaarde van dit object wordt dus verhoogd met € 189.000 omzetbelasting. Het tweede WOZ-deelobject blijft exclusief omzetbelasting. Voor de grond wordt de btw naar rato toegerekend dus $900.000 / 1.000.000$ maal $21\% = 18,9\%$. Bij de grond wordt dan € 56.700 btw bijgeteld. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde is dan € 1.545.700, inclusief € 245.700 btw.

Wanneer er geen eenduidig verrekenpercentage bepaald is, of wanneer het verrekenpercentage per jaar sterk fluctueert, en er ook geen mogelijkheid is om deelobjecten aan te wijzen waar de belaste dan wel onbelaste activiteiten plaatsvinden, kan soms aan de hand van de daadwerkelijke omzetcijfers bepaald worden welk deel van het object gebruikt wordt voor onbelaste activiteiten. In deze gevallen wordt het toe te rekenen btw-percentage berekend naar rato van de omzet voor btw-belaste activiteiten en de btw onbelaste activiteiten.

Voorbeeld:

Er zijn twee WOZ-deelobjecten (gebouwen) met een gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief omzetbelasting van respectievelijk € 900.000 en € 100.000. Daarnaast zijn de geschatte grondkosten € 300.000 exclusief omzetbelasting. De activiteiten verricht in dit WOZ-object leveren een jaarlijkse omzet van € 20 miljoen, waarvan € 4 miljoen betrekking heeft op btw-belaste activiteiten en € 16 miljoen op btw-onbelaste activiteiten. Dit betekent dat gerekend wordt met $16 / 20$ maal $21\% = 16,8\%$ btw. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van € 1.300.000 wordt dan eerst opgehoogd met € 373.000 en vervolgens gecorrigeerd door € 54.600 in mindering te brengen. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt dan € 1.518.400 inclusief € 218.400 btw.

Er zijn ook situaties denkbaar dat een deel van de belaste activiteiten bijvoorbeeld wel toegerekend kan worden aan bepaalde delen van het gebouw en andere niet. In die situaties wordt beoordeeld welk van de drie beschreven werkwijzen de realiteit het best benaderd. Die methodiek wordt dan toegepast.

Het beoordelen van de btw-positie van de eigenaar is niet nodig, wanneer sprake is van een soort object waarin alleen activiteiten worden verricht die vrijgesteld zijn van btw-heffing. Hierbij is het van belang te kijken naar de bestemming en ook de inrichting en het gebruik van het object.

Scholen zijn hiervan een voorbeeld. Omdat "het verstrekken van onderwijs" is vrijgesteld van btw-heffing, is het voor onderwijsvoorzieningen niet mogelijk om btw te verrekenen. Dit betekent dat scholen in beginsel altijd inclusief btw gewaardeerd moeten worden. Dit geldt voor alle activiteiten waarvoor artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting bepaalt dat deze zijn vrijgesteld van omzetbelasting. De voor de waardebepaling van incurante objecten belangrijkste activiteiten genoemd in artikel 11 zijn:

- verstrekken van onderwijs
- verzorging en verpleging van personen;
- gezondheidskundige verzorging;
- diensten gericht op de beoefening van sport met uitzondering van het verlenen van toegang tot wedstrijden en demonstraties.

De in artikel 11 genoemde vrijstellingen betreffen "het reguliere onderwijs", de reguliere gezondheidszorg, etc. Er kan bijvoorbeeld ook sprake zijn van cursussen die commercieel worden aangeboden. Deze cursussen worden wel met btw belast, zodat hier wel sprake kan zijn van verrekening van btw.

Dit betekent dat scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, en verzorgingshuizen, ongeacht de btw-positie van de eigenaar inclusief btw worden gewaardeerd, tenzij er binnen die objecten (deels, bijvoorbeeld een winkel, een horecafunctie, commerciële opleidingen, etc.) sprake is van activiteiten die wel onderworpen zijn aan de heffing van omzetbelasting. In dat laatste geval zal bij de waardebepaling (een deel van) de berekende btw buiten aanmerking blijven. Met name bij dergelijke omvangrijke objecten met veel verschillende onbelaste en belaste activiteiten, kan gebruik gemaakt worden van het verrekeningspercentage dat de eigenaar van het object met de Belastingdienst heeft afgesproken.

Overigens zal een horecafunctie in een school, een sportcomplex of verzorgingshuis lang niet altijd leiden tot btw-heffing en dus de mogelijkheid om btw te verrekenen, zodat de WOZ-waarde exclusief btw bepaald zou moeten worden. Indien sprake is van een beperkte omzet, is de "kantineregeling" van toepassing op grond waarvan geen btw-heffing en btw-verrekening plaats vindt.

9.2 Omzetbelasting bij de waardering van grond

Het al dan niet waarderen inclusief of exclusief btw bij de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft ook betrekking op de grond. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat bij het bepalen van de WOZ-waarde van grond niet altijd de omzetbelasting in de waardebepaling moet worden betrokken. De Hoge Raad was van oordeel dat voor de bepaling van de vervangingswaarde moet worden uitgegaan van de kosten die de huidige eigenaar zou moeten maken en dat tot deze kosten de omzetbelasting behoort die door die eigenaar niet kan worden verrekend. Daarbij merkte de Hoge Raad op dat de levering van onroerende zaken van omzetbelasting is vrijgesteld behalve bij de levering van bouwterreinen. Dit houdt in dat voor zover de levering van gronden vrijgesteld zou zijn van omzetbelasting, de vervangingswaarde daarvan zonder omzetbelasting moet worden berekend (dus uitgaande van een transactie die niet onderworpen is aan omzetbelasting maar aan overdrachtsbelasting) (Hoge Raad, 21 oktober 2011, nr. 10/01252, ECLI:NL:HR:2011:BT8739).

9.3 Omgaan met btw bij objecten in aanbouw

Voor objecten in aanbouw geldt een uitzondering. Deze objecten in aanbouw worden altijd gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, ook wanneer het object na de ingebruikname getaxeerd zal worden op basis van de marktwaarde (bijvoorbeeld woningen). Bij (soorten) objecten die ook na de ingebruikname getaxeerd zullen worden met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde, zal ook in de fase voor de ingebruikname rekening worden gehouden met de mogelijkheden van de juridisch eigenaar om de btw te verrekenen. Op deze manier heeft het al dan niet in gebruik genomen zijn ook geen gevolgen voor de hoogte van de WOZ-waarde in verband met het al dan niet incl. btw taxeren.

Voor objecten in aanbouw die op grond van artikel 17, vierde lid, van de Wet WOZ worden getaxeerd met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde, maar die na ingebruikname zullen worden getaxeerd op basis van de marktwaarde, zoals bijvoorbeeld woningen, geldt dat de waarde altijd inclusief btw berekend wordt.

Voor nieuwbouwobjecten geldt ook nog in de eerste twee jaar na ingebruikname dat de waarde inclusief btw het uitgangspunt is voor de WOZ-waarde.

9.4 Omgaan met btw bij sportaccommodaties

In artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting is opgenomen dat de activiteiten van amateursportorganisaties zijn vrijgesteld van btw, met uitzondering van het verlenen van toegang tot wedstrijden. Door de vrijstelling van btw op amateursportactiviteiten kunnen gemeenten en amateursportorganisaties in rekening gebrachte btw bij nieuwbouw niet aftrekken.

Om de nadelige gevolgen hiervan te voorkomen, heeft de minister voor Medische Zorg en Sport twee regelingen ingesteld. Deze regelingen zijn specifiek in het leven geroepen om de nu ontstane kosten voor gemeenten en amateursportorganisaties terug te dringen⁶ en zijn daardoor direct of indirect gekoppeld aan het bouwen van sportaccommodaties door gemeenten of amateursportinstellingen. Voor gemeenten is er de Regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK). Voor amateursportorganisaties is er de Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA).

Bij beroepssport en instellingen met een winstoogmerk gelden de gebruikelijke uitgangspunten rond het omgaan met btw. Dit houdt in veel gevallen in dat de activiteiten belast zijn met btw, waardoor de exploitant btw in aftrek kan brengen.

Doordat gemeenten en amateursportorganisaties gecompenseerd worden voor het feit dat zij btw niet kunnen aftrekken, wordt een gelijke situatie als bij instellingen met een winstoogmerk gecreëerd. Daarom wordt er bij de WOZ-taxaties vanuit gegaan dat de waarden van sportaccommodaties in beginsel exclusief btw worden vastgesteld. Een uitzondering op deze regel is de situatie waarin binnen (een gedeelte van) een object met btw belaste diensten of producten worden geleverd, terwijl de betreffende instelling deze btw niet kan aftrekken.

9.5 Omgaan met btw bij sportvelden

Het Gerechtshof Amsterdam heeft uitspraak gedaan met betrekking tot de btw bij sportvelden (18 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5832). Het Gerechtshof was evenals de Rechtbank van oordeel dat de sportvelden niet zijn aan te merken als een 'bouwterrein'. Dit betekent dat de waarde niet inclusief btw wordt vastgesteld, maar dat bij de waardering van sportvelden moet worden uitgegaan van een levering die is onderworpen aan overdrachtsbelasting.

Voor waardering van het clubgebouw gelden de gebruikelijke voorschriften met betrekking tot btw, zoals beschreven in paragraaf 9.1 en 9.4.

⁶ (zie: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2020/11/20/kamerbrief-over-voortgangsbrieven-sport-2020-wgo/kamerbrief-over-voortgangsbrieven-sport-2020-wgo.pdf>)

9.6 Btw op het taxatieverslag

Op het taxatieverslag kan in de gevallen dat sprake is van een waardering inclusief btw de invloed van de btw zichtbaar worden gemaakt als een afzonderlijke regel (zie voorbeeld taxatieverslag).

Indien de (juridisch) eigenaar goederen en diensten levert die deels wel en deels niet onder de omzetbelasting vallen, moet de waarde naar evenredigheid deels inclusief en deels exclusief omzetbelasting berekend worden. Om dit in de taxatie tot uitdrukking te brengen zal de taxateur een extra "taxatie onderdeel" toevoegen. Bijvoorbeeld er is sprake van een WOZ-object met een waarde (excl. btw) van € 1.000.000.

Door aan te geven dat de WOZ-waarde inclusief btw moet worden vastgesteld, resulteert een WOZ-waarde van € 1.210.000. Echter wanneer de (juridisch) eigenaar voor 25% diensten verricht die wel onderworpen zijn aan de heffing van omzetbelasting, dan vervalt 25% van de omzetbelasting.

Op het taxatieverslag kan dit als volgt tot uitdrukking komen:

WOZ-object	€ 1.000.000
btw	€ 210.000
Correctie verrekening btw (25 %)	- € 52.500
	€ 1.157.500
Vastgestelde waarde	€ 1.150.000

10 Hoe om te gaan met de waardering van grond

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt altijd een afzonderlijke waardecomponent berekend voor de grond. Bij deze berekening wordt uitgegaan van de grondprijs en de gronduitgiftemethodiek die de gemeente hanteert voor de desbetreffende bestemming.

De rechtbank Den Haag heeft geoordeeld dat een gemeente bij de berekening van de waarde van de grond niet zonder meer de door haar in de zogeheten Nota uitgifteprijsen gehanteerde uitgifteprijsen mag gebruiken als uitgangspunt. De rechtbank overwoog dat de in de nota vermelde uitgifteprijsen slechts bruikbaar zijn als hulpmiddel bij het bepalen van de waarde van de grond, als die prijzen overeenkomen met de actuele marktprijs van die grond (Rechtbank Den Haag, 26 oktober 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BU4913). In hoger beroep bevestigt Hof Den Haag de uitspraak van de rechtbank (Hof Den Haag, 13 maart 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:CA2444).

Voor het bepalen van de totale waarde van de grond is het soms nodig om onderscheid te maken tussen de "basiskavel" en de "restgrond". Dit onderscheid kan van betekenis zijn, wanneer de grondoppervlakte van het te taxeren object groter is dan normaliter wordt gebruikt voor een gebouw met die bestemming en dat bouwvolume. De oppervlakte die normaliter wordt gebruikt, wordt dan aangeduid als "basiskavel". Het resterende deel van de grondoppervlakte "restgrond" is bijvoorbeeld beschikbaar voor toekomstige uitbreidingen. Deze restgrond kan voor een lager bedrag per vierkante meter in de taxatie worden betrokken, wanneer daar in het gronduitgiftebeleid van de gemeente basis voor is en/of wanneer de restgrond qua aard of bestemming afwijkend is.

Het onderscheid tussen "basiskavel" en de "restgrond" is mogelijk ook van betekenis bij het bepalen van de invloed van de omzetbelasting op de hoogte van de WOZ-waarde. Zoals in hoofdstuk 9 is toegelicht zal de gecorrigeerde vervangingswaarde een waarde inclusief of exclusief omzetbelasting zijn, afhankelijk van de aard van het object en/of de btw-positie van de juridisch eigenaar.

Echter zoals het Hof 's-Gravenhage heeft beslist kan grond alleen inclusief of exclusief btw in de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden meegenomen, wanneer ook daadwerkelijk sprake is van bouwterrein waarvan de levering onderworpen is aan omzetbelasting. Wanneer tot het te taxeren WOZ-object ook andere gronden behoren (in de casus waarop deze uitspraak betrekking heeft, is sprake van een natuurmonument, een botanische tuin en cultuurgrond) dan moet voor de waardebepaling van deze gronden worden uitgegaan van de prijs die betaald wordt bij een transactie onderworpen aan overdrachtsbelasting en niet aan omzetbelasting. In de praktijk ligt deze prijs bij transactie onderworpen aan overdrachtsbelasting tussen de prijs exclusief btw en de prijs inclusief btw (Hof 's-Gravenhage, 31 oktober 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BY8212).

Bij het bepalen van de grootte van de basiskavel, wordt niet alleen gekeken naar het gedeelte van de grondoppervlakte dat bebouwd is, maar ook naar het aantal bouwlagen (bouwvolume) van het gebouw. Immers een hoger bouwvolume leidt ook tot de behoefte aan meer grond rondom het gebouw, bijvoorbeeld voor parkeervoorzieningen. De grootte van de basiskavel wordt in de praktijk vaak bepaald door de oppervlakte van het gebouw (bijvoorbeeld gebruiksoppervlakte) te vermenigvuldigen met een factor.

De hoogte van deze factor is mede afhankelijk van de omgeving waar het object gelegen is. Daarbij moet beoordeeld worden welk gedeelte van de grond "nuttig" is voor de activiteit(en) die bedreven worden in en rond het betreffende object. Zo kan het voor de bedrijfsvoering bij bepaalde objecten van belang zijn dat relatief veel ongebouwde grond rond het object aanwezig is.

Floor Space Index

Gemeenten kunnen in de grondprijzennota een methode zoals de Floor Space Index (FSI) hanteren. Volgens deze methodiek wordt de verhouding tussen de gebouwoppervlakte en de kaveloppervlakte gebruikt om de prijs van uit te geven grond te bepalen. Als die verhouding kleiner is dan 1 (de totale gebouwoppervlakte is kleiner dan de totale grondoppervlakte), dan is doorgaans de grondoppervlakte bepalend voor de bepaling van de grondprijs. Als de verhouding groter is dan 1, dan is de totale gebouwoppervlakte bepalend voor het bepalen van de grondprijs.

Ook bij de bepaling van de marktwaarde kan het onderscheid tussen een basiskavel en restgrond van betekenis zijn. Bij bijvoorbeeld de huurwaardekapitalisatie zal de waarde van de basiskavel verdisconteerd zijn in de huurwaarde van het gebouw. Eventuele extra grond wordt bij de bepaling van de marktwaarde afzonderlijk bijgeteld.

In de afzonderlijke taxatiewijzers kunnen specifieke voorschriften worden gegeven voor de wijze waarop de grond wordt getaxeerd, en kunnen eventueel ook kengetallen worden gegeven voor deze taxatie van de grond. Indien dit in een taxatiewijzer staat, wordt voor deze categorie grond in deze taxatiewijzer ook een afzonderlijk "archetypecode" gedefinieerd.

11 Hoe om te gaan met afronden van de waarde

Afronding van de waarde van een WOZ-object

In het verleden was in de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer opgenomen dat de WOZ-waarden naar beneden worden afgerond op ten minste € 1000. Er was dus in feite sprake van "afkappen". Een berekende waarde van € 65.840 werd dan afgerond op € 65.000. Met het toenemen van het gebruik van de WOZ-waarde en een toenemende mogelijkheid dat een belanghebbende belang heeft bij een hogere WOZ-waarde, is het ook mogelijk geworden bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde. Om hieraan uitdrukking te geven kan de waarde daarom beter rekenkundig worden afgerond.

De mate van afronding moet in verhouding staan tot de nauwkeurigheid van de gemaakte taxatie. Bij WOZ-objecten met een waarde tot € 250.000 wordt de waarde daarom rekenkundig op € 1.000 afgerond. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 250.000 worden de waarden afgerond op € 5.000 (€ 493.500 wordt € 495.000). Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 1.000.000 worden de waarden afgerond op € 10.000 (€ 2.117.950 wordt € 2.120.000). Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 10.000.000 worden de waarden afgerond op € 50.000 (€ 22.136.570 wordt € 22.150.000). In bijzondere situaties of voor WOZ-objecten met een zeer lage waarde is het denkbaar dat van deze algemene regels wordt afgeweken en dat bijvoorbeeld de waarde wordt afgerond op € 500 in plaats van op € 1000. De waarde € 7.660 wordt dan € 7.500 in plaats van € 7.000. Samengevat vindt de afronding van de WOZ-waarde als volgt plaats.

WOZ-waarde	Afronden op
< € 10.000,-	€ 500,-
€ 10.000,- tot € 250.000,-	€ 1.000,-
€ 250.000,- tot € 1.000.000,-	€ 5.000,-
€ 1.000.000,- tot € 10.000.000,-	€ 10.000,-
> € 10.000.000,-	€ 50.000,-

Afronding van de waarde van WOZ-deelobjecten

De waarden van WOZ-deelobjecten worden afgerond op gehele euro's. Voor WOZ-objecten waarvan de taxatie-opbouw wordt weergegeven op het taxatieverslag is daarmee de berekening ook direct controleerbaar voor de belastingplichtige. Bij WOZ-objecten met een groot aantal WOZ-

deelobjecten zou het afronden per WOZ-deelobject ook kunnen leiden tot een "afrondingsverschil" van meer dan € 1.000.

