

Handleiding Webapplicatie TIOX

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

VNG SLA TIOX 2014

Kenmerk: Rap1069
Datum: 10 april 2014
Auteur(s): Maurice Vrolijk e.a.

Q Delft B.V.
Mijnbouwplein 33
2628 RT Delft
015 - 303 0130
www.qdelft.nl

Kader

Dit rapport is geschreven in opdracht van Vereniging van Nederlandse Gemeenten in het kader van het project VNG SLA TIOX 2014.

Opdrachtgever Vereniging van Nederlandse Gemeenten:	Arnold Kloeke
Contactpersoon Vereniging van Nederlandse Gemeenten:	Arnold Kloeke
Projectleider QDelft:	Martijn Bergkamp
Contactpersoon QDelft:	Martijn Bergkamp

Documentbeheersing

Versie	Datum	Beknopte beschrijving van wijzigingen	Auteur(s)
Rap1069a	18-12-2013	Migratie Rap512q naar nieuwe QDelft template. Samenvoegen gebruikersdocumentatie met FO.	Daan Vink



Het kwaliteitsmanagementsysteem van QDelft is gecertificeerd volgens ISO 9001:2008

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van QDelft. ©2013 QDelft

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Het TIOX concept	5
3. Gebruik van TIOX	6
4. Algemene conventies	7
5. Het openingsscherm.....	8
6. Taxeren.....	9
6.1 WOZ-objectnummer bekend in de database	10
6.2 WOZ-objectnummer niet bekend in de database	11
6.3 Toevoegen kadastrale gegevens	13
6.4 Deelobjecten toevoegen aan een WOZ-object	14
6.5 Overzicht van een WOZ-object.....	16
6.6 Rekenbladen	20
7. Raadplegen.....	41
8. Taxatieverslagen	42
8.1 WOZ-objectgegevens.....	45
8.2 Kadastrale gegevens	45
8.3 Opbouw taxatie	46
8.4 Afsluiting verslag.....	51
9. Bijlage 1: Overzicht objectsoorten en rekenbladen	53

1. Inleiding

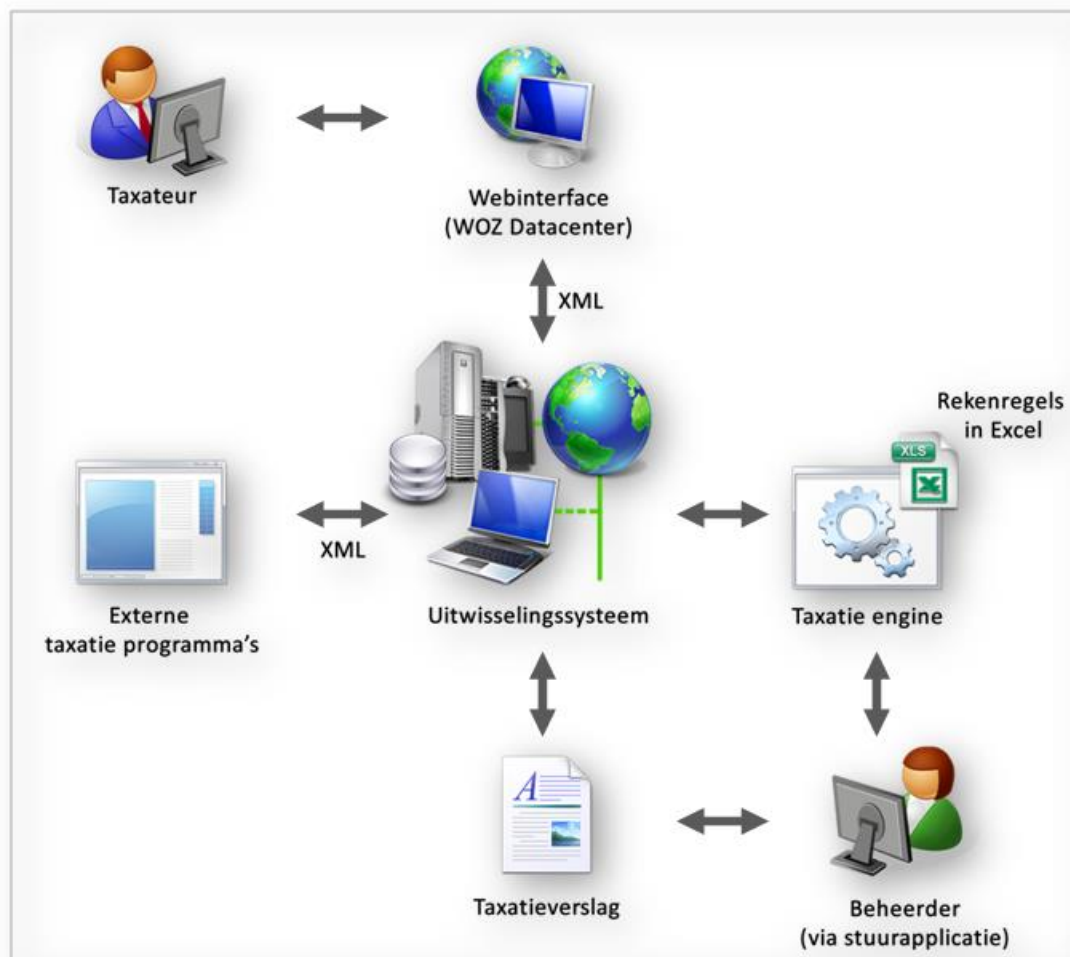
TIOX geeft gebruikers de mogelijkheid om taxatieberekeningen op een gestructureerde en uniforme manier te laten uitvoeren. TIOX berekent een taxatie, maar houdt geen administratie bij. De WOZ-objectgegevens worden bewaard in TIOX. Per waardepeildatum wordt voor analytische doeleinden altijd de laatste berekening bewaard. TIOX is dus geen vervanging van een gemeentelijk administratief systeem, maar is een aanvulling om op een uniforme manier een taxatie uit te laten rekenen.

Dit document bevat een beschrijving van de webapplicatie van TIOX. De webapplicatie is bedoeld voor het snel opvragen van een taxatie en overige gegevens, snel doorvoeren van kleine aanpassingen en biedt gemeenten zonder een eigen taxatiebeheersysteem de mogelijkheid om taxaties uit te voeren en een taxatieverslag op te vragen.

In hoofdstuk 2 wordt een korte uitleg gegeven van het concept van TIOX en vervolgens worden in de volgende hoofdstukken de diverse onderdelen van de webapplicatie en de bijzonderheden beschreven.

2. Het TIOX concept

In het overzicht staat het TIOX concept weergegeven



Centraal in TIOX staat de uitwisseling van berichten met behulp van XML-berichtenverkeer. Zowel de communicatie met de externe taxatieprogramma's als de communicatie met de webapplicatie verloopt via StUF XML. Het werken met deze standaard geeft eenduidigheid voor alle betrokken over het berichtenverkeer, maar beperkt ook de mogelijkheid van de webapplicatie. Er kan alleen data gecommuniceerd worden, die via het berichtenverkeer ondersteund worden. Een extra veld toevoegen op een scherm van de webapplicatie is alleen mogelijk als de webservice dergelijke data kan verwerken.

De beheerder van de TIOX kan via de stuurapplicatie basis taxatie-informatie onderhouden. De rekenregels zijn vastgelegd in de database en zijn met behulp van Excel beschikbaar in de taxatie engine. Bij het opvragen van een taxatie zorgt het uitwisselingssysteem voor het aanroepen van de taxatie-engine, de gegevens worden gecontroleerd en indien er geen fouten worden geconstateerd, wordt een taxatie uitgevoerd en het resultaat via het uitwisselingssysteem teruggestuurd naar de gebruiker. Voor zowel een extern systeem als voor de webapplicatie is deze werking hetzelfde.

De ingevoerde WOZ-objectgegevens en de laatste voor een peildatum uitgevoerde taxatie worden vastgelegd in de TIOX-database. De opslag van deze gegevens heeft een tweeledig doel. Bij het opnieuw gebruiken van een WOZ-object hoeven niet alle gegevens opnieuw worden ingevoerd en de uitgevoerde taxaties kunnen geanalyseerd worden om op die manier tot een verbetering van de taxatiewijzers te komen.

3. Gebruik van TIOX

De authenticatie en de autorisatie voor het gebruik van TIOX is geregeld in het WOZ-datacenter. De gebruiker van de webapplicatie logt in op het WOZ-datacenter en, indien de gebruiker geautoriseerd is om TIOX te gebruiken, dan kan TIOX gekozen worden en is de webapplicatie beschikbaar.