De waarden van de WOZ-deelobjecten worden wel afgerond op gehele euro's. Er wordt dus niet verder gerekend met een eventueel bedrag in centen dat is berekend als de waarde van het WOZ-deelobject. In de vastlegging in de registratie en de weergave op het taxatieverslag wordt de waarde van het WOZ-deelobject ook gedaan in gehele euro's, zonder cijfers achter de komma.

Afronding bij uitvoering berekeningen

Bij de berekeningen wordt steeds gerekend met de bedragen zoals deze in valutanotatie geregistreerd worden en dus niet met "extra cijfers achter de komma". Wanneer bijvoorbeeld een kengetal van € 76,75 per m² gecorrigeerd wordt met een factor 1,07, dan wordt het gecorrigeerde bedrag vastgelegd als € 82,12. Met dit bedrag wordt verder gerekend en niet met het bedrag € 82,1225.

Kengetallen per eenheid die hoger zijn dan € 100 worden (eventueel na correctie voor grootte) op hele euro's afgerond.

12 Hoe om te gaan met duurzaamheidsaspecten

In 2013 werd het *Energieakkoord voor duurzame groei* gesloten. Middels dit akkoord kwamen meer dan 40 organisaties, waaronder de Rijksoverheid overeen op welke wijze de energieconsumptie in Nederland op korte, middellange en lange termijn wordt beperkt en verduurzaamd. Onderdeel van dit akkoord betrof afspraken voor het beperken van het energieverbruik dat samenhangt met de bouw en het gebruik van vastgoed.

Mede in het kader van het Energieakkoord heeft de Rijksoverheid in 2018 bij wijziging van het bouwbesluit geregeld dat vanaf 2023 alle kantoren met een oppervlakte groter dan 100 m² minimaal energielabel C moeten hebben. Naar schatting zal dit de komende jaren leiden tot een totale investering van ten minste € 860 miljoen⁷. Naast deze concrete maatregel is er een brede tendens waar te nemen dat veel eigenaren van vastgoed investeringen doen om het energieverbruik te verminderen, bijvoorbeeld door gebouwen te isoleren of door warmte-terugwinsystemen te plaatsen. Daarnaast wordt sterk ingezet op het gebruik van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld door het plaatsen van windmolens en zonnepanelen.

Bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ moet rekening gehouden worden met deze diverse investeringen in vastgoed. Afhankelijk van het type object, de waarderingsmethodiek en eventuele vrijstellingen, verschilt het effect van investeringen op de uiteindelijke WOZ-waarde. In dit hoofdstuk wordt voor de drie waarderingsmethodieken die conform de Wet WOZ mogelijk zijn een korte toelichting gegeven hoe rekening gehouden kan, of moet, worden met diverse duurzaamheidsinvesteringen.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Bij de taxatie van kantoorpanden, winkels en bedrijven wordt doorgaans de huurwaardekapitalisatiemethode toegepast. Het uitgangspunt bij deze methode is dat de marktwaarde van een object wordt bepaald door te kijken naar de objectieve huurwaarde en de kapitalisatiefactor, waarmee de huurwaarde wordt vermenigvuldigd. De huurwaarde wordt afgeleid van huurprijzen van vergelijkbare objecten. De kapitalisatiefactor wordt bepaald door te kijken naar verkoopprijzen van vergelijkbare objecten. De mate waarin (duurzaamheids-) investeringen een effect hebben op de WOZ-waarde, hangt daarom af van de mate waarin kopers en huurders bereid zijn meer te betalen voor een object waarin de betreffende investeringen zijn gedaan ("de markt bepaalt"). Voor sommige duurzaamheidsinvesteringen geldt dat deze vooral een effect zullen hebben op de prijs die huurders bereid zijn te betalen. Daarbij kan gedacht worden aan investeringen die bijvoorbeeld leiden tot meer comfort, of een lagere energierekening. Bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ moet hiermee rekening gehouden worden, maar tegelijkertijd moet een eventuele samenhang met andere gebouweigenschappen niet uit het oog verloren worden. Zo kan een renovatie van een object weliswaar leiden tot bijvoorbeeld een energiezuiniger pand, de reden dat een huurder bereid is meer te betalen kan echter ook gelegen zijn in het feit dat de kwaliteit en/of de voorzieningen van het object zijn verbeterd.

Tegelijkertijd geldt dat het verduurzamen van vastgoed een effect kan hebben op de kapitalisatiefactor, doordat deze investeringen ervoor zorgen dat panden sneller verhuurd kunnen worden (het leegstandsrisico wordt kleiner). De maatregel dat vanaf 2023 panden met een oppervlakte groter dan 100 m² die een energielabel lager dan C hebben niet meer gebruikt mogen worden kan dit effect versterken. Eigenaren van objecten met een dergelijk laag energielabel zullen de overweging moeten maken in het object te investeren, of het object af te stoten. Dit afstoten van een bepaald segment zal leiden tot (relatief) lage verkoopprijzen, waardoor bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ rekening gehouden moet worden met lage kapitalisatiefactoren voor dergelijke objecten. Andersom geldt dat objecten met een zeer goed energielabel over het algemeen een relatief lager leegstandsrisico zullen kennen, dan vergelijkbare objecten op dezelfde locatie met een lager energielabel.

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/11/28/alle-kantoren-verplicht-zuinig-met-energie>

Als uit de marktanalyse blijkt dat bepaalde duurzaamheidsinvesteringen een effect hebben op de waarde van een object, dan is het noodzakelijk dat de relevante gegevens hierover in de WOZ-administratie worden vastgelegd. Voor investeringen waarvan de afzonderlijke meerwaarde kan worden bepaald kan ervoor gekozen worden een objectonderdeel (WOZ-deelobject) vast te leggen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij zonnepanelen. Op basis van de marktanalyse moet vervolgens worden bepaald welk waardeverhogend effect samenhangt met het afzonderlijke objectdeel.

Voor de meeste andere duurzaamheidsinvesteringen geldt dat deze leiden tot een verbetering van het energielabel/de energiecoëfficiënt. Voor de waardebepaling kan het daarom, omwille van de vergelijkbaarheid van objecten, nuttiger zijn uit te gaan van het energielabel of de mate waarin een object energieneutraal is. Dit kan door het vastleggen van het gegeven Energielabel (gegevensnummer 61.56) of Energieneutraliteit (gegevensnummer 61.58).

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

Bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde vormen de stichtingskosten het belangrijkste uitgangspunt van de taxatie. In de taxatiewijzers zijn kengetallen voor stichtingskosten gegeven die zijn afgeleid van de daadwerkelijke stichtingskosten van nieuwbouwprojecten. Voor iedere taxatie geldt dat bij het toepassen van deze kengetallen beoordeeld moet worden in welke mate het te taxeren object overeenkomt met de objecten waarvan de stichtingskosten zijn gebruikt om de kengetallen te bepalen. Wanneer bijvoorbeeld het te taxeren object eenvoudiger van opzet is, of wanneer goedkopere materialen gebruikt zijn, moet de taxateur inschatten welke correctie ten opzichte van de kengetallen wordt toegepast. Andersom geldt dat ook bij een zeer luxe uitgevoerd object een correctie op de kengetallen wordt toegepast, omdat de vervangingswaarde van het te taxeren object hoger is dan de stichtingskosten van de referentieobjecten.

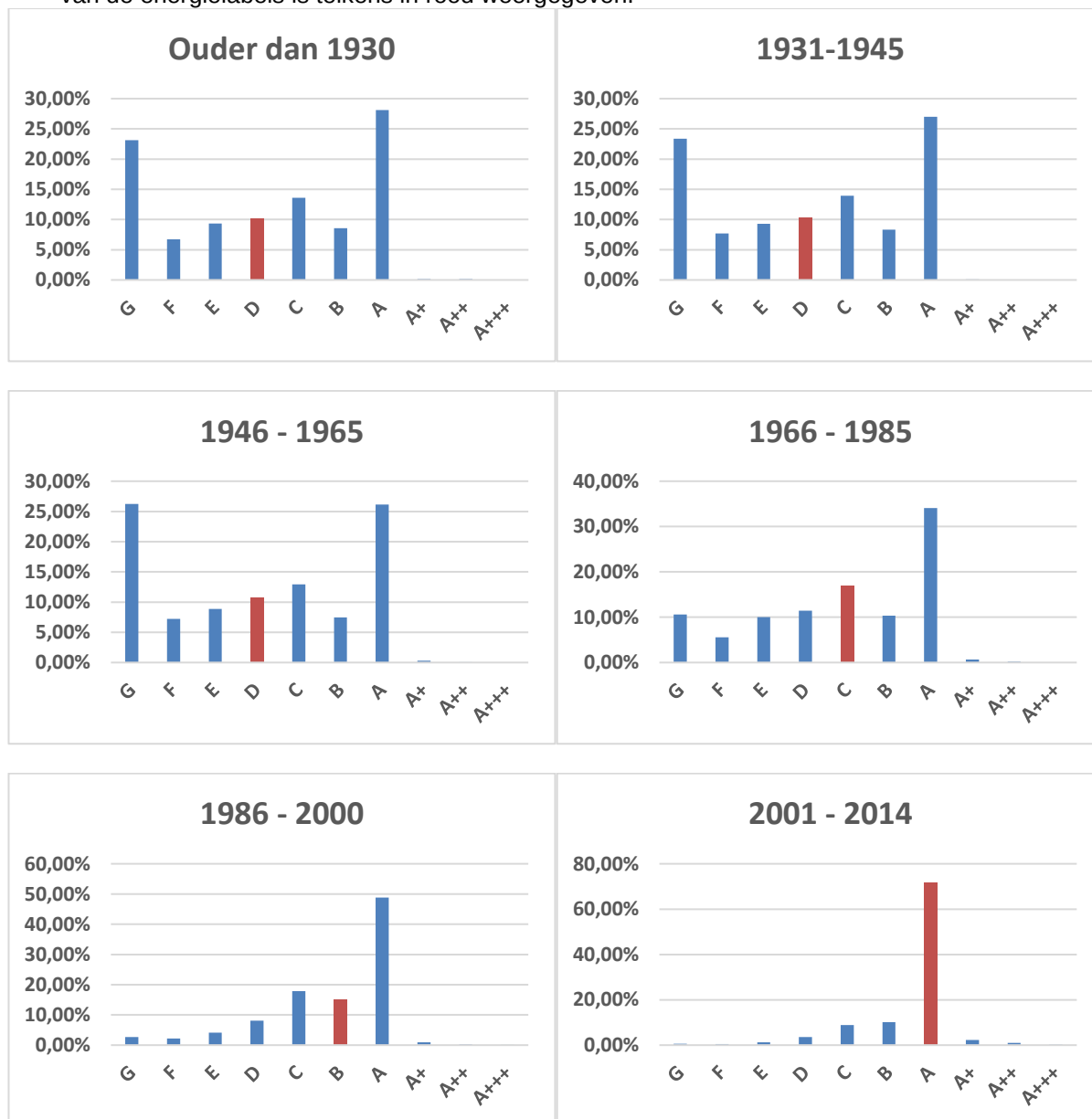
Ditzelfde uitgangspunt moet ook gehanteerd worden bij investeringen die samenhangen met (het verbeteren van) de duurzaamheid van een object, omdat duurzaamheidsinvesteringen onderdeel uitmaken van de stichtingskosten van een object (en daarmee van de vervangingswaarde). Duurzaamheidsinvesteringen kunnen onderdeel uitmaken van de ruwbouw, afbouw en installaties van een gebouw. Zo zal een verbetering van de gevelisolatie invloed hebben op de vervangingswaarde van de ruwbouw en zal het plaatsen van de warmtepomp een verbetering van de installaties van een gebouw betekenen.

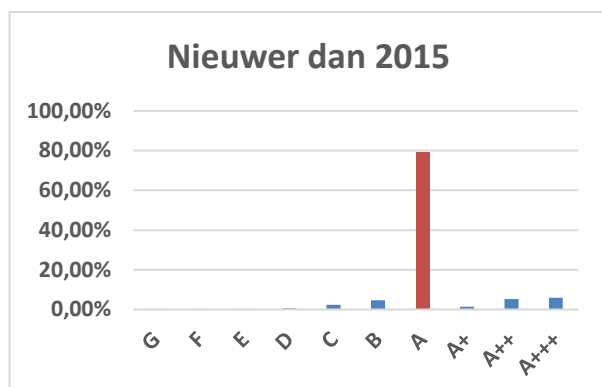
Om op een goede manier rekening te houden met dergelijke investeringen moet een vergelijking gemaakt worden tussen het te taxeren object en de objecten die zijn gebruikt bij het opstellen van de kengetallen. Wanneer in het te taxeren object veel duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan, geldt over het algemeen dat de vervangingswaarde van dat object hoger is dan de stichtingskosten van de objecten die ter onderbouwing van de kengetallen zijn gebruikt. Hiermee zal in de taxatie rekening gehouden moeten worden, bijvoorbeeld door bij de taxaties een correctie op de kengetallen toe te passen ("hoger in de bandbreedte taxeren"). Andersom geldt dat wanneer de kengetallen met betrekking tot de stichtingskosten zijn gebaseerd op zeer duurzame objecten, een correctie moet worden aangebracht als in het te taxeren object veel minder duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan ("lager in de bandbreedte taxeren"). Wanneer een object niet voldoet aan de door de overheid gestelde eisen voor wat betreft duurzaamheid, kan ook een correctie voor de belemmering van de gebruiksmogelijkheden op zijn plaats zijn (zie ook *hoofdstuk 5.3 Belemmering gebruiksmogelijkheden [FC3]*)

Bij het beoordelen van de mate waarin een object in vergelijkbare mate duurzaam is uitgevoerd kan onder andere gekeken worden naar het energielabel. Hoewel dit energielabel niet zaligmakend is, geeft het wel een indicatie van de mate waarin duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan. Daarbij is het relevant te kijken naar welk energielabel het meest voorkomend is bij een object uit een bepaalde bouwperiode.

Als alle geregistreerde Nederlandse energielabels van niet-woningen worden bekeken, dan valt duidelijk een diversiteit in de meest voorkomende energielabels per bouwperiode te zien.

Onderstaande grafieken tonen de frequentie van de energielabels per bouwperiode. De mediaan van de energielabels is telkens in rood weergegeven.





Wanneer sprake is van bestanddelen die als afzonderlijk WOZ-deelobject worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld het geval is zonnepanelen, dan kan van deze onderdelen een afzonderlijke waarde worden bepaald door uit te gaan van de stichtingskosten van dit onderdeel. De correcties voor technische- en functionele veroudering worden in dat geval ook voor deze onderdelen afzonderlijk bepaald.

13 Procedure bijhouding

Deze taxatiewijzer maakt deel uit van de landelijke set taxatiewijzers die zijn opgesteld in opdracht van de VNG en op initiatief van de VNG, de grote gemeenten, de taxatiebranche en de Waarderingskamer. Elke taxatiewijzer is geldig voor taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2021.

Het is de intentie van de VNG om de taxatiewijzers permanent bij te houden op basis van de informatie die gemeenten op het WOZ-datacenter verzamelen. De taxatiewijzers zullen integraal beschikbaar worden gesteld aan alle gemeenten. De taxatiewijzers zijn vanaf eind 2021 ook openbaar als onderdeel van de onderbouwing van de WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2021 die gelden voor het kalenderjaar (belastingjaar) 2022.

Bijlagen

Bijlage 1	Rekenschema
Bijlage 2	Voorbeelden taxatieverslag niet-woningen
Bijlage 3	Tabel met veelvoorkomende werktuigen dienstbaar aan een gebouw
Bijlage 4	Uniforme soort-object-lijst niet-woningen (versie 1.20, 6 januari 2020)
Bijlage 5	Uniforme deelobjectlijst (versie 1.18, 3 december 2018)
Bijlage 6	Stroomschema werktuigenuitzondering
Bijlage 7	Lijst met archetypes per 1 januari 2021

Bijlage 1

Bijlage 1 Rekenschema

De kengetallen in deze taxatiewijzer stellen de gebruiker in staat om aan de hand van het onderstaande rekenschema de gecorrigeerde vervangingswaarde van een object te bepalen.

Rekenschema t.b.v. het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde									
Waardepeildatum	1 januari	2021							
Type object	3312	Basisschool							
Deelobject	7510	Leslokaal							
Bouwjaar	1954								
Grootte (deel)object (m²)	1.000								
Archetypegegevens	O123PL12	Basisschool plat dak, metselw erk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965							
Bruto vervangingswaarde									
Prijs per m² (excl. BTW)	€	1.230,00							
Correctie grootte		104,0%							
Correctie bereikbaarheid		100,0%							
Correctie fundering	€	25							
Prijs per m² na correctie	€	1.304,00							
Ruwbouw	52%	€	690,00		€	690.000			
Afbouw	28%	€	358,00	per m²	€	358.000			voor het (deel)object
Installaties	20%	€	256,00		€	256.000			
Technische veroudering									
Omschrijving	Bouw jaar	Bruto vervangingsw	RW	Oorspron LD	Rest LD	LD	Factor TC	Waarde na TC	
Ruwbouw	1954	€ 690.000	20%	50	10	77	0,304	€	209.688
Afbouw	1994	€ 358.000	10%	25	5	32	0,241	€	86.144
Installaties	1994	€ 256.000	10%	15	5	30	0,250	€	64.000
Functionele veroudering									
Economische veroudering (EV)	Bezettingsgraad		0,900						
		Totaal		Ruwbouw		Afbouw		Installaties	
Verandering bouwwijze (VB)	Bouw kosten actuele bouw wijze	€	1.190,00	630	320	240			
	Bouw kosten oorspr. bouw wijze	€	1.304,00	690	358	256			
(*) de factor wordt berekend uit de kengetallen vóór correctie voor grootte, bereikbaarheid en type fundering									
Belemmering gebruik (BG)	noodzakelijke verbouwing ivm brandveiligheidseisen		0,900						
Excessieve gebruikskosten (EG)	lekkage door constructiefout		0,900						
Omschrijving	Waarde na TC	EV	VB	BG	EG	Factor FC	Gecorrigeerde vervangingswaarde		
Ruwbouw	€ 209.688	0,900	0,913	0,900	0,900	0,666	€	139.652	
Afbouw	€ 86.144	0,900	0,894	0,900	0,900	0,652	€	56.166	
Installaties	€ 64.000	0,900	0,938	0,900	0,900	0,683	€	43.712	
BTW		21,0%	€	50.301					
Totaal			€	289.831					

Bijlage 1

Toelichting rekenschema:

Correctie voor technische veroudering

Ouderdom: Het bouwjaar is 1954 en de waardepeildatum 2021: de ouderdom is dus $2021 - 1954 = 67$ jaar. Het object is nog volop in gebruik en er zijn geen aanwijzingen dat het gebruik van het object op korte termijn wordt gestaakt is. Desalniettemin zijn er ook geen specifieke renovatieplannen of beleidsvoornemens bekend waaruit een langere resterende levensduur te concluderen is. Daarom kiest de taxateur hier voor de onder normale omstandigheden minimaal verwachte resterende levensduur per deelcomponent.