In TIOX kunnen alle gegevens voor alle gemeenten bekeken worden. Taxaties kunnen slechts voor die gemeenten uitgevoerd worden, waarvoor de gebruiker toestemming heeft gekregen.

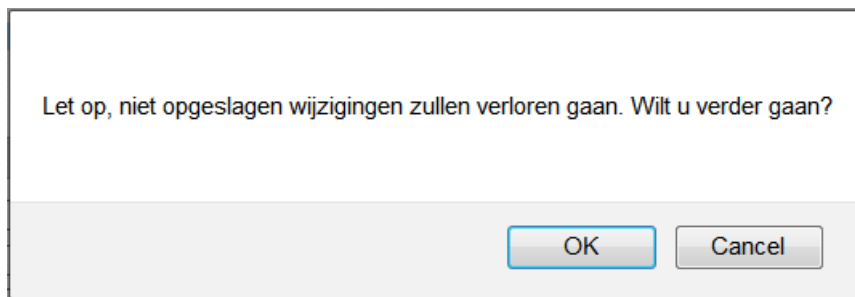
Over eventuele problemen aangaande de toegang tot de gegevens kan contact opgenomen worden met de helpdesk van het WOZ-datacenter.

4. Algemene conventies

In de webapplicatie kunnen gepresenteerde overzichten oplopend en aflopend gesorteerd worden door te klikken op een veld in de kop van de tabel.

Indien een veld onderstreept is, dan kan door op dit veld te klikken meer gedetailleerde informatie opgevraagd worden.

Indien er gegevens op een scherm gewijzigd zijn en deze gegevens niet opgeslagen zijn in de database, dan wordt er een boodschap getoond met de vraag:



Figuur 1 - Waarschuwing bij verlaten van scherm

Door op **OK** te drukken wordt het volgende scherm getoond en worden de gegevens niet bewaard.

Afhankelijk van het scherm worden er foutmeldingen getoond. Met behulp van een uitroepteken (!) achter een veld is te zien op welk veld de foutmelding betrekking heeft. Als er geen foutmelding getoond wordt kan met de muis over het uitroepteken bewogen worden om een nadere foutmelding te tonen.

5. Het openingsscherm

De TIOX-webapplicatie is uitsluitend te bereiken via het WOZ-datacenter. Op het openingsscherm van het WOZ-datacenter kan de keuze TIOX gemaakt worden:



Figuur 2 - Openingsscherm WOZ DataCenter

Na het kiezen van **<TIOX invoermodule>** wordt het openingsscherm van de TIOX-webapplicatie getoond:



Figuur 3 - Openingsscherm TIOX

Op het scherm wordt een welkomsttekst getoond en de vermelding waar en op welke wijze eventuele opmerkingen of onvolkomenheden gemeld kunnen worden.

Algemene opbouw scherm:

Boven in het scherm staat een menubalk met de volgende opties:

Home:

Met deze knop kan worden teruggegaan naar het openingsscherm.

Taxeren:

Met deze knop kan een taxatie uitgevoerd worden (zie hoofdstuk 6). Deze knop is alleen beschikbaar voor gebruikers die bevoegd zijn om te taxeren.

Raadplegen:

Met deze knop kan een eerder uitgevoerde taxatie opgevraagd en bekeken worden. Alle geregistreerde taxaties van alle gemeenten zijn in te zien (zie hoofdstuk 7).

Help:

Toelichting op het gebruik van het scherm is op te vragen. Vaak zijn er ook tooltips beschikbaar, deze informatie wordt getoond door met de muis boven het veld te zweven. Per scherm wordt aangegeven waar dit het geval is.

Terug naar WOZ DC:

Beëindigen van de sessie en teruggaan naar het WOZ DataCenter.

6. Taxeren

Met behulp van deze functionaliteit kan de gebruiker een taxatie uitvoeren. Deze functionaliteit is alleen beschikbaar voor gebruikers die hiertoe bevoegd zijn. Na het gebruik van de knop verschijnt het volgende scherm:



Figuur 4 - Taxeren starten

Als eerste moet de gebruiker een waardepeildatum selecteren. De laatste vrijgegeven waardepeildatum wordt getoond, maar met behulp van de pijl kan een eerdere datum geselecteerd worden.

Het WOZ-objectnummer is ingevuld met de gemeente waarvoor de gebruiker geautoriseerd is om te taxeren. Tevens bestaat de mogelijkheid een andere gemeente code te selecteren. Alleen de gemeenten waarvoor de gebruiker geautoriseerd is, worden in het lijstje getoond.

Na het aanvullen van het WOZ-objectnummer kan de gebruiker met behulp van **<Zoeken>** de WOZ-objectnummer gegevens ophalen uit de database.

Opmerking:

De gebruiker hoeft niet alle cijfers van het nummer in te vullen. De voorloopnullen worden automatisch door het systeem ingevuld. Dus in plaats van 00001234 hoeft slechts 1234 te worden ingevuld.

Hierbij zijn er twee mogelijkheden:

- WOZ-objectnummer is bekend in de database (zie 6.1)
- WOZ-objectnummer is niet bekend in de database (zie 6.2)

Door het gebruik van **<Annuleren>** wordt teruggekeerd naar het **Home** scherm

6.1 WOZ-objectnummer bekend in de database

Indien het WOZ-objectnummer bekend is in de database wordt het volgende scherm getoond:

The screenshot shows the 'Taxeren' (Taxation) screen. At the top is a navigation bar with links: Home, Taxeren (active), Raadplegen, Help, and Terug naar WOZ DC. Below the navigation bar, the title 'Taxeren' is displayed in red. The instruction 'Selecteer een waardepeildatum en een WOZ-objectnummer' is shown. There are two input fields: 'Waardepeildatum' with a dropdown menu showing '01 januari 2008' and 'WOZ-objectnummer' with a dropdown menu showing '1680' and a text input field containing '99999999'. Below these fields are two buttons: 'Annuleren' and 'Zoeken', both with a red 'X' icon. Below the buttons is a section titled 'Gevonden taxaties' (Found taxations) with a table of results.

WOZ-object	Gemeente	Adres	Postcode	Woonplaats	Locatieomschr.	Alias	Objectsoort	Peildatum
<u>168099999999</u>	Aa en Hunze	Teststraat 2 b	1234AB	Alphen aan den Rhijn	Locatieaanduidi	AliasEen lekker	(Kinder)Dagverb	2008

Figuur 5 – Gevonden taxaties voor een WOZ-objectnummer

Van het WOZ-objectnummer worden een aantal geregistreerde gegevens getoond. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze gegevens wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

Door te klikken op het WOZ-objectnummer (onderstreept) controleert TIOX of er al een taxatie voor de geselecteerde peildatum bestaat. Als er geen taxatie aanwezig is, dan wordt een overzicht van de geregistreerde gegevens getoond (zie hoofdstuk 7). Indien er een taxatie aanwezig is voor de geselecteerde peildatum, dan wordt de volgende boodschap getoond:

The screenshot shows the 'Taxeren' screen with the same navigation bar and title as Figure 5. The instruction 'Selecteer een waardepeildatum en een WOZ-objectnummer' is shown. The 'Waardepeildatum' dropdown shows '01 januari 2008' and the 'WOZ-objectnummer' dropdown shows '1680' with a text input field containing '12345678'. Below these fields are two buttons: 'Annuleren' and 'Zoeken', both with a red 'X' icon. Below the buttons is a section titled 'Gevonden taxaties' (Found taxations) with a table of results.

WOZ-object	Gemeente	Adres	Postcode	Woonplaats	Alias	Objectsoort	Peildatum
<u>168012345678</u>	Aa en Hunze	Teststraat 1 OndA	2806EB	Gouda	Grote gebouw op	Clubhuis	2008

Voor het gekozen WOZ-object en waardepeildatum bestaat al een taxatie. Wilt u deze aanpassen?

Ja Nee

Figuur 6 – Bestaande taxatie aanpassen

Er kan slechts één taxatie voor een waardepeildatum bestaan, dus als voor <Ja> gekozen wordt, dan wordt de bestaande taxatie aangepast en kan opnieuw worden getaxeerd (zie 7).

Bij <Nee> wordt teruggekeerd naar het overzichtsscherm, zoals getoond in Figuur 5.

6.2 WOZ-objectnummer niet bekend in de database

Indien het WOZ-objectnummer niet bekend is in de database, dan moet het WOZ-object eerst opgevoerd worden.