Ruwbouw: Zonder specifieke aanwijzingen dat het gebruik gestaakt zal worden, of andere aanwijzingen over de levensduur van het object, wordt uitgegaan van een resterende levensduur van 10 jaar voor het de ruwbouw. Aangezien sprake is van een historisch waardevol gebouw met een karakteristieke uitstraling, wordt ingeschat dat het object een restwaarde van 20% zal behouden op het moment dat het gebruik van het object wordt gestaakt. De correctie voor functionele veroudering is nu:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 20 (\%)}{(67 + 10)} * 10 + 20 (\%) = 0,304$$

Afbouw: Nu het object nog volop in gebruik is en er geen aanwijzingen zijn dat het gebruik binnen vijf jaar zal (moeten) worden gestaakt, wordt ingeschat dat het bouwcomponent nog 5 jaar mee kan. De resterende levensduur is dus 5 jaar. Omdat er geen concrete onderhoudsplannen worden uitgevoerd, wordt ingeschat dat de restwaarde aan het eind van de levensduur nog 10% is. De correctiefactor is dus:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 10 (\%)}{(27 + 5)} * 5 + 10 (\%) = 0,241$$

Installaties: Ook bij deze bouwcomponent is de nu verwachte levensduur 5 jaar, omdat het gebouw nog volop in gebruik is, ook nog vijf jaar in gebruik zal zijn en er geen voorgenomen verbeteringen zijn. Omdat de totale levensduur hiermee meer dan tweemaal de oorspronkelijke levensduur betreft, zal worden uitgegaan van een totale levensduur van 30 jaar (tweemaal de oorspronkelijke levensduur). De restwaarde van de installaties wordt echter geschat op 10%, omdat verwacht wordt dat zonder nadere investeringen de installaties aan het eind van de levensduur een lagere waarde zullen hebben. De correctiefactor is dus:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 10 (\%)}{30} * 5 + 10 (\%) = 0,250$$

Correctie voor functionele veroudering:

In dit rekenvoorbeeld is uitgegaan van een constructiefout, waardoor sprake is van excessieve gebruikskosten. Ook is er een correctiefactor toegepast voor belemmering in gebruik, omdat er tekortkomingen zijn met betrekking tot de brandveiligheid. De correctie voor economische veroudering is toegepast vanwege een teruglopend leerlingenaantal. De correctiefactor voor verandering bouwwijze is als volgt berekend:

Het archetype waarop dit voorbeeld betrekking heeft is O123PL12 (zie bovenste blok in rekenschema). In de taxatiewijzer onderwijs zijn de kengetallen voor dit archetype terug te vinden. De verdeling van de bouwkosten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties bij het archetype O123PL12 is resp. 52%, 28%, 20%. De actuele bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze (excl. btw) zijn € 1304 per m². De verdeling van die € 1304 is dus € 690, € 358 en € 256.

Bijlage 1

Bij dit archetype is als actuele bouwkosten volgens huidige bouwwijze een bedrag van € 1190 per m² genoemd. Deze bouwkosten voor huidige bouwwijze zijn bij de definitie van dit archetype als volgt verdeeld over ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties: € 630, € 320 en € 240.

Factor verandering bouwwijze:

De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van een driedeling, dus ook de correcties worden in een driedeling berekend. Vandaar een correctie “verandering bouwwijze” voor zowel ruwbouw, afbouw/vaste inrichting als installaties afzonderlijk. Per correctie wordt de volgende formule gehanteerd (zie hiervoor paragraaf 5.2):

$$\text{Correctiefactor} = 1 - \frac{\text{oorspronkelijke stichtingskosten} - \text{actuele stichtingskosten}}{\text{oorspronkelijke stichtingskosten}}$$

Aangezien de verdelingen van bouwkosten verschillend zijn, zijn er drie verschillende correcties (uitgegaan van onafgeronde bedragen):

- Ruwbouw, correctiefactor = $1 - 690 / 630 = 0,913$
- Afbouw, correctiefactor = $1 - 358 / 320 = 0,894$
- Installaties, correctiefactor = $1 - 256 / 240 = 0,938$

Bijlage 1

Voorbeeld rekenschema bij het opnieuw inschatten van de resterende levensduur

Rekenschema t.b.v. het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde

Waardepeildatum 1 januari 2021

Type object	3312	Basisschool
Deelobject	7510	Leslokaal
Bouwjaar	1954	
Grootte (deel)object (m²)	1.000	

Archetypegegevens O123PL12 Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965

Bruto vervangingswaarde

Prijs per m² (excl. BTW)	€ 1.230,00			
Correctie grootte	104,0%			
Correctie bereikbaarheid	100,0%			
Correctie fundering	€ 25			
Prijs per m² na correctie	€ 1.304,00			
Ruwbouw	52%	€ 690,00	€ 690.000	voor het (deel)object
Afbouw	28%	€ 358,00	€ 358.000	
Installaties	20%	€ 256,00	€ 256.000	

Technische veroudering

Omschrijving	Bouw jaar	Bruto vervangingsw	RW	Oorspron LD	Rest LD	LD	Factor TC	Waarde na TC
Ruwbouw	1954	€ 690.000	20%	50	30	97	0,447	€ 308.722
Afbouw	1986	€ 358.000	10%	25	10	45	0,300	€ 107.400
Installaties	1986	€ 256.000	10%	15	10	30	0,400	€ 102.400

Functionele veroudering

Economische veroudering (EV) Bezettingsgraad 0,900

		Totaal	Ruwbouw	Afbouw	Installaties
Verandering bouwwijze (VB)	Bouw kosten actuele bouw wijze	€ 1.190,00	630	320	240
	Bouw kosten oorspr. bouw wijze	€ 1.304,00	690	358	256

(*) de factor wordt berekend uit de kengetallen vóór correctie voor grootte, bereikbaarheid en type fundering

Belemmering gebruik (BG) noodzakelijke verbouwing ivm brandveiligheidseisen 0,900

Excessieve gebruikskosten (EG) lekkage door constructiefout 0,900

Omschrijving	Waarde na TC	EV	VB	BG	EG	Factor FC	Gecorrigeerde vervangingswaarde
Ruwbouw	€ 308.722	0,900	0,913	0,900	0,900	0,666	€ 205.609
Afbouw	€ 107.400	0,900	0,894	0,900	0,900	0,652	€ 70.025
Installaties	€ 102.400	0,900	0,938	0,900	0,900	0,683	€ 69.939

BTW	21,0%	€ 72.570
Totaal		€ 418.143

Bijlage 1

Toelichting rekenschema:

Correctie voor technische veroudering

Ouderdom: Het bouwjaar is 1954 en de waardepeildatum 2021. De ouderdom van de ruwbouw is dus 2021-1954 = 67 jaar.

Ruwbouw: Het object is nog volop in gebruik en er zijn geen aanwijzingen dat het gebruik van het object op korte termijn wordt gestaakt is. Op basis van de staat van onderhoud, de onderhoudsplannen, het beleidsvoornemen van de eigenaar etc. wordt ingeschat dat het object een resterende levensduur heeft van ten minste 20 jaar. Aangezien sprake is van een historisch waardevol gebouw met een karakteristieke uitstraling, wordt ingeschat dat de ruwbouw van het object een langere resterende levensduur heeft, namelijk 30 jaar. De totale levensduur zal daarmee 97 jaar zijn. Daarnaast heeft zal de ruwbouw, vanwege het feit dat het historisch van waardevolle betekenis heeft, een zekere restwaarde (20%) behouden op het moment dat het gebruik van het object wordt gestaakt. De correctie voor technische veroudering is nu:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 20 (\%)}{(67 + 30)} * 30 + 20 (\%) = 0,447$$

Afbouw: Gelet op de inschatting van de resterende levensduur van het object, wordt voor de afbouw een resterende levensduur van 10 jaar gehanteerd. De restwaarde wordt geschat op 10%.

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 10 (\%)}{(35 + 10)} * 10 + 10 (\%) = 0,300$$

Installaties: Gelet op de inschatting van de resterende levensduur van het object als geheel, wordt voor de installaties een resterende levensduur van 10 jaar gehanteerd. Omdat de totale levensduur hiermee meer dan tweemaal de oorspronkelijke levensduur betreft, zal worden uitgegaan van een totale levensduur van 30 jaar (tweemaal de oorspronkelijke levensduur). De restwaarde wordt geschat op 10%.

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 10 (\%)}{30} * 10 + 10 (\%) = 0,400$$

Correctie voor functionele veroudering:

In dit rekenvoorbeeld is uitgegaan van een constructiefout, waardoor sprake is van excessieve gebruikskosten. Ook is er een correctiefactor toegepast voor belemmering in gebruik, omdat er tekortkomingen zijn met betrekking tot de brandveiligheid. De correctie voor economische veroudering is toegepast vanwege een teruglopend leerlingenaantal. De correctiefactor voor verandering bouwwijze is als volgt berekend:

Het archetype waarop dit voorbeeld betrekking heeft is O123PL12 (zie bovenste blok in rekenschema). In de taxatiewijzer onderwijs zijn de kengetallen voor dit archetype terug te vinden. De verdeling van de bouwkosten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties bij het archetype O123PL12 is resp. 52%, 28%, 20%. De actuele bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze (excl. btw) zijn € 1304 per m². De verdeling van die € 1304 is dus € 690, € 358 en € 256.

Bij dit archetype is als actuele bouwkosten volgens huidige bouwwijze een bedrag van € 1190 per m² genoemd. Deze bouwkosten voor huidige bouwwijze zijn bij de definitie van dit archetype als volgt verdeeld over ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties: € 630, € 320 en € 240.

Factor verandering bouwwijze:

Bijlage 1

De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van een driedeling, dus ook de correcties worden in een driedeling berekend. Vandaar een correctie “verandering bouwwijze” voor zowel ruwbouw, afbouw/vaste inrichting als installaties afzonderlijk. Per correctie wordt de volgende formule gehanteerd (zie hiervoor paragraaf 5.2):

$$\text{Correctiefactor} = 1 - \frac{\text{oorspronkelijke stichtingskosten} - \text{actuele stichtingskosten}}{\text{oorspronkelijke stichtingskosten}}$$

Aangezien de verdelingen van bouwkosten verschillend zijn, zijn er drie verschillende correcties (uitgegaan van onafgeronde bedragen):

- Ruwbouw, correctiefactor = $1 - 690 / 630 = 0,913$
- Afbouw, correctiefactor = $1 - 358 / 320 = 0,894$
- Installaties, correctiefactor = $1 - 256 / 240 = 0,938$

Bijlage 1

Voorbeeld rekenschema na renovatie

Rekenschema t.b.v. het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde									
Waardepeildatum	1 januari	2021							
Type object	3312	Basisschool							
Deelobject	7510	Leslokaal							
Bouwjaar	1954								
Grootte (deel)object (m²)	1.000								
Archetypegegevens	O123PL12	Basisschool plat dak, metselw erk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965							
Bruto vervangingswaarde									
Prijs per m² (excl. BTW)	€	1.230,00							
Correctie grootte		104,0%							
Correctie bereikbaarheid		100,0%							
Correctie fundering	€	25							
Prijs per m² na correctie	€	1.304,00							
Ruwbouw	52%	€	690,00	per m²	€	690.000	voor het (deel)object		
Afbouw	28%	€	358,00		€	358.000			
Installaties	20%	€	256,00		€	256.000			
Technische veroudering									
Omschrijving	Bouw jaar	Bruto vervangingsw	RW	Oorspron LD	Rest LD	LD	Factor TC	Waarde na TC	
Ruwbouw	1954	€ 690.000	20%	50	17	84	0,362	€	249.714
Afbouw	2018	€ 358.000	20%	20	17	20	0,880	€	315.040
Installaties	2018	€ 256.000	15%	15	12	15	0,830	€	212.480
Functionele veroudering									
Economische veroudering (EV)	Bezettingsgraad							0,900	
				Totaal			Ruwbouw	Afbouw	Installaties
Verandering bouwwijze (VB)	Bouw kosten actuele bouw wijze	€	1.190,00	630	320	240			
	Bouw kosten oorspr. bouw wijze	€	1.304,00	690	358	256			
(*) de factor wordt berekend uit de kengetallen vóór correctie voor grootte, bereikbaarheid en type fundering									
Belemmering gebruik (BG)	noodzakelijke verbouwing ivm brandveiligheidseisen							1,000	
Excessieve gebruikskosten (EG)	lekkage door constructiefout							1,000	
Omschrijving	Waarde na TC	EV	VB	BG	EG	Factor FC	Gecorrigeerde vervangingswaarde		
Ruwbouw	€ 249.714	0,900	0,913	1,000	1,000	0,822	€	205.265	
Afbouw	€ 315.040	0,900	0,894	1,000	1,000	0,804	€	253.292	
Installaties	€ 212.480	0,900	0,938	1,000	1,000	0,844	€	179.333	
BTW		21,0%			€	133.957			
Totaal						€	771.847		

Bijlage 1

Toelichting wijzigingen rekenschema als gevolg van renovatie:

Correctie voor technische veroudering

Ouderdom: Het bouwjaar is 1954 en de waardepeildatum 2021: de ouderdom is dus $2021 - 1954 = 67$ jaar. In 2018 is een grootschalige renovatie uitgevoerd. Het gebouw is daarbij geheel gestript en de afbouw, vaste inrichting en installaties zijn vernieuwd.

Ruwbouw: De renovatie is uitgevoerd met als doel het gebouw nog voor langere periode te gebruiken. Dit betekent dat als gevolg van de renovatie ook de resterende levensduur van de ruwbouw langer is geworden. Ingeschat wordt dat de ruwbouw ten minste dezelfde resterende levensduur heeft als de afbouw. Omdat de bruikbaarheid van het pand na het beëindigen van het gebruik gelijk blijft en nog altijd sprake is van een waardevol pand met historische kenmerken, wordt de restwaarde van 20% gehandhaafd.

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 20\%}{(67 + 17)} * 17 + 20\% = 0,362$$

Afbouw: Het bouwjaar van deze afbouw/vaste inrichting is na de renovatie 2018. De nu verwachte levensduur van deze bouwcomponent is gelijk aan de oorspronkelijk verwachte levensduur (20 jaar) min de actuele levensduur. Als restwaarde wordt uitgegaan van 20%. Vanaf 2018 tot en met de waardepeildatum wordt een correctie toegepast die lineair toeneemt. De correctie is nu:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 20\%}{20} * 17 + 20\% = 0,880$$

Installaties: Ook bij deze bouwcomponent is door de renovatie het bouwjaar nu 2018 en wordt vanaf dit moment normaal gecorrigeerd. Als restwaarde wordt uitgegaan van 15%. De correctie is:

$$\text{Correctiefactor} = \frac{100\% - 15\%}{20} * 12 + 15\% = 0,830$$

Correctie voor functionele veroudering:

Het doorvoeren van een renovatie is een belangrijk signaal om de correctie voor functionele veroudering opnieuw te beoordelen. In dit rekenvoorbeeld is uitgegaan van herstel van de constructiefout, waardoor geen sprake meer is van excessieve gebruikskosten. Ook de correctiefactor voor belemmering in gebruik is op 1 gezet, omdat bij de renovatie alle tekortkomingen met betrekking tot de brandveiligheid zijn weggenomen. De correctie voor economische veroudering is gehandhaafd. De correctiefactor voor verandering bouwwijze is als volgt berekend:

Het archetype waarop dit voorbeeld betrekking heeft is O123PL12 (zie bovenste blok in rekenschema). In de taxatiewijzer onderwijs zijn de kengetallen voor dit archetype terug te vinden. De verdeling van de bouwkosten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties bij het archetype O123PL12 is resp. 52%, 28%, 20%. De actuele bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze (excl. btw) zijn € 1304 per m². De verdeling van die € 1304 is dus € 690, € 358 en € 256.

Bij dit archetype is als actuele bouwkosten volgens huidige bouwwijze een bedrag van € 1190 per m² genoemd. Deze bouwkosten voor huidige bouwwijze zijn bij de definitie van dit archetype als volgt verdeeld over ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties: € 630, € 320 en € 240.