Het volgende scherm wordt getoond:

Home Taxeren Raadplegen Help Terug naar WOZ DC Rapporten

Waardepeildatum 01 januari 2011

Toestandspeildatum 01 januari 2011

Alias

WOZ-objectnummer 0001 00000001

Gemeentenaam VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Straat

Openbareruimtenaam

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Postcode

Woonplaats

Locatieaanduiding

Objectsoort <Maak een selectie>

BTW Exclusief BTW

NSW Landgoederen gegevens

Terug Volgende

Figuur 7 – Scherm voor het toevoegen van een nieuw WOZ-object

Voor het scherm gelden de volgende opmerkingen:

- **Waardepeildatum:** Ingevuld door het systeem;
- **Toestandspeildatum:** Dit is standaard de waardepeildatum, maar er kan ook voor een toestandspeildatum van het volgende jaar gekozen worden;
- **Alias:** Vrij te gebruiken veld;
- **WOZ-objectnummer:** Ingevuld in het vorige scherm, maar te overschrijven;
- **Gemeentenaam:** Aan de hand van de gemeentecode ingevoerd door het systeem;
- **Straat:** Niet verplicht, als straat niet is ingevuld, dan moet locatie aanduiding ingevuld zijn. Maximaal 24 posities;
- **Huisnummer:** Optioneel, maximaal 5 cijfers;
- **Huisletter:** Optioneel, maximaal 1 letter;
- **Huisnummertoevoeging:** Optioneel, maximaal 4 posities, cijfers en letters toegestaan;
- **Postcode:** Optioneel, normaal formaat, 4 cijfers en 2 letters. Bestaan van postcode wordt niet gecontroleerd;
- **Woonplaats:** Optioneel, maximaal 80 posities;
- **Locatieaanduiding:** Vrij te gebruiken veld, maar als de straatnaam niet ingevuld is, dan is dit veld verplicht;
- **Objectsoort:** Nadere specificatie van de categorie. Te selecteren uit een lijst. De objectsoort geeft de hoofdsoort van het object aan. Deelobjecten kunnen tot een andere objectsoort behoren;
- **BTW:** Indicatie of voor dit WOZ-object de WOZ waarde Inclusief BTW, Exclusief BTW of Onbelast getoond moet worden op het taxatieverslag.

Na het invullen en het gebruik van de knop **<Volgende>** worden de ingevoerde gegevens gecontroleerd en indien er fouten zijn opgetreden wordt een foutmelding getoond. Indien er geen fouten geconstateerd zijn, dan wordt een scherm getoond om kadastrale gegevens in te voeren (zie 6.3).

Met de knop **<Terug>** wordt het voorgaande scherm getoond.

6.2.1 NSW-landgoederen gegevens

Indien het object een NSW-landgoed is, dan moeten een aantal aanvullende gegevens worden ingevuld. Zoals op het vorige scherm is te zien, zijn deze gegevens ingeklapt, maar door op + te klikken wordt het scherm geopend en worden de volgende velden getoond:

NSW Landgoederen gegevens	
Bosbouw lichtgroen (ha)	0
Bosbouw donkergroen (ha)	0
Cultuurgrond verpacht (ha)	0
Cultuurgrond overig (ha)	0
Anderszins productief (ha)	0
Natuurterreinen / Water (ha)	0
Wallen / Sloten (ha)	0
Park / Vijvers / Oude tuinen (ha)	0
Direct rond gebouwen (ha)	0
Aandeel gebouwd instandhoudingskosten	0-5%

De gevraagde oppervlakten moeten in hectares ingevoerd worden. De ingevoerde gegevens worden gebruikt om factoren te berekenen om tot een goede WOZ-waarde van een NSW-landgoed te komen.

Verdere invulling van het scherm spreekt voor zich. De ingevoerde waarden moeten numeriek zijn en hele getallen.

6.3 Toevoegen kadastrale gegevens

Het onderstaande scherm wordt na het gebruik van <Volgende> in 6.2 getoond:

Home	Taxeren	Raadplegen	Help	Terug naar WOZ DC				
Waardepeildatum 20110101 Toestandswaardepeildatum 20110101								
WOZ-objectnummer	000100000001	Locatieaanduiding						
Toestandspeildatum	01 januari 2011							
Gemeentenaam	VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten							
Straatnaam	Rotterdamseweg							
Openbareruimtenaam								
Huisnummer	183 C	Alias						
Postcode		Objectsoort		Hogeschool / Universiteit				
Woonplaatsnaam		Taxatie		Inclusief BTW				
Let op. De 'toegekende oppervlakte' en 'meegetaxeerde oppervlakte' worden niet gevalideerd!								
Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte	Toegekende Opp.	Meegetaxeerde Opp.	
								Toevoegen
Vorige		Volgende						

Figuur 8 – Kadastrale gegevens

Bovenin het scherm staan de geregistreerde gegevens van het WOZ-object. Als er geen NSW-landgoed gegevens zijn opgevoerd dan worden die niet getoond.