Bijlage 1

Factor verandering bouwwijze:

De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van een driedeling, dus ook de correcties worden in een driedeling berekend. Vandaar een correctie “verandering bouwwijze” voor zowel ruwbouw, afbouw/vaste inrichting als installaties afzonderlijk. Per correctie wordt de volgende formule gehanteerd (zie hiervoor paragraaf 5.2):

$$\text{Correctiefactor} = 1 - \frac{\text{oorspronkelijke stichtingskosten} - \text{actuele stichtingskosten}}{\text{oorspronkelijke stichtingskosten}}$$

Aangezien de verdelingen van bouwkosten verschillend zijn, zijn er drie verschillende correcties (uitgegaan van onafgeronde bedragen):

- Ruwbouw, correctiefactor = $1 - 690 / 630 = 0,913$
- Afbouw, correctiefactor = $1 - 358 / 320 = 0,894$
- Installaties, correctiefactor = $1 - 256 / 240 = 0,938$

Bijlage 2 Voorbeelden taxatieverslag niet-woningen

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam:	Zwarteweg	Waardepeildatum	1 januari 2021
Huisnummer:	25		
Postcode:	2509 CZ		
Woonplaats:	Den Haag		
Locatieomschrijving:			

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam:	Zwarteweg
Huisnummer:	23
Postcode:	2509 CZ

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
's-Gravenhage	AE	1023	G		850 m ²
's-Gravenhage	AE	1024	D	0003	700 m ²

Objectgegevens:

Soort object:	Brandweerkazerne (3375)
Buurt:	Centrum
Bouwjaar:	2015
Grootte van het object:	1000 m ²

Bijzondere kenmerken:

onderhoud goed

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Bouwjaar:	stichtingskosten:	bijzondere omstandigheden:
2015	€ 1.700.000	

Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde:

Kazerne, archetype G75 804 52

ruwbouw	1000 m ²	à € 667	€ 667.000	
	bouwjaar 2015	levensduur 50 jaar		
	restwaarde 30 %	resterende levensduur 44 jaar		
	techn. veroudering	aftek 8,4% factor 0,916		
	func. veroudering	aftek 0% factor 1,000		
				€ 610.972

afbouw/vaste inrichting	1000 m ²	à € 321	€ 321.000	
	bouwjaar 2015	levensduur 30 jaar		
	restwaarde 30%	resterende levensduur 24 jaar		
	techn. veroudering	aftek 14,0% factor 0,860		
	func. veroudering	aftek 0% factor 1,000		
				€ 276.060

Bijlage 2

installaties	1000 m ²	à € 295	€ 295.000	
	bouwjaar 2015	levensduur 25 jaar		
	restwaarde 25%	resterende levensduur 19 jaar		
	techn. veroudering	af trek 18%	factor 0,820	
	func. veroudering	af trek 5%	factor 0,950	
				€ 229.805
Infrastructuur, betonplaten, archetype I30 012 30	900 m ²	à € 90		€ 81.000
Grond	1550 m ²	à € 230		€ 356.500
Bodemverontreiniging				- € 30.000
Vastgestelde waarde:				€ 1.524.337
				€ 1.520.000

Vastgestelde waarde is exclusief omzetbelasting.

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van een onroerende zaak taxeren, kijken wij naar de marktomstandigheden rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de markt zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle marktinformatie, zoals stichtingskosten in het jaar vóór de waardepeildatum en de informatie in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig recente stichtingskosten beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw onroerende zaak heeft verbouwd (of het object nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van het object (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Over de gecorrigeerde vervangingswaarde | Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar er op de waardepeildatum voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdende met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen. Voor het bepalen van de factor voor technische veroudering wordt gebruik gemaakt van de begrippen restwaarde en resterende levensduur.

Over de restwaarde | De restwaarde van een object is de waarde van het object bij het einde van de nu verwachte levensduur van het object. Bij het inschatten van die restwaarde gaan we ervan uit dat het object op dat moment nog bruikbaar is voor het doel waarvoor het gebouwd is. Bij het bepalen van de restwaarde wordt dan ook zowel rekening gehouden met het feit dat aan het einde van de nu ingeschatte resterende levensduur het huidig gebruik toch langer wordt doorgezet als met de mogelijkheid dat het object kan worden vernieuwd of door transitie een andere bestemming kan krijgen. Bij het inschatten van de restwaarde wordt gekeken naar de restwaarde van vergelijkbare objecten. De restwaarde wordt berekend als een percentage van de waarde van het object "in nieuwstaat".

Bijlage 2

Over de resterende levensduur | Bij iedere taxatie wordt een objectieve inschatting gemaakt van de verwachte resterende levensduur van het object. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de daadwerkelijke levensduur van vergelijkbare objecten. Als hulpmiddel worden hiervoor gemiddelden of bandbreedten uit de taxatiewijzers gebruikt.

Bijlage 2

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam:	Zwarteweg	Waardepeildatum:	1 januari 2021
Huisnummer:	25	Toestandspeildatum:	1 januari 2022
Postcode:	2509 CZ		
Woonplaats:	Den Haag		
Locatieomschrijving:			

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
's-Gravenhage	AE	1023	G		850 m ²
's-Gravenhage	AE	1024	D	0003	700 m ²

Objectgegevens:

Soort object:	Basisschool (3312)
Buurt:	Centrum
Bouwjaar:	2021
Grootte van het object:	1500 m ²

Bijzondere kenmerken:

.

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Bouwjaar:	stichtingskosten:	bijzondere omstandigheden:
2019	€ 3.310.000	

Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde:

Basisschool, archetype O12 6BY 12

ruwbouw	1500 m ²	à € 629	€ 943.500	
	bouwjaar 2021	levensduur 50 jaar		
	restwaarde 30 %	resterende levensduur 50 jaar		
	techn. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
	func. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
				€ 943.500

afbouw/vaste inrichting	1500 m ²	à € 326	€ 489.000	
	bouwjaar 2021	levensduur 30 jaar		
	restwaarde 25%	resterende levensduur 30 jaar		
	techn. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
	func. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
				€ 489.000

installaties	1500 m ²	à € 210	€ 315.000	
	bouwjaar 2021	levensduur 20 jaar		
	restwaarde 20%	resterende levensduur 20 jaar		
	techn. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
	func. veroudering	afrek 0%	factor 1,000	
				€ 315.000

Infrastructuur, tegels, archetype I30 011 30	900 m ²	à € 35		€ 31.500
--	--------------------	--------	--	----------

Grond	1550 m ²	à € 230		€ 356.500
-------	---------------------	---------	--	-----------

Bijlage 2

btw

€ 448.455

	€ 2.583.955
Vastgestelde waarde:	€ 2.580.000

Vastgestelde waarde is inclusief omzetbelasting.

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van een onroerende zaak taxeren, kijken wij naar de marktomstandigheden rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de markt zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle marktinformatie, zoals stichtingskosten in het jaar vóór de waardepeildatum en de informatie in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig recente stichtingskosten beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw onroerende zaak heeft verbouwd (of het object nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van het object (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Over de gecorrigeerde vervangingswaarde | Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar er op de waardepeildatum voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdende met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen. Voor het bepalen van de factor voor technische veroudering wordt gebruik gemaakt van de begrippen restwaarde en resterende levensduur.

Over de restwaarde | De restwaarde van een object is de waarde van het object bij het einde van de nu verwachte levensduur van het object. Bij het inschatten van die restwaarde gaan we ervan uit dat het object op dat moment nog bruikbaar is voor het doel waarvoor het gebouwd is. Bij het bepalen van de restwaarde wordt dan ook zowel rekening gehouden met het feit dat aan het einde van de nu ingeschatte resterende levensduur het huidig gebruik toch langer wordt doorgezet als met de mogelijkheid dat het object kan worden vernieuwd of door transitie een andere bestemming kan krijgen. Bij het inschatten van de restwaarde wordt gekeken naar de restwaarde van vergelijkbare objecten. De restwaarde wordt berekend als een percentage van de waarde van het object "in nieuwstaat".

Over de resterende levensduur | Bij iedere taxatie wordt een objectieve inschatting gemaakt van de verwachte resterende levensduur van het object. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de daadwerkelijke levensduur van vergelijkbare objecten. Als hulpmiddel worden hiervoor gemiddelden of bandbreedten uit de taxatiewijzers gebruikt.

Bijlage 2

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam: Westerpad
 Huisnummer: 8
 Postcode: 9362 ZC
 Woonplaats: Boerakker
 Locatieomschrijving:

Waardepeildatum: 1 januari 2021

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
Boerakker	AA	1023	G		15100 m ²
Boerakker	AD	1078	G		101500 m ²
Boerakker	AD	1079	G		81300 m ²

Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd:

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
Boerakker	AA	1023	G		5100 m ²
Boerakker	AD	1078	G		800 m ²

Objectgegevens:

Soort object: Melkveebedrijf
 Buurt: -
 Bouwjaar: Voor 1900
 Grootte van het object: -
 (zie onder)

Bijzondere kenmerken:

-

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Transportdatum:	transactieprijs:	bijzondere omstandigheden:
-	-	-

Opbouw taxatie:

Woning in bedrijfsgebouw A1001110	450 m ³ bouwjaar voor 1900	€ 99.450
Aanbindstal A430401S	600 m ² bouwjaar voor 1900	€ 70.800
Ligboxenstal A430402S	700 m ² bouwjaar 1995	€ 133.000
Melkstal A430406S	170 m ² bouwjaar 1995	€ 55.080
Mestsilo A420447B	1500 m ³ bouwjaar 1996	€ 33.000
Erf A240031A	2100 m ² woning (inclusief)	€ 85.600
A240031A	3800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 57.900

Bijlage 2

Verharding A1002410	1000 m ²	€ 15.000
------------------------	---------------------	----------

	€ 549.830
Vastgestelde waarde:	€ 545.000

Vastgestelde waarde is de marktwaarde gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van een onroerende zaak taxeren, kijken wij naar de marktomstandigheden rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de markt zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle marktinformatie, zoals stichtingskosten in het jaar vóór de waardepeildatum en de informatie in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig recente stichtingskosten beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw onroerende zaak heeft verbouwd (of het object nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van het object (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Over de marktwaarde | De marktwaarde van een agrarisch bedrijf wordt berekend door het te taxeren bedrijf op onderdelen (gebouwen, grond en andere deelobjecten) te vergelijken met archetypen uit de taxatiewijzer agrarische gebouwen, respectievelijk de taxatiewijzer agrarische grond. De taxatiewijzer geeft voor deze archetypen kengetallen die gebaseerd zijn op een jaarlijkse analyse van alle agrarische transacties in Nederland.

Bijlage 3 Tabel met veelvoorkomende werktuigen dienstbaar aan een gebouw

In de kengetallen van de taxatiewijzers zijn géén werktuigen opgenomen die onder de werktuigenuitzondering vallen. In de taxatiewijzers is daarbij uitvoering gegeven aan de jurisprudentie met betrekking tot de werktuigenuitzondering. In de kengetallen zijn slechts de kosten van de gebouwgebonden installaties of vaste voorzieningen inbegrepen. Installaties die roerend zijn of worden ingeplugd zijn niet in de kengetallen opgenomen. In de kengetallen wel opgenomen installaties en voorzieningen die in belangrijke mate (ten minste 30%) dienstbaar zijn aan het gebouw zijn in algemene zin:

- Warmteopwekking en warmtedistributie
- Koude-opwekking en distributie
- Luchtbehandeling, regeling klimaat en sanitair
- Afvoeren (regenwater en vuilwater)
- Toevoer van water
- Toevoer van gas
- Toevoer van elektriciteit/
- Communicatie-installaties (telefonie, data etc.)
- Centrale elektrotechnische voorzieningen, krachtstroom, verlichting
- Beveiliging (brand, braak, milieu)
- Transport (liften en roltrappen)
- Gebouw beheervoorzieningen
- Pantry's en keukenvoorzieningen

In onderstaande tabel zijn de bovengenoemde onderdelen iets verder uitgewerkt, waarbij er ook voorbeelden worden gegeven van zaken die juist wel of niet onder de werktuigenregeling vallen. Deze zijn met name overgenomen of afgeleid uit jurisprudentie.

Onderdeel	Onderdeel van kengetallen ja / nee	Voorbeeld/toelichting
51/56/57 WARMTE- EN KOUDEOPWEKKING EN -DISTRIBUTIE		
Warmteopwekking	ja	
• Verwarmingsketel • Warmtekoudeopslagsysteem (WKO) • Geothermische installaties • Stadsverwarming		
Warmtedistributie	ja	
• Vloerverwarming • Radiatoren inclusief leidingen		
Koude-opwekking	ja	
• Koelmachine • Warmtekoudeopslagsysteem (WKO)		
Koude distributie	ja	
• Koelinstallatie distributienet		
55 LUCHTBEHANDELING		
Luchtbehandelingskast	ja	
• Luchtbehandelingskast • Filtersystemen • Mechanische ventilatie • Airconditioning	nee	Indien het geen onderdeel uitmaakt van het gebouwgebonden klimaatsysteem.

Bijlage 3

Luchtdistributie	ja	
• Luchtkanalen • Luchtroosters		
52 AFVOEREN		
Afvoeren regenwater	ja	
• Hemelwater afvoersysteem • Hemelwater opvanginstallatie		
Afvoeren fecaliën	ja	
• Riolsystemen • Septische tanks		
Afvoeren afvalwater	ja	
• Grijswatercircuit		
Afvoeren gecombineerd	ja	
Afvoeren speciaal	ja	
Afvoeren vastvuil	ja	
Gasafvoer en schoorstenen	ja	
53 WATERVOORZIENING		
Drinkwater	ja	
• Drinkwatervoorziening • Leidingnet • Tappunten • Hydrofoor (drukverhoger)		
Verwarmd tapwater	ja	
• Elektrische boiler • Zonneboiler • Leidingnet • Tappunten		
Waterbehandeling	ja	
• Legionellavoorziening • Osmosebehandeling		
54 GASSEN		
Gassen, perslucht, vacuüm	ja	
• Pompen voor perslucht, gassen en vacuüm • Leidingen voor perslucht, gassen en vacuüm • Gastoevoer systeem • Inplugapparatuur	nee	= roerend
58 REGELINGSINSTALLATIE		
Meet- regeltechniek tbv alle soorten installaties	ja	Voor installatieonderdelen die gebouwgebonden zijn.

Bijlage 3

61 CENTR.ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN 62 KRACHTSTROOM

De benodigde bekabeling en de aansluitpunten ten behoeve van de benoemde onderdelen zijn onderdeel van het genoemde onderdeel. Wanneer deze onder de werktuigenuitzondering valt, doen de benodigde bekabeling en aansluitpunten dat eveneens.

Bliksemafleiding en aarding

ja

- Bliksembeveiliging en aarding
- Potentiaalvereffening
- Kooi van Faraday

Kanalisisatie

ja

- Kabelgoten
- Ladderbanen
- Wandgoten

Elektrotechnische installaties

ja

- Meterkasten
- Voeding- en leidingennet
- Aansluitpunten (WCD)
- Zonnepanelen

ja/nee

Wanneer de zonnepanelen dienstbaar zijn aan het object, vallen deze niet onder de werktuigenuitzondering.

Wanneer de zonnepanelen eigendom zijn van een andere eigenaar, worden deze gezien als zelfstandig object.

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/vrijstellingen-zonnepanelen-en-parken/>

- Windturbines

ja/nee

Energie noodstroom

ja

- No-break installatie
- Noodstroomaggregaat
- Voeding vanaf hoofdverdeling voor NSA/no-break
- Hoofd- en subverdeelkasten voor NSA/no-break
- Krachtstroom
- Noodverlichtingsaccu

63 VERLICHTING

De benodigde bekabeling en de aansluitpunten ten behoeve van de benoemde onderdelen zijn onderdeel van het genoemde onderdeel. Wanneer deze onder de werktuigenuitzondering valt, doen de benodigde bekabeling en aansluitpunten dat eveneens.

Standaard

ja

- Binnenverlichting armaturen
- Buitenverlichting armaturen

Calamiteiten

ja

- Noodverlichting armaturen

Bijlage 3

64 COMMUNICATIE

De benodigde bekabeling en de aansluitpunten ten behoeve van de benoemde onderdelen zijn onderdeel van het genoemde onderdeel. Wanneer deze onder de werktuigenuitzondering valt, doen de benodigde bekabeling en aansluitpunten dat eveneens.

Signalen	ja	
Geluiden	ja	
• Telefonie		
• Omroep- en ontruimingsinstallatie		
• Intercomsysteem	nee	= roerend
Beelden	nee	= roerend
• Intercom- videofoonsysteem		
Data	ja	
• Patchkasten		
• Databekabeling		
• Data aansluitpunten		
• Geïntegreerd datasysteem		
Geïntegreerde systemen	nee	= roerend
• CCTV systeem		
Antenne systemen	ja	

65 BEVEILIGING

De benodigde bekabeling en de aansluitpunten ten behoeve van de benoemde onderdelen zijn onderdeel van het genoemde onderdeel. Wanneer deze onder de werktuigenuitzondering valt, doen de benodigde bekabeling en aansluitpunten dat eveneens.

Brand	ja
• Sprinklerinstallatie	
• Brandslanghaspels	
• Droge blusleidingen	
• Rookmelders	
• Elektronische afsluiting deuren bij brandalarm	
• Beveiligingsinstallatie elektronische deurvergrendeling etc.	
• Ontruimingsinstallatie	
Braak	ja
• Anti-inbraak systeem	
Overlast detectie, alarmering	ja
Sociale alarmering	ja
• Signalering minder validen toilet	
Milieu oeverlast, detectie, alarmering	ja
Explosie beveiliging	ja
Stralingsbeveiliging	ja

Bijlage 3

66 TRANSPORT

Transportinstallaties	ja
------------------------------	-----------

- Personenliften
- Rotrappen en -banen
- Goederenliften
- Documententransportsystemen
- Hefplateaus
- Gevelonderhoudsinstallatie (rails+gondel)

67 GEBOUWBEHEERSSYSTEEM

71/72/73 VASTE VOORZIENINGEN

Verkeersvoorzieningen	nee
------------------------------	------------

- | | | |
|------------------|------------|-----------|
| • Bewegwijzering | nee | = roerend |
|------------------|------------|-----------|

Gebruikersvoorzieningen	nee
--------------------------------	------------

- | | | |
|-------------------------------|--|-----------|
| • Uitlaatgasafzuiging | | |
| • Centrale stofafzuiging | | |
| • Olie- en benzine afscheider | | |
| • Zonwering | | = roerend |

Keuken voorzieningen	ja
-----------------------------	-----------

- Pantry's
- Vaste keukenapparatuur

74 SANITAIR

Sanitaire voorzieningen	ja
--------------------------------	-----------

- Sanitaire units
- Badcombinaties
- Wastafelcombinaties
- Toiletcombinaties
- Douche combinaties
- Accessoires (spiegel, planchet, handdoekautomaat e.d.)

Bijlage 4 Uniforme soort-object-lijst niet-woningen

De begrippen in de soort-object-lijst niet-woningen zijn verplicht voor de objecten die in de taxatiewijzers zijn genoemd. Hierdoor kan de juiste relatie met het archetype aangegeven worden. Voor objecten waarvoor geen taxatiewijzer is, is meer vrijheid voor het gebruik van soort-objecten toegestaan.

De meest actuele lijst met uniforme soortobjectcodes is te raadplegen op de website van de Waarderingskamer: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/objectcodering/>



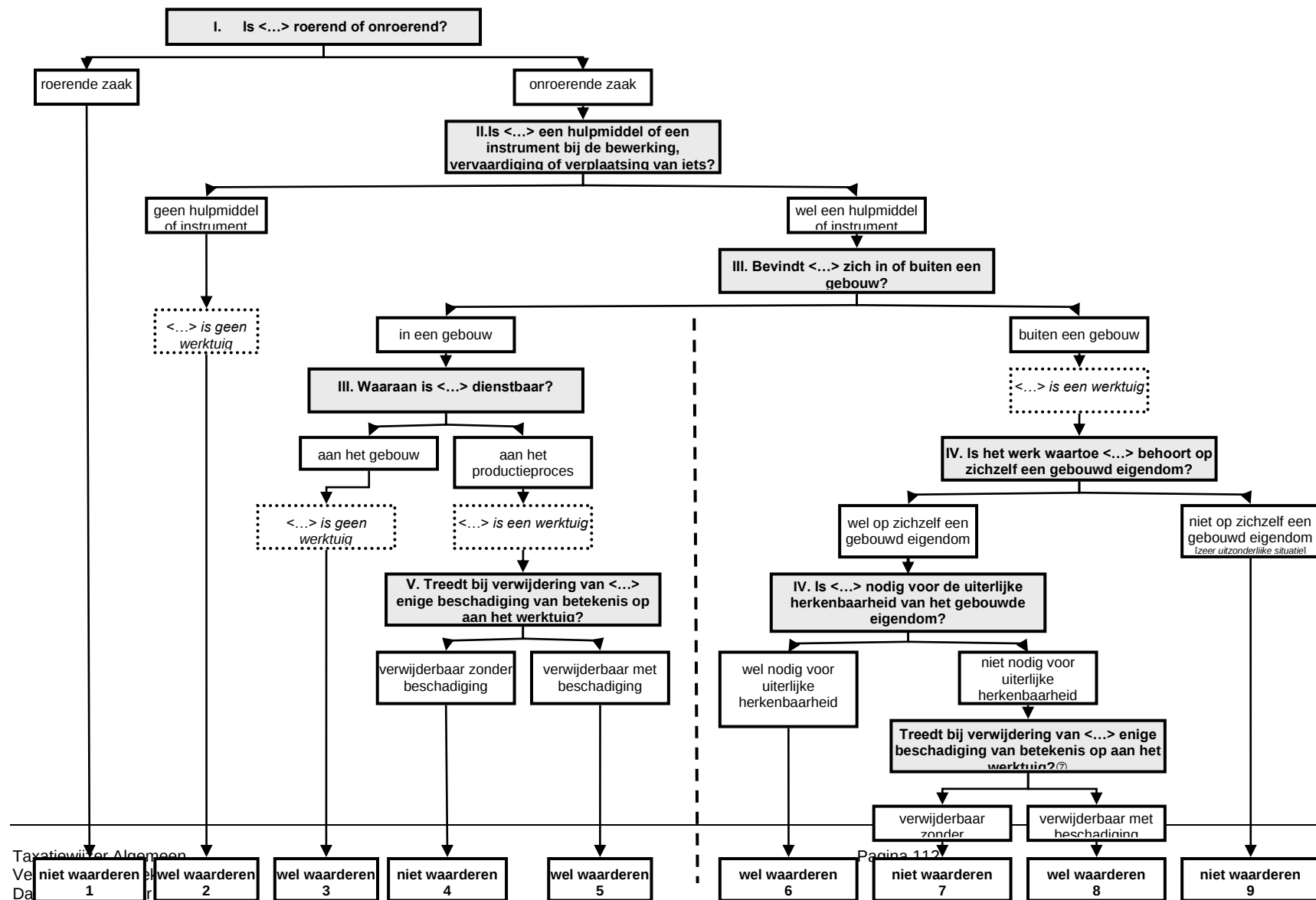
Bijlage 5 Uniforme deelobjectlijst

De meest actuele lijst met uniforme deelobjectcodes is te raadplegen op de website van de Waarderingskamer: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/objectcodering/>

Bijlage 6 Stroonschema werktuigenuitzondering

Het stroonschema is weergegeven op de volgende pagina. Voor de toelichting op dit schema wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Op de pagina daarna wordt een model weergegeven voor het opstellen van een lijst met onderdelen van een onroerende zaak die bij de waardebeoordeling al dan niet buiten aanmerking zijn gelaten in het kader van de werktuigenuitzondering. Indien een onderdeel als werktuig buiten aanmerking is gelaten in de WOZ-waarde blijft dit onderdeel ook bij de bepaling van de bodemwaarde voor de fiscale afschrijving buiten aanmerking. Daarnaast kunnen onderdelen buiten aanmerking blijven bij de bepaling van de bodemwaarde indien geen sprake is van een gebouw, een aanhorigheid bij een gebouw dan wel de ondergrond van een gebouw. Een dergelijke lijst kan mogelijk per taxatiewijzer in overleg met vertegenwoordigers van belanghebbenden worden opgesteld ter verduidelijking van de regelgeving en het stroonschema. Een nadere toelichting op deze lijst staat in paragraaf 8.3.



Model voor lijst op ter verduidelijking per taxatiewijzer vast te leggen welke onderdelen bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ al dan niet buiten aanmerking zijn gelaten in verband met de werktuigenuitzondering. De negen categorieën verwijzen naar de onderste rij blokken in het stroomschema werktuigenuitzondering.

[illegible]

Bijlage 7 Lijst met archetypes per 1 januari 2021

Aangebrachte wijzigingen t.o.v. de archetypes per 1 januari 2020

- Toegevoegd:

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A120496B	Container- of trayveld op beton/lava	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120496F	Container- of trayveld op folie	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
F3403104	Windscherm, lang 2,40m	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403105	Beschuttingssysteem l=9m	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3408100	Roltrap op/naar perron	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
N3600052	Gezondheidscentrum	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3800052	Overig medisch	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
O127BK52	Basisschool met kinderdagverblijf, meer gevelmat, gem, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127MB52	Basisschool multifunctioneel, meer gevelmat., gem., 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
S1101000	Multifunctioneel sportcentrum	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0

- Vervallen:

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
N3900052	Overig medisch	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2020_1.0
O127ME52	Basisschool megagebouw, meer gevelmaterialen, gem. 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2020_1.0

De lijst met alle archetypen per 1 januari 2020 is als volgt:

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A0000100	Geen Berekening	Taxatiewijzer Dummy Geen Berekening versie 2021_1.0
A0000200	GVW op basis van oppervlakte	Taxatiewijzer Dummy Gecorrigeerde vervangingswaarde versie 2021_1.0
A0000300	Stuksprijs op basis van oppervlakte	Taxatiewijzer Dummy stuksprijzen versie 2021_1.0
A0000400	GVW op basis van inhoud	Taxatiewijzer Dummy Gecorrigeerde vervangingswaarde versie 2021_1.0
A0000500	Stuksprijzen op basis van inhoud	Taxatiewijzer Dummy stuksprijzen versie 2021_1.0
A0000600	GVW op basis van aantal stuks / eenheden	Taxatiewijzer Dummy Gecorrigeerde vervangingswaarde versie 2021_1.0
A0000700	Stuksprijzen op basis van aantal stuks / eenheden	Taxatiewijzer Dummy stuksprijzen versie 2021_1.0
A1001110	Woning in bedrijfsgebouw (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001120	Woning verbonden aan bedrijfsgebouw (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001130	Woning vrijstaand (eenvoudig) (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001140	Woning vrijstaand (luke) (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001150	Woning twee onder een kap (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001200	Aanbouw woonruimte (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001210	Aanbouw woonruimte met zadeldak (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001220	Aanbouw woonruimte met platdak (m3)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001500	Garage niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001510	Garage aangebouwd	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001520	Garage aangebouwd met zadeldak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001530	Garage aangebouwd met platdak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001540	Garage vrijstaand	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001550	Garage vrijstaand met zadeldak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001560	Garage vrijstaand met platdak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001570	Inpandige garage	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001590	Carport	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001600	Berging / schuur niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001610	Berging / schuur aangebouwd	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001620	Berging / schuur aangebouwd zadeldak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001630	Berging / schuur aangebouwd platdak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A1001640	Berging / schuur vrijstaand	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001650	Berging / schuur vrijstaand zadeldak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001660	Berging / schuur vrijstaand platdak	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1001670	Berging / schuur inpandig	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002000	Woning in bedrijfsgebouw (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002010	Woning verbonden aan bedrijfsgebouw (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002020	Woning vrijstaand (eenvoudig) (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002030	Woning vrijstaand (luke) (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002040	Woning twee onder een kap (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002410	Erfverharding	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1002420	Plaat- / sleufsilo	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1003000	Aanbouw woonruimte (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1003010	Aanbouw woonruimte met zadeldak (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1003020	Aanbouw woonruimte met platdak (GO m2)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1003320	Nissenhut / romneyloods niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100332M	Nissenhut / romneyloods metaal	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100342B	Werkplaats betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100342H	Werkplaats houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100342M	Werkplaats metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100342S	Werkplaats stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A100872D	Asbest opruiming (dakbedekking)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204686	Toeslag vloer betonvloer	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204687	Toeslag vloer eb en vloedsysteem	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120471G	Kas / Warenhuis glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120472E	Kas type breedkapper betonteelt, eb / vloed systeem	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120472F	Kas type breedkapper volle grond	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120472G	Kas type breedkapper glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120473E	Kas type tralie betonteelt, eb / vloed systeem	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120473F	Kas type tralie volle grond	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A120473G	Kas type tralie glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120474E	Kas venlo betonteelt, eb / vloed systeem	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120474F	Kas venlo volle grond	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120474G	Kas venlo glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204750	Rolkas volle grond	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120475F	Rolkas volle grond	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204780	Wind- / Zonnescherm (schaduwhal)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204790	Tunnelkas	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120481B	Substraatruimte betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120481G	Substraatruimte glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120481H	Substraatruimte houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120481M	Substraatruimte metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120481S	Substraatruimte stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204820	Waterbassin niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120483B	Ketelhuis betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120483G	Ketelhuis glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120483H	Ketelhuis houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120483M	Ketelhuis metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120483S	Ketelhuis stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204840	Watersilo niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120486B	Bollenloods / schuurkas betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120486H	Bollenloods / schuurkas houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120486M	Bollenloods / schuurkas metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120486S	Bollenloods / schuurkas stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120487B	Sorteerloods / ruimte betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120487G	Sorteerloods / ruimte glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120487H	Sorteerloods / ruimte houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120487M	Sorteerloods / ruimte metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120487S	Sorteerloods / ruimte stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A120488B	Spoelruimten betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120488G	Spoelruimten glazen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120488H	Spoelruimten houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120488M	Spoelruimten metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120488S	Spoelruimten stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A1204890	Foliekas	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120496B	Container- of trayveld op beton/lava	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A120496F	Container- of trayveld op folie	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A140485B	Witlof- / champignonschuur of cel betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A140485M	Witlof- / champignonschuur of cel metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A140485S	Witlof- / champignonschuur of cel stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A240010A	Ondergrond kassen Westland	Taxatiewijzer Agrarische ondergrond kassen versie 2021_1.0
A240011A	Ondergrond kassen ander glastuinbouwgebied	Taxatiewijzer Agrarische ondergrond kassen versie 2021_1.0
A240012A	Ondergrond kassen buiten glastuinbouwgebied	Taxatiewijzer Agrarische ondergrond kassen versie 2021_1.0
A2420010	Erf met daarop een woning in regio De Marne	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242001A	Erf zonder een woning daarop in regio De Marne	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2420020	Erf met daarop een woning in regio Centraal Weidegebied in Groningen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242002A	Erf zonder een woning daarop in regio Centraal Weidegebied in Groninge	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2420030	Erf met daarop een woning in regio Oostelijke Bouwstreek in Groningen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242003A	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijke Bouwstreek in Groning	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2420040	Erf met daarop een woning in regio Westerwolde en Groninger Veenkoloni	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242004A	Erf zonder een woning daarop in regio Westerwolde en Groninger Veenkol	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2420050	Erf met daarop een woning in regio Groninger zuidelijk Westerkwartier	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242005A	Erf zonder een woning daarop in regio Groninger zuidelijk Westerkwarti	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2420060	Erf met daarop een woning in regio Oostelijk Hogeland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242006A	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijk Hogeland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2421010	Erf met daarop een woning in regio Noordelijk Friesland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242101A	Erf zonder een woning daarop in regio Noordelijk Friesland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2421020	Erf met daarop een woning in regio Weidestreek in Friesland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A242102A	Erf zonder een woning daarop in regio Weidestreek in Friesland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2421030	Erf met daarop een woning in regio De Wouden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242103A	Erf zonder een woning daarop in regio De Wouden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2421040	Erf met daarop een woning in regio Eilanden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242104A	Erf zonder een woning daarop in regio Eilanden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2422010	Erf met daarop een woning in regio Weidegebied van het Noorderveld	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242201A	Erf zonder een woning daarop in regio Weidegebied van het Noorderveld	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2422020	Erf met daarop een woning in regio Smilde en Centraal Zandgebied in Dr	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242202A	Erf zonder een woning daarop in regio Smilde en Centraal Zandgebied in	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2422030	Erf met daarop een woning in regio Zuidwestelijk Weidegebied in Drenth	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242203A	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidwestelijk Weidegebied in Dre	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2422040	Erf met daarop een woning in regio Zuidelijk Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242204A	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijk Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2422050	Erf met daarop een woning in regio Drentse Veenkoloniën en Hondsrug	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242205A	Erf zonder een woning daarop in regio Drentse Veenkoloniën en Hondsrug	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2423010	Erf met daarop een woning in regio Weidegebied in Overijssel	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242301A	Erf zonder een woning daarop in regio Weidegebied in Overijssel	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2423020	Erf met daarop een woning in regio Noordoost-Overijssel	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242302A	Erf zonder een woning daarop in regio Noordoost-Overijssel	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2423030	Erf met daarop een woning in regio Twente	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242303A	Erf zonder een woning daarop in regio Twente	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2423040	Erf met daarop een woning in regio Salland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242304A	Erf zonder een woning daarop in regio Salland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2424010	Erf met daarop een woning in regio Noordoostelijke Polder	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242401A	Erf zonder een woning daarop in regio Noordoostelijke Polder	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2424020	Erf met daarop een woning in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242402A	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425010	Erf met daarop een woning in regio Oostelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242501A	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425020	Erf met daarop een woning in regio IJsselstreek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A242502A	Erf zonder een woning daarop in regio IJsselstreek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425030	Erf met daarop een woning in regio Zuidelijk Gelderland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242503A	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijk Gelderland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425040	Erf met daarop een woning in regio Oostelijke Betuwe en Nijmegen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242504A	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijke Betuwe en Nijmegen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425050	Erf met daarop een woning in regio Veluwezoom en Betuwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242505A	Erf zonder een woning daarop in regio Veluwezoom en Betuwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425060	Erf met daarop een woning in regio Bommelerwaard	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242506A	Erf zonder een woning daarop in regio Bommelerwaard	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425070	Erf met daarop een woning in regio Westelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242507A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2425080	Erf met daarop een woning in regio Achterhoek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242508A	Erf zonder een woning daarop in regio Achterhoek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2426010	Erf met daarop een woning in regio Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242601A	Erf zonder een woning daarop in regio Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2426020	Erf met daarop een woning in regio Westelijk Weidegebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242602A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijk Weidegebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2426030	Erf met daarop een woning in regio Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242603A	Erf zonder een woning daarop in regio Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2426040	Erf met daarop een woning in regio Eemland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242604A	Erf zonder een woning daarop in regio Eemland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2426050	Erf met daarop een woning in regio Zandgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242605A	Erf zonder een woning daarop in regio Zandgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427010	Erf met daarop een woning in regio Wieringen en Wieringermeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242701A	Erf zonder een woning daarop in regio Wieringen en Wieringermeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427020	Erf met daarop een woning in regio Haarlemmermeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242702A	Erf zonder een woning daarop in regio Haarlemmermeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427030	Erf met daarop een woning in regio Amstelland en Aalsmeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242703A	Erf zonder een woning daarop in regio Amstelland en Aalsmeer	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A2427040	Erf met daarop een woning in regio Texel en Land van Zijpe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242704A	Erf zonder een woning daarop in regio Texel en Land van Zijpe	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427050	Erf met daarop een woning in regio West-Friesland en omgeving	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242705A	Erf zonder een woning daarop in regio West-Friesland en omgeving	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427060	Erf met daarop een woning in regio Waterland en N.-Hollandse Droogmake	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242706A	Erf zonder een woning daarop in regio Waterland en N.-Hollandse Droogm	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427070	Erf met daarop een woning in regio 't Gein en Gooiland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242707A	Erf zonder een woning daarop in regio 't Gein en Gooiland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2427080	Erf met daarop een woning in regio Kennemerland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242708A	Erf zonder een woning daarop in regio Kennemerland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428010	Erf met daarop een woning in regio Voorne-Putten en Hoeksche Waard	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242801A	Erf zonder een woning daarop in regio Voorne-Putten en Hoeksche Waard	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428020	Erf met daarop een woning in regio Rotterdam en omgeving	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242802A	Erf zonder een woning daarop in regio Rotterdam en omgeving	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428030	Erf met daarop een woning in regio Goeree-Overflakkee	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242803A	Erf zonder een woning daarop in regio Goeree-Overflakkee	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428040	Erf met daarop een woning in regio Westelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242804A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428050	Erf met daarop een woning in regio Boskoop en Rijnveld	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242805A	Erf zonder een woning daarop in regio Boskoop en Rijnveld	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428060	Erf met daarop een woning in regio Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnlan	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242806A	Erf zonder een woning daarop in regio Krimpenerwaard en Oostelijk Rijn	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428070	Erf met daarop een woning in regio Alblasserwaard en Vijfherenlanden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242807A	Erf zonder een woning daarop in regio Alblasserwaard en Vijfherenlande	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428080	Erf met daarop een woning in regio Bollenstreek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242808A	Erf zonder een woning daarop in regio Bollenstreek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2428090	Erf met daarop een woning in regio Westland en Zuidhollandse Droogmake	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242809A	Erf zonder een woning daarop in regio Westland en Zuidhollandse Droogm	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2429010	Erf met daarop een woning in regio Noordelijk Zeeland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A242901A	Erf zonder een woning daarop in regio Noordelijk Zeeland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2429020	Erf met daarop een woning in regio Walcheren en Zuid-Beveland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242902A	Erf zonder een woning daarop in regio Walcheren en Zuid-Beveland	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2429030	Erf met daarop een woning in regio Zeeuwsch-Vlaanderen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A242903A	Erf zonder een woning daarop in regio Zeeuwsch-Vlaanderen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430010	Erf met daarop een woning in regio Noordwesthoek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243001A	Erf zonder een woning daarop in regio Noordwesthoek	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430020	Erf met daarop een woning in regio Westelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243002A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430030	Erf met daarop een woning in regio Biesbosch	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243003A	Erf zonder een woning daarop in regio Biesbosch	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430040	Erf met daarop een woning in regio Oostelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243004A	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430050	Erf met daarop een woning in regio Westelijke Zandgronden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243005A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijke Zandgronden	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430060	Erf met daarop een woning in regio Land van Breda	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243006A	Erf zonder een woning daarop in regio Land van Breda	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430070	Erf met daarop een woning in regio De Kempen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243007A	Erf zonder een woning daarop in regio De Kempen	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430080	Erf met daarop een woning in regio Midden-Noord-Brabant	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243008A	Erf zonder een woning daarop in regio Midden-Noord-Brabant	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430090	Erf met daarop een woning in regio Maaskant en Land van Cuijk	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243009A	Erf zonder een woning daarop in regio Maaskant en Land van Cuijk	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2430100	Erf met daarop een woning in regio Westelijk Peelgebied	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243010A	Erf zonder een woning daarop in regio Westelijk Peelgebied	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2431010	Erf met daarop een woning in regio Noord-Limburg	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243101A	Erf zonder een woning daarop in regio Noord-Limburg	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A2431020	Erf met daarop een woning in regio Zuid-Limburg	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0
A243102A	Erf zonder een woning daarop in regio Zuid-Limburg	Taxatiewijzer Agrarisch erf versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3420011	Grasland in regio De Marne	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420012	Bouwland in regio De Marne	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420013	Cultuurgrond gemiddeld in regio De Marne	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420021	Grasland in regio Centraal Weidegebied in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420022	Bouwland in regio Centraal Weidegebied in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Centraal Weidegebied in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420031	Grasland in regio Oostelijke Bouwstreek in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420032	Bouwland in regio Oostelijke Bouwstreek in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Oostelijke Bouwstreek in Groningen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420041	Grasland in regio Westerwolde en Groninger Veenkoloniën	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420042	Bouwland in regio Westerwolde en Groninger Veenkoloniën	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westerwolde en Groninger Veenkoloniën	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420051	Grasland in regio Groninger zuidelijk Westerkwartier	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420052	Bouwland in regio Groninger zuidelijk Westerkwartier	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Groninger zuidelijk Westerkwartier	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420061	Grasland in regio Oostelijk Hogeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420062	Bouwland in regio Oostelijk Hogeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3420063	Cultuurgrond gemiddeld in regio Oostelijk Hogeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421011	Grasland in regio Noordelijk Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421012	Bouwland in regio Noordelijk Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noordelijk Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421021	Grasland in regio Weidestreek in Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421022	Bouwland in regio Weidestreek in Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Weidestreek in Friesland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421031	Grasland in regio De Wouden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421032	Bouwland in regio De Wouden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421033	Cultuurgrond gemiddeld in regio De Wouden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421041	Grasland in regio Eilanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3421042	Bouwland in regio Eilanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3421043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Eilanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422011	Grasland in regio Weidegebied van het Noorderveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422012	Bouwland in regio Weidegebied van het Noorderveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Weidegebied van het Noorderveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422021	Grasland in regio Smilde en Centraal Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422022	Bouwland in regio Smilde en Centraal Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Smilde en Centraal Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422031	Grasland in regio Zuidwestelijk Weidegebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422032	Bouwland in regio Zuidwestelijk Weidegebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zuidwestelijk Weidegebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422041	Grasland in regio Zuidelijk Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422042	Bouwland in regio Zuidelijk Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zuidelijk Zandgebied in Drenthe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422051	Grasland in regio Drentse Veenkoloniën en Hondsrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422052	Bouwland in regio Drentse Veenkoloniën en Hondsrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3422053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Drentse Veenkoloniën en Hondsrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423011	Grasland in regio Weidegebied in Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423012	Bouwland in regio Weidegebied in Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Weidegebied in Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423021	Grasland in regio Noordoost-Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423022	Bouwland in regio Noordoost-Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noordoost-Overijssel	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423031	Grasland in regio Twente	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423032	Bouwland in regio Twente	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Twente	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423041	Grasland in regio Salland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423042	Bouwland in regio Salland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3423043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Salland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3424011	Grasland in regio Noordoostelijke Polder	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3424012	Bouwland in regio Noordoostelijke Polder	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3424013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noordoostelijke Polder	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3424021	Grasland in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3424022	Bouwland in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3424023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425011	Grasland in regio Oostelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425012	Bouwland in regio Oostelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Oostelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425021	Grasland in regio IJsselstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425022	Bouwland in regio IJsselstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425023	Cultuurgrond gemiddeld in regio IJsselstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425031	Grasland in regio Zuidelijk Gelderland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425032	Bouwland in regio Zuidelijk Gelderland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zuidelijk Gelderland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425041	Grasland in regio Oostelijke Betuwe en Nijmegen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425042	Bouwland in regio Oostelijke Betuwe en Nijmegen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Oostelijke Betuwe en Nijmegen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425051	Grasland in regio Veluwezoom en Betuwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425052	Bouwland in regio Veluwezoom en Betuwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Veluwezoom en Betuwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425061	Grasland in regio Bommelerwaard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425062	Bouwland in regio Bommelerwaard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425063	Cultuurgrond gemiddeld in regio Bommelerwaard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425071	Grasland in regio Westelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425072	Bouwland in regio Westelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425073	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijke Veluwe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425081	Grasland in regio Achterhoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425082	Bouwland in regio Achterhoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3425083	Cultuurgrond gemiddeld in regio Achterhoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3426011	Grasland in regio Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426012	Bouwland in regio Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Kromme Rijn-streek en Heuvelrug	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426021	Grasland in regio Westelijk Weidegebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426022	Bouwland in regio Westelijk Weidegebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijk Weidegebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426031	Grasland in regio Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426032	Bouwland in regio Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Centraal Tuinbouwgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426041	Grasland in regio Eemland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426042	Bouwland in regio Eemland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Eemland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426051	Grasland in regio Zandgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426052	Bouwland in regio Zandgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3426053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zandgebied in Utrecht	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427011	Grasland in regio Wieringen en Wieringermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427012	Bouwland in regio Wieringen en Wieringermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Wieringen en Wieringermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427021	Grasland in regio Haarlemmermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427022	Bouwland in regio Haarlemmermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Haarlemmermeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427031	Grasland in regio Amstelland en Aalsmeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427032	Bouwland in regio Amstelland en Aalsmeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Amstelland en Aalsmeer	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427041	Grasland in regio Texel en Land van Zijpe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427042	Bouwland in regio Texel en Land van Zijpe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Texel en Land van Zijpe	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427051	Grasland in regio West-Friesland en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427052	Bouwland in regio West-Friesland en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3427053	Cultuurgrond gemiddeld in regio West-Friesland en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427061	Grasland in regio Waterland en N.-Hollandse Droogmakerijen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427062	Bouwland in regio Waterland en N.-Hollandse Droogmakerijen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427063	Cultuurgrond gemiddeld in regio Waterland en N.-Hollandse Droogmakerij	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427071	Grasland in regio 't Gein en Gooiland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427072	Bouwland in regio 't Gein en Gooiland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427073	Cultuurgrond gemiddeld in regio 't Gein en Gooiland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427081	Grasland in regio Kennemerland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427082	Bouwland in regio Kennemerland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3427083	Cultuurgrond gemiddeld in regio Kennemerland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428011	Grasland in regio Voorne-Putten en Hoeksche Waard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428012	Bouwland in regio Voorne-Putten en Hoeksche Waard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Voorne-Putten en Hoeksche Waard	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428021	Grasland in regio Rotterdam en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428022	Bouwland in regio Rotterdam en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Rotterdam en omgeving	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428031	Grasland in regio Goeree-Overflakkee	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428032	Bouwland in regio Goeree-Overflakkee	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Goeree-Overflakkee	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428041	Grasland in regio Westelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428042	Bouwland in regio Westelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428051	Grasland in regio Boskoop en Rijnveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428052	Bouwland in regio Boskoop en Rijnveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Boskoop en Rijnveld	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428061	Grasland in regio Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428062	Bouwland in regio Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428063	Cultuurgrond gemiddeld in regio Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428071	Grasland in regio Alblasserwaard en Vijfherenlanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3428072	Bouwland in regio Alblasserwaard en Vijfherenlanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428073	Cultuurgrond gemiddeld in regio Alblasserwaard en Vijfherenlanden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428081	Grasland in regio Bollenstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428082	Bouwland in regio Bollenstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428083	Cultuurgrond gemiddeld in regio Bollenstreek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428091	Grasland in regio Westland en Zuidhollandse Droogmakerijen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428092	Bouwland in regio Westland en Zuidhollandse Droogmakerijen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3428093	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westland en Zuidhollandse Droogmakerij	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429011	Grasland in regio Noordelijk Zeeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429012	Bouwland in regio Noordelijk Zeeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noordelijk Zeeland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429021	Grasland in regio Walcheren en Zuid-Beveland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429022	Bouwland in regio Walcheren en Zuid-Beveland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Walcheren en Zuid-Beveland	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429031	Grasland in regio Zeeuwsch-Vlaanderen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429032	Bouwland in regio Zeeuwsch-Vlaanderen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3429033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zeeuwsch-Vlaanderen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430011	Grasland in regio Noordwesthoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430012	Bouwland in regio Noordwesthoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noordwesthoek	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430021	Grasland in regio Westelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430022	Bouwland in regio Westelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430031	Grasland in regio Biesbosch	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430032	Bouwland in regio Biesbosch	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430033	Cultuurgrond gemiddeld in regio Biesbosch	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430041	Grasland in regio Oostelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430042	Bouwland in regio Oostelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430043	Cultuurgrond gemiddeld in regio Oostelijke Langstraat	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A3430051	Grasland in regio Westelijke Zandgronden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430052	Bouwland in regio Westelijke Zandgronden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430053	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijke Zandgronden	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430061	Grasland in regio Land van Breda	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430062	Bouwland in regio Land van Breda	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430063	Cultuurgrond gemiddeld in regio Land van Breda	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430071	Grasland in regio De Kempen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430072	Bouwland in regio De Kempen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430073	Cultuurgrond gemiddeld in regio De Kempen	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430081	Grasland in regio Midden-Noord-Brabant	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430082	Bouwland in regio Midden-Noord-Brabant	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430083	Cultuurgrond gemiddeld in regio Midden-Noord-Brabant	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430091	Grasland in regio Maaskant en Land van Cuijk	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430092	Bouwland in regio Maaskant en Land van Cuijk	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430093	Cultuurgrond gemiddeld in regio Maaskant en Land van Cuijk	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430101	Grasland in regio Westelijk Peelgebied	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430102	Bouwland in regio Westelijk Peelgebied	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3430103	Cultuurgrond gemiddeld in regio Westelijk Peelgebied	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431011	Grasland in regio Noord-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431012	Bouwland in regio Noord-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431013	Cultuurgrond gemiddeld in regio Noord-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431021	Grasland in regio Zuid-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431022	Bouwland in regio Zuid-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A3431023	Cultuurgrond gemiddeld in regio Zuid-Limburg	Taxatiewijzer Agrarische overige grond versie 2021_1.0
A420431B	Stal / nachtverblijf betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420431H	Stal / nachtverblijf houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420431M	Stal / nachtverblijf metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420431S	Stal / nachtverblijf stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420432B	Schapenstal / geitenstal betonnen wanden (incl. melkstal)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A420432H	Schapenstal / geitenstal houten wanden (incl. melkstal)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420432M	Schapenstal / geitenstal metalen wanden (incl. melkstal)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420432S	Schapenstal / geitenstal stenen wanden (incl. melkstal)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420433B	Potstal betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420433H	Potstal houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420433M	Potstal metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420433S	Potstal stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A4204340	Shed niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420435B	Huidenschuur betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420435H	Huidenschuur houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420435M	Huidenschuur metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420435S	Huidenschuur stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420441H	Traditioneel bedrijfsgebouw vast aan woning houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420441S	Traditioneel bedrijfsgebouw vast aan woning stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420442B	Tussenbouw betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420442H	Tussenbouw houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420442M	Tussenbouw metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420442S	Tussenbouw stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420443B	Schuur betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420443H	Schuur houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420443M	Schuur metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420443S	Schuur stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420445B	Fokstal betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420445H	Fokstal houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420445M	Fokstal metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420445S	Fokstal stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420446B	Mestkelder betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420446S	Mestkelder stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420447B	Mestsilo betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A420447H	Mestsilo houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420447M	Mestsilo metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420447S	Mestsilo stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420448B	Mestvaalt betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420448S	Mestvaalt stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A4204490	Mestbassin (niet verfijnen)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420453B	Veldschuur (onverharde vloer) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420453H	Veldschuur (onverharde vloer) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420453M	Veldschuur (onverharde vloer) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420453S	Veldschuur (onverharde vloer) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420454B	Veldschuur (verharde vloer) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420454H	Veldschuur (verharde vloer) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420454M	Veldschuur (verharde vloer) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420454S	Veldschuur (verharde vloer) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420455B	Werktuigenberging / wagenloods (open) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420455H	Werktuigenberging / wagenloods (open) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420455M	Werktuigenberging / wagenloods (open) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420455S	Werktuigenberging / wagenloods (open) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420456B	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420456H	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420456M	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420456S	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420459B	Hooi- / stroschuur betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420459H	Hooi- / stroschuur houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420459M	Hooi- / stroschuur metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420459S	Hooi- / stroschuur stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A4204650	Kunstmestsilo (niet verfijnen)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420465B	Torensilo betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A420465M	Torensilo metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A4204660	Voedersilo (niet verfijnen)	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430401B	Aanbindstal betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430401H	Aanbindstal houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430401M	Aanbindstal metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430401S	Aanbindstal stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430402B	Ligboxenstal hoog type betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430402H	Ligboxenstal hoog type houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430402M	Ligboxenstal hoog type metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430402S	Ligboxenstal hoog type stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430403B	Ligboxenstal laag type betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430403H	Ligboxenstal laag type houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430403M	Ligboxenstal laag type metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430403S	Ligboxenstal laag type stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430404B	Open frontstal (incl. melkkamer) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430404H	Open frontstal (incl. melkkamer) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430404M	Open frontstal (incl. melkkamer) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430404S	Open frontstal (incl. melkkamer) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430405B	Open frontstal (excl. melkkamer) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430405H	Open frontstal (excl. melkkamer) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430405M	Open frontstal (excl. melkkamer) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430405S	Open frontstal (excl. melkkamer) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430406B	Melkstal betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430406H	Melkstal houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430406M	Melkstal metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A430406S	Melkstal stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A4304260	Serrestal	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A4304270	Boogstal	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A440407B	Kaserij (productieruimte / verkooppriimte) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A440407H	Kaserij (productieruimte / verkooppriimte) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A440407M	Kaserij (productieruimte / verkooppriimte) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A440407S	Kaserij (productieruimte / verkooppriimte) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450408B	Vleeskalverenstal (groep) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450408H	Vleeskalverenstal (groep) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450408M	Vleeskalverenstal (groep) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450408S	Vleeskalverenstal (groep) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450409B	Vleeskalverenstal (individueel) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450409H	Vleeskalverenstal (individueel) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450409M	Vleeskalverenstal (individueel) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450409S	Vleeskalverenstal (individueel) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450411B	Vleesstierenstal (groep) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450411H	Vleesstierenstal (groep) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450411M	Vleesstierenstal (groep) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450411S	Vleesstierenstal (groep) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450412B	Vleesstierenstal (individueel) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450412H	Vleesstierenstal (individueel) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450412M	Vleesstierenstal (individueel) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450412S	Vleesstierenstal (individueel) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450413B	Jongveeststal betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450413H	Jongveeststal houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450413M	Jongveeststal metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A450413S	Jongveeststal stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460414B	Varkensstal (fok) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460414H	Varkensstal (fok) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460414M	Varkensstal (fok) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460414S	Varkensstal (fok) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460415B	Varkensstal (vlees) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460415H	Varkensstal (vlees) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A460415M	Varkensstal (vlees) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A460415S	Varkensstal (vlees) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480421B	Pluimveestal eierenproductie (batterij) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480421H	Pluimveestal eierenproductie (batterij) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480421M	Pluimveestal eierenproductie (batterij) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480421S	Pluimveestal eierenproductie (batterij) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480422B	Pluimveestal eierenproductie (scharrel & volière) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480422H	Pluimveestal eierenproductie (scharrel & volière) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480422M	Pluimveestal eierenproductie (scharrel & volière) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480422S	Pluimveestal eierenproductie (scharrel & volière) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480423B	Pluimveestal mesterij onverharde vloer betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480423H	Pluimveestal mesterij onverharde vloer houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480423M	Pluimveestal mesterij onverharde vloer metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480423S	Pluimveestal mesterij onverharde vloer stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480424B	Pluimveestal mesterij verharde vloer betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480424H	Pluimveestal mesterij verharde vloer houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480424M	Pluimveestal mesterij verharde vloer metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480424S	Pluimveestal mesterij verharde vloer stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480425B	Broedruimte betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480425H	Broedruimte houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480425M	Broedruimte metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A480425S	Broedruimte stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A5103060	Kantine in of bij agrarisch gebouw	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A5103120	Kantoor in of bij agrarisch gebouw	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610416B	Paardenstal (boxen) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610416H	Paardenstal (boxen) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610416M	Paardenstal (boxen) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610416S	Paardenstal (boxen) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610417B	Binnenbak / binnenmanege betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610417H	Binnenbak / binnenmanege houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A610417M	Binnenbak / binnenmanege metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A610417S	Binnenbak / binnenmanege stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A6104180	Buitenbak / buitenmanege	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A6104190	Tredmolen niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A6300011	Stal/nachtverblijf, in baksteen en eenvoudig uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A6300013	Stal/nachtverblijf, in baksteen en luxer uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A6300021	Stal/nachtverblijf, in hout en eenvoudig uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A6300023	Stal/nachtverblijf, in hout en luxer uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A6300062	Volière met nachthokken eenvoudig uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A6300063	Volière met nachthokken luxe uitgevoerd	Taxatiewijzer Kinderboerderijen versie 2021_1.0
A990491B	Bewaarplaats productventilatie bovengronds betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491C	Bewaarplaats productventilatie bovengronds betonnen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491H	Bewaarplaats productventilatie bovengronds houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491I	Bewaarplaats productventilatie bovengronds houten wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491M	Bewaarplaats productventilatie bovengronds metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491N	Bewaarplaats productventilatie bovengronds metalen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491S	Bewaarplaats productventilatie bovengronds stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990491T	Bewaarplaats productventilatie bovengronds stenen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492B	Bewaarplaats productventilatie ondergronds betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492C	Bewaarplaats productventilatie ondergronds betonnen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492H	Bewaarplaats productventilatie ondergronds houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492I	Bewaarplaats productventilatie ondergronds houten wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492M	Bewaarplaats productventilatie ondergronds metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492N	Bewaarplaats productventilatie ondergronds metalen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492S	Bewaarplaats productventilatie ondergronds stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990492T	Bewaarplaats productventilatie ondergronds stenen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493B	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493C	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie betonnen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493H	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493I	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie houten wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
A990493M	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493N	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie metalen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493S	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990493T	Bewaarplaats zonder koeling / ventilatie stenen wanden drukvast	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A9904940	Koel- / vriescel (in pandig) niet verfijnen	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990495B	Koel- / vriescel (zelfstandig) betonnen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990495H	Koel- / vriescel (zelfstandig) houten wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990495M	Koel- / vriescel (zelfstandig) metalen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A990495S	Koel- / vriescel (zelfstandig) stenen wanden	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
A9908070	Warmteopslagtank	Taxatiewijzer Agrarische gebouwen versie 2021_1.0
B5101100	Loods (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101200	Kantoor (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101300	Opslag / magazijn (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101400	Werkruimte (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101500	Garage aangebouwd/vrijstaand (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101600	Carport (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101700	Berging/schuur aangebouwd/vrijstaand (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101800	Dierenverblijf (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5101900	Tuinhuis/blokhut (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5102100	Kantine (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5102200	Recreatieruimte (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5103100	Sanitaire ruimte (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
B5103200	Technische installatieruimte (bijgebouw)	Taxatiewijzer Bijgebouwen versie 2021_1.0
C110OP00	Openluchttheater	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C111ST13	Bouwperiode 1930 en ouder, metselwerk, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C112ST13	Bouwperiode 1931-1945, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C114ST13	Bouwperiode 1946 t/m 1985, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C116ME53	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C116ST51	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, eenvoudige afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C116ST52	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, gemiddelde afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C116ST53	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C117ME53	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C117ST51	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, eenvoudige afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
C117ST52	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, gemiddelde afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C117ST53	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1310012	Bouwperiode 1930 en ouder, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1310013	Bouwperiode 1930 en ouder, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1320012	Bouwperiode 1931 t/m 1945, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1320013	Bouwperiode 1931 t/m 1945, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1340012	Bouwperiode 1946 t/m 1985, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1340013	Bouwperiode 1946 t/m 1985, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1360052	Bouwperiode 1986 t/m 2014, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1360053	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1370052	Bouwperiode 2015 en nieuwer, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1370053	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1440052	Bouwperiode 1946 t/m 1985, meer gevelmaterialen, gemiddeld afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1460052	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, gemiddelde afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1470052	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, gemiddelde afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C152FH12	Bouwperiode 1945 en ouder, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C154BC13	Bouwperiode 1946 t/m 1985, metselwerk, luxe afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C154FH12	Bouwperiode 1946 t/m 1985, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C156BC53	Bouwperiode 1986 t/m 2014, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C156FH52	Bouwperiode 1986 t/m 2014, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C157BC53	Bouwperiode 2015 en nieuwer, meer gevelmaterialen, luxe afwerking	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C157FH52	Bouwperiode 2015 en nieuwer, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1620012	Bouwperiode 1945 en ouder, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1630012	Bouwperiode 1946 t/m 1965, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1640012	Bouwperiode 1966 t/m 1985, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1650012	Bouwperiode 1986 t/m 2000, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1660012	Bouwperiode 2001 t/m 2014, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
C1670012	Bouwperiode 2015 en nieuwer, metselwerk, gemiddeld afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Cultuur versie 2021_1.0
F3400101	Zijperron zand-keerwandstukken 3m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400102	Zijperron zand-keerwandstukken 4,5m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
F3400103	Zijperron zand-keerwandstukken 6m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400200	Zijperron jukken	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400300	Eilandperron zand-keerwandstuk 6m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400400	Eilandperron zand-keerwandstuk 9m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400500	Eilandperron zand-keerwandstuk 12m1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3400630	Geconstrueerd perron	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3402100	Eenvoudige overkapping	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3402200	Luxere perronkappen	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3402300	Sporenkappen	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403101	wachtruimte/abri gesloten verwarmd 2x5 delig T3/1	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403102	wachtruimte/abri beschut half open 5 delig T3/2	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403103	wachtruimte/abri meander windscherm 6 delig T3/5	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403104	Windscherm, lang 2,40m	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3403105	Beschuttingssysteem l=9m	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3404100	grond (bestemming spoorwegdoeleinden)	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3405100	Fietsenrekken inclusief overkapping	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3405200	Fietskluisen inclusief overkapping	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3406100	Lifteninstallatie	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3407100	hellingbanen	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3408100	Roltrap op/naar perron	Taxatiewijzer NS versie 2021_1.0
F3800100	Shop/magazijn/kantoor/toiletten	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800200	Wasstraat	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800300	Wasbox	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800400	Luifel, inclusief fundering	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800401	Luifel, inclusief fundering (Laadstation)	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800500	Vloeiستofdichte bestrating	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800600	Bestrating	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800700	Opstelplaats LPG	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800800	Opstelplaats benzine, diesel	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3800900	Opstelplaats combi LPG, benzine, diesel	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3801000	Opstelplaats mengsmering	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F3801100	Olie-opvang	Taxatiewijzer MBVP Opstal versie 2021_1.0
F380AA01	Dubbelwandige AdBlue tank 6000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380AC01	Dubbelwandige AdBlue tank 10000 liter, 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380AH00	Autosnelwegstation hoog (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380AH01	Autosnelwegstation hoog (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380AL00	Autosnelwegstation laag (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380AL01	Autosnelwegstation laag (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
F380AM00	Autosnelwegstation midden (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380AM01	Autosnelwegstation midden (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BH00	Buurtstation hoog (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BH01	Buurtstation hoog (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BL00	Buurtstation laag (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BL01	Buurtstation laag (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BM00	Buurtstation midden (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380BM01	Buurtstation midden (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380DA01	Dubbelwandige tank 6000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DA02	Dubbelwandige tank 6000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DA03	Dubbelwandige tank 6000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DC01	Dubbelwandige tank 10000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DC02	Dubbelwandige tank 10000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DC03	Dubbelwandige tank 10000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DE01	Dubbelwandige tank 12000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DE02	Dubbelwandige tank 12000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DE03	Dubbelwandige tank 12000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DG01	Dubbelwandige tank 20000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DG02	Dubbelwandige tank 20000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DG03	Dubbelwandige tank 20000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DJ01	Dubbelwandige tank 30000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DJ02	Dubbelwandige tank 30000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DJ03	Dubbelwandige tank 30000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DL01	Dubbelwandige tank 40000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DL02	Dubbelwandige tank 40000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DL03	Dubbelwandige tank 40000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DN01	Dubbelwandige tank 50000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DN02	Dubbelwandige tank 50000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DN03	Dubbelwandige tank 50000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
F380DP01	Dubbelwandige tank 60000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DP02	Dubbelwandige tank 60000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DP03	Dubbelwandige tank 60000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DR01	Dubbelwandige tank 70000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DR02	Dubbelwandige tank 70000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DR03	Dubbelwandige tank 70000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DT01	Dubbelwandige tank 80000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DT02	Dubbelwandige tank 80000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DT03	Dubbelwandige tank 80000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DV01	Dubbelwandige tank 90000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DV02	Dubbelwandige tank 90000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DV03	Dubbelwandige tank 90000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DX01	Dubbelwandige tank 100000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DX02	Dubbelwandige tank 100000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380DX03	Dubbelwandige tank 100000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EA01	Enkelwandige tank 6000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EA02	Enkelwandige tank 6000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EA03	Enkelwandige tank 6000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EC01	Enkelwandige tank 10000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EC02	Enkelwandige tank 10000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EC03	Enkelwandige tank 10000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EE01	Enkelwandige tank 12000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EE02	Enkelwandige tank 12000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EE03	Enkelwandige tank 12000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EG01	Enkelwandige tank 20000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EG02	Enkelwandige tank 20000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EG03	Enkelwandige tank 20000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EJ01	Enkelwandige tank 30000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EJ02	Enkelwandige tank 30000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
F380EJ03	Enkelwandige tank 30000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EL01	Enkelwandige tank 40000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EL02	Enkelwandige tank 40000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EL03	Enkelwandige tank 40000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EN01	Enkelwandige tank 50000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EN02	Enkelwandige tank 50000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EN03	Enkelwandige tank 50000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EP01	Enkelwandige tank 60000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EP02	Enkelwandige tank 60000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EP03	Enkelwandige tank 60000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ER01	Enkelwandige tank 70000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ER02	Enkelwandige tank 70000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ER03	Enkelwandige tank 70000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ET01	Enkelwandige tank 80000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ET02	Enkelwandige tank 80000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ET03	Enkelwandige tank 80000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EV01	Enkelwandige tank 90000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EV02	Enkelwandige tank 90000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EV03	Enkelwandige tank 90000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EX01	Enkelwandige tank 100000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EX02	Enkelwandige tank 100000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380EX03	Enkelwandige tank 100000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LG01	Enkelwandige LPG-unit 20000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LG02	Enkelwandige LPG-unit 20000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LG03	Enkelwandige LPG-unit 20000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LL01	Enkelwandige LPG-unit 40000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LL02	Enkelwandige LPG-unit 40000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380LL03	Enkelwandige LPG-unit 40000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380MG01	Dubbelwandige LPG-unit 20000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
F380MG02	Dubbelwandige LPG-unit 20000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380MG03	Dubbelwandige LPG-unit 20000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ML01	Dubbelwandige LPG-unit 40000 liter 1 compartiment	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ML02	Dubbelwandige LPG-unit 40000 liter 2 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380ML03	Dubbelwandige LPG-unit 40000 liter 3 compartimenten	Taxatiewijzer MBVP Tanks versie 2021_1.0
F380TH00	Tangentstation hoog (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380TH01	Tangentstation hoog (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380TL00	Tangentstation laag (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380TL01	Tangentstation laag (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380TM00	Tangentstation midden (bemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F380TM01	Tangentstation midden (onbemand)	Taxatiewijzer MBVP Locatiewaarde versie 2021_1.0
F610KW01	Kwaliteitscontrole laboratoria, standaard afwerkingsniveau	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F610LB01	Onderzoekslaboratorium, standaard	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F610LB02	Onderzoekslaboratorium, hoogwaardig	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F610LB03	Onderzoekslaboratorium, bijzonder	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F620PR01	Praktijkruimte, eenvoudig	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F620PR02	Praktijkruimte, standaard	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
F620PR03	Praktijkruimte, hoogwaardig	Taxatiewijzer Laboratoria versie 2021_1.0
G5670131	Penitentiare- en Extra beveiligde inrichtingen, ouder dan 1990	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5670331	Justitiële jeugdinrichtingen (JJI), ouder dan 1990	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5670531	Sector TBS: Forensische psychiatrische centra (FPC), ouder dan 1990	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5670731	Detentiecentra (DC), ouder dan 1990	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680231	Penitentiare- en Extra beveiligde inrichtingen, 1990 t/m 2014	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680331	Penitentiare- en Extra beveiligde inrichtingen, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680431	Justitiële jeugdinrichtingen (JJI), 1990 t/m 2014	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680531	Justitiële jeugdinrichtingen (JJI), 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680631	Sector TBS: Forensische psychiatrische centra (FPC), 1990 t/m 2014	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680731	Sector TBS: Forensische psychiatrische centra (FPC), 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680831	Detentiecentra (DC), 1990 t/m 2014	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G5680931	Detentiecentra (DC), 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7160012	Gemeentehuis, ouder dan 1940	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
G7170012	Gemeentehuis, 1940 t/m 2000	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7180012	Gemeentehuis, 2001 t/m 2014, hoofdkantoor functie	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7180013	Gemeentehuis modern, 2001 t/m 2014, alle functies	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7180112	Gemeentehuis, 2015 en nieuwer, hoofdkantoor functie	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7180113	Gemeentehuis modern, 2015 en nieuwer, alle functies	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7200100	Opslag klein chemisch afval	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7200200	Gemeentewerken milieustraat	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G734HK12	Politiebureau, 1980 en ouder, hoofdfunctie kantoor	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G734KE13	Politiebureau, 1980 en ouder, kantoren met extra voorzieningen	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G735HK12	Politiebureau, 1981 t/m 2000, hoofdfunctie kantoor	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G735KE13	Politiebureau, 1981 t/m 2000, kantoren met extra voorzieningen	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G736HK12	Politiebureau, 2001 t/m 2014, hoofdfunctie kantoor	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G736KE13	Politiebureau, 2001 t/m 2014, kantoren met extra voorzieningen	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G737HK12	Politiebureau, 2015 en nieuwer, hoofdfunctie kantoor	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G737KE13	Politiebureau, 2015 en nieuwer, kantoren met extra voorzieningen	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7470110	Gerechtsgebouw, 2000 en ouder	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7480210	Gerechtsgebouw, 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G7480310	Gerechtsgebouw, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G754BP11	Brandweergarage, 1980 en ouder, brandweerpost	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G754GK12	Brandweerkazerne, 1980 en ouder, gemeentelijke kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G755EX13	Brandweerkazerne, 1981 t/m 2000, extra voorzieningen	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G755ST12	Brandweerkazerne, 1981 t/m 2000, standaard kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G756MK53	Brandweerkazerne, 2001 t/m 2014, moderne kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G756RK53	Brandweerkazerne, 2001 t/m 2014, multifunctionele regionale kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G757MK53	Brandweerkazerne, 2015 en nieuwer, moderne kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G757RK53	Brandweerkazerne, 2015 en nieuwer, multifunctionele regionale kazerne	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G764DH11	Dorpshuis, 1980 en ouder, traditionele bouw	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G764ST11	Wijkcentrum, 1980 en ouder, traditionele bouw	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G765MF12	Wijkcentrum, 1981 t/m 2000, multifunctionele accommodatie	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
G765ST12	Wijkcentrum, 1981 t/m 2000, standaard	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G766MC53	Wijkcentrum, 2001 t/m 2014, modern	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G766MF53	Wijkcentrum, 2001 t/m 2014, multifunctionele accommodatie	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G767MC53	Wijkcentrum, 2015 en nieuwer, modern	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
G767MF53	Wijkcentrum, 2015 en nieuwer, multifunctionele accommodatie	Taxatiewijzer Overheidsgebouwen versie 2021_1.0
I3000130	Klinkers (100*200mm zandbodem)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3000230	Asfalt, (300 kg/m ² in 3 lagen) standaard	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3000330	asfalt zwaar en intensief verkeer	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3000430	Asfalt 300kg/m ² in 2 lagen, minder zwaar en intensief	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3001130	Betontegels (dik 40mm met banden)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3001230	Betonplaten (2000*2000*140mm)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3001330	Betonplaten (2000*2000*160mm)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3001340	Betonwegen, betonerfverharding	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003140	Hekwerk 2m hoog (buis/gaas/draad)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003240	Hekwerk met spijlen	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003340	Draaiportalen hoogte 2m, breedte 1m	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003440	Draai- en Schuifportalen hoogte 2m, breedte 4m (enkel handbediend)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003540	Draai- en Schuifportalen hoogte 2m, breedte 4m (dubbel handbediend)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003640	Schuifportalen hoogte 2m, breedte 9m (elektrisch)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003650	Schuifportalen hoogte 2m, breedte 5m (elektrisch)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003740	Slagbomen 4m lang (elektrisch bediend)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3003840	Hekwerk 4m hoog (buis/gaas/draad)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3004150	Rijwielstallingen	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3004250	Abri 2,7m lang	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3004350	Abri 5,5m lang	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3702130	Asfalt (27m ² per plaats)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
I3702230	Klinkers (27m ² per plaats)	Taxatiewijzer Infrastructuur versie 2021_1.0
L5710000	Klooster gebouwd voor 1930	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5720000	Klooster bouwjaar 1930 - 1945	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5730000	Klooster 1946 - 1965	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5740000	Klooster bouwjaar 1966 - 1985	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5750000	Klooster bouwjaar 1986 - 2000	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5760000	Klooster bouwjaar 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L5770000	Klooster bouwjaar 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
L780000N	Aula 1930 en ouder	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L781000N	Aula 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L782000N	Aula 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
L783000N	Aula 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L783010N	Uitvaartcentrum 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L784000N	Aula 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L784010L	Uitvaartcentrum 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L785000N	Aula 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L785010L	Uitvaartcentrum 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L786000N	Aula, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
L786010L	Uitvaartcentrum, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
M3900000	Ambulancepost	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N1800000	Dagverblijf voor ouderen of verstandelijk gehandicapten	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3130050	Ziekenhuis tot en met jaren '70, combi	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3150052	Ziekenhuis jaren '80 en '90, combi	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3160053	Ziekenhuis 2000 t/m 2014, combi	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3170053	Ziekenhuis 2015 en nieuwer, combi	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3200052	Polikliniek	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3300000	Dagopvang op medische gronden	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3400052	Psychiatrisch ziekenhuis	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3500052	Revalidatiecentrum	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3600052	Gezondheidscentrum	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N3610000	Verpleeghuis, vóór 1930	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3620000	Verpleeghuis, 1930 t/m 1945	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3630000	Verpleeghuis, 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3640000	Verpleeghuis, 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3650000	Verpleeghuis, 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3660000	Verpleeghuis, 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3670000	Verpleeghuis, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3700000	Gezinsvervangend tehuis, begeleid zelfstandig wonen	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3730000	Gezinsvervangend tehuis, 1945 t/m 1965	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3740000	Gezinsvervangend tehuis, 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3770000	Gezinsvervangend tehuis, 1986 t/m 2014	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3780000	Gezinsvervangend tehuis, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3800000	Dagverblijf voor bezigheidstherapie en lichte werkzaamheden	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N3800052	Overig medisch	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N4000052	Centrum voor verslavingszorg	Taxatiewijzer Gezondheidszorg versie 2021_1.0
N5110000	Verzorgingshuis, vóór 1930	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5120000	Verzorgingshuis, 1930 t/m 1945	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5130000	Verzorgingshuis, 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5140000	Verzorgingshuis, 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5150000	Verzorgingshuis, 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5160000	Verzorgingshuis, 2001 t/m 2014, >8000m²	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
N5161000	Verzorgingshuis, 2001 t/m 2014, <8000m²	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5170000	Verzorgingshuis, 2015 en nieuwer, >8000m²	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
N5171000	Verzorgingshuis, 2015 en nieuwer, <8000m²	Taxatiewijzer Verzorging versie 2021_1.0
O000PL21	Noodlokaal plat dak, hout, eenvoudig	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O000PL62	Noodlokaal plat dak, plaatmateriaal, gemiddelde afwerking	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O000PL63	Noodlokaal plat dak, plaatmateriaal, luxe	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O111PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O112PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O112PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O113PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O113PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O114PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O114PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O115PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O115PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O116BY12	Crèche bijzondere dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O116PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O116PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O116PL52	Crèche plat dak, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O117BY12	Crèche bijz. dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O117PA12	Crèche pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O117PL12	Crèche plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O117PL52	Crèche plat dak, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O121PA12	Basisschool pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O122PA12	Basisschool pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O122PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O123PA12	Basisschool pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O123PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O124PA12	Basisschool pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O124PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O125PA12	Basisschool pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
O125PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O126BY12	Basisschool bijz. dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O126ME52	Basisschool megagebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O126PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O126PL52	Basisschool plat dak, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O126SW12	Schoolwoning, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127BK52	Basisschool met kinderdagverblijf, meer gevelmat, gem., 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127BY12	Basisschool bijz. dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127MB52	Basisschool multifunctioneel, meer gevelmat., gem., 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127PL12	Basisschool plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127PL52	Basisschool plat dak, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O127SW12	Schoolwoning, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O131PA12	AVO pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O132PA12	AVO pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O132PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O133PA12	AVO pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O133PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O134PA12	AVO pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O134PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O135PA12	AVO pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O135PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O136BY12	AVO bijzondere dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O136ME52	AVO megagebouw, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O136PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O136PL52	AVO plat dak, meerdere gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O137BY12	AVO bijzondere dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O137ME52	AVO megagebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O137PL12	AVO plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O137PL52	AVO plat dak, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
O141EX12	Beroep extra voorzieningen, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O141ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O142EX12	Beroep extra voorzieningen, metselwerk, gemiddelde afwerk 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O142ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O143EX12	Beroep extra voorzieningen, metselwerk, gem. afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O143ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O144EX12	Beroep extra voorzieningen, metselwerk, gem. afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O144ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O145EX12	Beroep extra voorzieningen, metselwerk, gem. afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O145ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O146EX12	beroep extra voorzieningen, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O146ME52	Beroep onderwijs, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O146ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O147EX12	beroep extra voorzieningen, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O147ME52	Beroep onderwijs, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O147ST12	Beroep standaard, metselwerk, gemiddelde afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O151OG12	HS Uni onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O152OG12	HS Uni onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerk 1931 t/m 1945	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O153OG52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O154OG52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O155OG52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O156ME52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O156OG52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O157ME52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gem. 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O157OG52	HS Uni onderwijsgebouw, meer gevelmaterialen, gem. 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O181PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking <1931	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O182PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931-45	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O182PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1931-45	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O183PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946-65	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
O183PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1946-65	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O184PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966-85	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O184PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1966-85	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O185PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986-00	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O185PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gemiddelde afwerking 1986-00	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O186BY12	Kinderdagverblijf bijz dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O186PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O186PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O186PL52	Kinderdagverblijf plat dak, meer gevelmaterialen, gem. afwerking 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O187BY12	Kinderdagverblijf bijz dakvorm, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O187PA12	Kinderdagverblijf pannendak, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O187PL12	Kinderdagverblijf plat dak, metselwerk, gem. afwerking 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
O187PL52	Kinderdagverblijf plat dak, meer gevelmaterialen, gemiddeld 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Onderwijs versie 2021_1.0
P3700002	Parkeerterrein	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4171132	Parkeergarage, gebouwd voor 1 januari 1990, open gevels, bovengronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4172132	Parkeergarage, gebouwd voor 1 januari 1990, dichte gevels, bovengronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4172232	Parkeergarage, gebouwd voor 1 januari 1990, ondergronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4180152	Transferium	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4181152	Parkeergarage, gebouwd na 1 januari 1990, open gevels, bovengronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4182132	Parkeergarage, gebouwd na 1 januari 1990, dichte gevels, bovengronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
P4182252	Parkeergarage, gebouwd na 1 januari 1990, ondergronds	Taxatiewijzer Parkeren versie 2021_1.0
R0000100	Kapitaalscorrectie	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R0000100	Kapitaalscorrectie	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
R2500100	Natuurcamping	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2500100	Natuurcamping	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
R2500200	Camping toeristisch gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2500200	Camping toeristisch gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
R2500300	Camping vast plaatsen gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2500300	Camping vast plaatsen gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
R2600200	Bungalowpark, camping gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2600200	Bungalowpark, camping gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
R2600300	Bungalowpark, bungalow gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2600300	Bungalowpark, bungalow gericht	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
R2600400	Recreatiecentrum	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.1
R2600400	Recreatiecentrum	Taxatiewijzer Recreatie versie 2021_1.0
S1100102	Gymzaal (traditioneel gebouwd (metselwerk))	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100201	Gymzaal (plaatwerk)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100301	Sporthal (eenvoudig)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100402	Sporthal (normaal)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100503	Sporthal (luxe)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100600	Tennishal	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100701	Was/kleedruimten bij sporthal/gymzaal, eenvoudig	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100802	Was/kleedruimten bij sporthal/gymzaal, normaal	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1100903	Was/kleedruimten bij sporthal/gymzaal, luxe	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1101000	Multifunctioneel sportcentrum	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201000	Fietscrossbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201101	Jeu de boules(baan) (wedstrijd)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201202	Jeu de boules(baan) (recreatie)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201301	Atletiekbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201402	Atletiekbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201500	Sportvelden gras	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201600	Sportvelden asfalt	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201700	Sportvelden Wetra/Stergrazo	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201800	Sportvelden rubberroid / kunstgras	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1201900	Sportvelden waterveld	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1202100	Golfbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1202200	Golfbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1261952	IJsbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1262052	IJsbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1304501	Stadion	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1304603	Stadion	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1304702	Stadion	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1402300	Tribune (open)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1402400	Tribune (overkapt)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1402500	Tribune (boven kleedruimte)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1502601	Clubhuis (eenvoudig)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1502702	Clubhuis (normaal)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1502803	Clubhuis (luxe)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1602901	Kleedgebouw (eenvoudig)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1603002	Kleedgebouw (normaal)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1603103	Kleedgebouw (luxe)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1703201	Kantine (eenvoudig)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1703302	Kantine (normaal)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1703403	Kantine (luxe)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
S1903500	Tennisbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1903600	Tennisbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1903700	Tennisbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1903900	Tennisbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S1904000	Tennisbaan	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S2164151	Zwembad (eenvoudig/normaal)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S2164253	Zwembad (luxe)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S2164850	Zwembad (openlucht)	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S2904300	Verlichting bij velden	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
S2904400	Verlichting bij velden	Taxatiewijzer Sport versie 2021_1.0
U3520000	Busstation werkplaats, voor 1945	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U3530000	Busstation werkplaats, 1946 t/m 1965	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U3540000	Busstation werkplaats, 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U3550000	Busstation werkplaats, 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U3560000	Busstation werkplaats, 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U3570000	Busstation werkplaats, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Busstations versie 2021_1.0
U793000N	Crematorium 1966 t/m 1985	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
U794000L	Crematorium 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
U795000L	Crematorium 2001 t/m 2014	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
U796000L	Crematorium, 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Crematoria versie 2021_1.0
V6401050	Telefooncentrale	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640A050	Telefooncentrale (type A, 25 m2 tot 65 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640B050	Telefooncentrale (type B, 35 m2 tot 50 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640B150	Telefooncentrale (type B960, 10 m2 tot 20 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640B250	Telefooncentrale (type B1920, 20 m2 tot 40 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640C050	Telefooncentrale (type C, 37 m2 tot 62 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640E150	Telefooncentrale (type E1, 200 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640G150	Telefooncentrale (type G1, 625 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640H150	Telefooncentrale (type H7/5, 975 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640K150	Telefooncentrale (type K10/6, 1525 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640K450	Telefooncentrale (type K10/9, 1980 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640L150	Telefooncentrale (type L1, 225 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640L250	Telefooncentrale (type L2, 375 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640M050	Telefooncentrale (v.a. 2000 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640P030	POPstation (6 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640P130	POPstation (15 m2)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V640P200	Lokaal micro datacenter (LC)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V650B040	Zendmast C2000 (Vakwerkmast 45m1 tot 60m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V650B140	Zendmast GSM (Vakwerkmast 15m1 tot 30m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V650G040	Zendmast GSM (Buizenmast 15m1 tot 30m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
V650G140	Zendmast GSM (Buizenmast 30m1 tot 45m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V650G240	Zendmast GSM (Vakwerkmast 30m1 tot 45 m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
V660C050	Zendmast TLC (100m1 tot 250m1)	Taxatiewijzer Telefonie versie 2021_1.0
W9100012	Berging bij woonwagen	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100321	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	Taxatiewijzer Woonwagens versie 2021_1.0
X5800052	Wachtgebouw bouwjaar niet van belang	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5800552	Fietsenstalling / Rokersoverkapping	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5810012	Bureelgebouw voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5810052	Wachtgebouw voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5810062	Restaurantgebouw voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5810112	Legeringsgebouw voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5810252	Kaderlegering voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5830012	Bureelgebouw voor 1960	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5830031	Legeringsgebouw eenvoudig, voor 1960 prefab	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5830062	Restaurantgebouw 1940 t/m 1959	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5830112	Legeringsgebouw 1940 t/m 1959	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5830252	Kaderlegering 1940 t/m 1959	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5840052	Bureelgebouw 1960 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5840062	Restaurantgebouw 1960 t/m 1985	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5840152	Legeringsgebouw 1960 t/m 1985	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5840252	Kaderlegering 1960 t/m 1985	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5850152	Legeringsgebouw 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5850252	Kaderlegering 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5850452	Lesgebouw voor 1990	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5860011	Legeringsgebouw 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5860052	Bureelgebouw 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5860062	Restaurantgebouw tot 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5860252	Kaderlegering 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5860452	Les / Simulatiegebouw tot en met 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5870011	Legeringsgebouw 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
X5870052	Bureelgebouw 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5870062	Restaurantgebouw 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5870252	Kaderlegering 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X5870452	Les / Simulatiegebouw 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9000041	Vliegtuigshelter bouwjaar niet van belang	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9000752	Oefenwoning na 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9010042	Werkplaats / Garage / Opslag voor 1940	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9030042	Werkplaats / Garage met magazijn voor 1960	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9030352	Magazijn voor 1960	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9040042	Werkplaats / Garage met magazijn van 1960 t/m 1986	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9040352	Magazijn 1960 t/m 1986	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9050042	Werkplaats/ Garage met magazijn 1987 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9050352	Magazijn 1987 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9050552	Gesloten Voertuigstalling 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9050652	Open Voertuigstalling 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9060041	Vliegtuighangar eenvoudig 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9060042	Werkplaats / Garage met magazijn 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9060141	Vrachthangar 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9060352	Magazijn 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9060652	Open Voertuigstalling 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9070041	Vliegtuighangar 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9070042	Werkplaats / Garage met magazijn 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9070141	Vrachthangar 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9070352	Magazijn 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9070652	Open Voertuigstalling 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9400050	Bunker bouwjaar niet van belang	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9440150	Magazijn voor 1986	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9450150	Magazijn na 1986	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9450250	Magazijn specifiek 1986 t/m 2000	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9460250	Magazijn specifiek 2001 - 2014	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9470250	Magazijn specifiek 2015 en nieuwer	Taxatiewijzer Defensie versie 2021_1.0
X9900100	Klimtoren	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900200	Hindernisbaan	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900300	Touwhindernisbaan	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900400	Zendmast	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900500	Radarmast	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900600	MOS container opstelplaats	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
X9900700	Heliplatform	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900800	Start en landingsbaan onderlaag	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9900900	Start en landingsbaan toplaag	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9901000	Rolbaan	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9901200	Geluidswal	Taxatiewijzer Defensie Infrastructuur versie 2021_1.0
X9902000	Restgrond 1 ha - 5 ha	Taxatiewijzer Defensie terreinen versie 2021_1.0
X9902100	Restgrond 5 ha - 25 ha	Taxatiewijzer Defensie terreinen versie 2021_1.0
X9902200	Restgrond 25 ha - 200 ha	Taxatiewijzer Defensie terreinen versie 2021_1.0
X9902300	Restgrond 200 ha - 500 ha	Taxatiewijzer Defensie terreinen versie 2021_1.0
Z113WS10	Waterleidingstation	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z114WS10	Waterleidingstation	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z115WS30	Waterleidingstation	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z120RW30	Reinwaterkelder	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z180DS10	Gasstation niet betreedbaar	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z180DS20	Groot gasstation >20 m ²	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z180DS30	Gasstation betreedbaar >7 m ² - <20 m ²	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z180GS20	Gasontvangstation van 40 bar naar 1 tot 8 bar	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z184GS10	Gasontvangstation van 40 bar naar 1 tot 8 bar	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z194S150	Gesloten schakelstation van 50/20 kV naar 10/6 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z194S200	Gesloten schakelstation van 50/20 kV naar 10/6 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z194S250	Gesloten schakelstation van 50/20 kV naar 10/6 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195BG50	Bedieningsgebouw 150/110 kV naar 50/20 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195BG60	Bedieningsgebouw 150/110 kV naar 50/20 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195OS50	Onderstation 150/110kV / schakelstation	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195OV70	Overige gebouwen	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195SC10	Spoelcel 150/110 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195TC20	Trafocel	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z195VD10	Velden 150/110 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z196BG50	Bedieningsgebouw 380/220 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
Z196OV80	Overige gebouwen	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z196SC10	Spoelcel 380/220 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z196TB20	Trafo box	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z196VD10	Velden 380 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z196VD20	Velden 220 kV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z197HS50	Gesloten hoogspanningsstation 380/220 KV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z197HS60	Gesloten hoogspanningsstation 380/220 KV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z197HS70	Gesloten hoogspanningsstation 380/220 KV	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z210T100	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 630kVA	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z210T200	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 1250kVA	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z210T300	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 2500kVA	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220F130	Fundering voor HS mast met een gewicht tot 25.000 kg	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220F230	Fundering voor HS mast met een gewicht van 25.000 kg tot 45.000 kg	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220F330	Fundering voor HS mast met een gewicht van 45.000 kg tot 99.000 kg	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220F430	Fundering voor HS mast met een gewicht vanaf 99.000 kg	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220F630	Fundering voor alle wintrack masten	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220HM10	Hoogspanningmast	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220HM20	Hoogspanningsmast met AMS geleiders (kabels)	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z220HM50	Hoogspanningspyloon	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z240K140	miniturbine < 1 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240K240	miniturbine 1 - 10 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240K340	miniturbine 10 - 100 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W140	windmolen 100 - 450 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W240	Windmolen 450 tot 1000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W340	Windmolen 1000 tot 2000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W440	Windmolen 2000 tot 3000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W540	windmolen 3000 - 6000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W640	Windmolen 6.000 - 10.000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z240W740	windmolen 3000 - 6000 kW	Taxatiewijzer Windturbines versie 2021_1.0
Z256Z400	Zonne-energiecentrales van 15 kWp tot 1MWp	Taxatiewijzer Zonne-energie versie 2021_1.0
Z256ZD10	Zonne-energiecentrales >= 1 MWp Dakopstelling	Taxatiewijzer Zonne-energie versie 2021_1.0
Z256ZV10	Zonne-energiecentrales >= 1 MWp Veldopstelling	Taxatiewijzer Zonne-energie versie 2021_1.0

Archetype-codering	Omschrijving	Taxatiewijzer
Z256ZV20	Zonne-energiecentrales >= 1 MWp Veldopstelling (zonvolgsysteem)	Taxatiewijzer Zonne-energie versie 2021_1.0
Z290SV20	Warmte kracht centrale	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0
Z290SV30	Stadsverwarmingsinstallatie	Taxatiewijzer Nutsvoorzieningen versie 2021_1.0