Met behulp van de knop <Toevoegen> kunnen kadastrale gegevens worden opgevoerd.

De volgende gegevens kunnen worden opgevoerd:

- **Kadastrale gemeente:** Verplicht veld, maximaal 5 posities waarvan 3 hoofdletters en 2 cijfers;
- **Sectie:** Verplicht veld, maximaal 2 posities, met de waarde A – Z;
- **Perceelnummer:** Verplicht veld, maximaal 5 posities, van 00000 – 99999;
- **Letter:** Verplicht veld met de mogelijke waarden A,D,G;
- **Indexnummer:** Verplicht veld, maximaal 4 posities, numeriek, met de volgende restricties:
 - Indien **Letter** G is, dan is de waarde 0000
 - Indien **Letter** D is, dan is de waarde 0001 - 9999
 - Indien **Letter** A is, dan is de waarde 0000 – 9999;
- **Oppervlakte:** Verplicht veld, numeriek, 8 posities;
- **Toegekende oppervlakte:** Optioneel, numeriek, er vindt geen verder controle plaats;
- **Meegetaxeerde oppervlakte:** Optioneel, numeriek, er vindt geen verder controle plaats.

Indien de gegevens worden toegevoegd, dan verschijnt het volgende overzicht:

Home	Taxeren	Raadplegen	Help	Terug naar WOZ DC				
Waardepeildatum 20110101 Toestandswaardepeildatum 20110101								
WOZ-objectnummer		000100000001	Locatieaanduiding					
Toestandspeildatum		01 januari 2011						
Gemeentenaam		VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten						
Straatnaam		Rotterdamseweg						
Openbareruimtenaam								
Huisnummer		183 C	Alias					
Postcode			Objectsoort	Hogeschool / Universiteit				
Woonplaatsnaam			Taxatie	Inclusief BTW				
Let op. De 'toegekende oppervlakte' en 'meegetaxeerde oppervlakte' worden niet gevalideerd!								
Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte	Toegekende Opp.	Meegetaxeerde Opp.	
DFT01	A	0	D	1	300	300	350	Wissen
								Toevoegen
Vorige		Volgende						

Figuur 9 – Kadastrale gegevens toegevoegd

De gegevens van een regel kunnen gewist worden door het gebruik van de knop <Wissen> en een nieuwe regel kan worden toegevoegd door de knop <Toevoegen>.

6.4 Deelobjecten toevoegen aan een WOZ-object

Na gebruik van de knop <Volgende> in het scherm voor het toevoegen van kadastrale gegevens (zie 6.3) verschijnt het volgende scherm:

Home	Taxeren	Raadplegen	Help	Terug naar WOZ DC			
Waardepeildatum 01 januari 2011							
WOZ-objectnummer		000100000001	Locatieaanduiding				
Toestandspeildatum		01 januari 2011					
Gemeentenaam		VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten					
Straatnaam		Rotterdamseweg					
Openbareruimtenaam							
Huisnummer		183 C	Alias				
Postcode			Objectsoort	Hogeschool / Universiteit			
Woonplaatsnaam			Taxatie	Inclusief BTW			
Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte	Toegekende Opp.	Meegetaxeerde Opp.
DFT01	A	0	D	1	300	300	350
Objectcategorie Versie Objectsoort Archetype Archetype omschrijving Onderwijs 1.0 Hogeschool / Universiteit (3315) O151OG12 Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking Toevoegen							
Vorige		Volgende					

Figuur 10 - Deelobjecten toevoegen aan nieuw WOZ-object

Dit scherm wordt gebruikt voor het toevoegen van deelobjecten aan een WOZ-object. In de onderste regel kan voor een deelobject een archetype geselecteerd worden.

Het overzicht start met de objectsoort, die bij het WOZ-object is ingevuld. Voor agrarische gebouwen wordt gestart met “overige agrarische niet-woningen”.

De gebruiker moet de volgende keuzes maken:

- **Objectcategorie:** Ondersteund door een dropdownlist;
- **Versie:** Selecteren van de versie van de taxatiewijzer die binnen een peildatum gebruikt moet worden. Het kan dat een taxatiewijzer in de loop van een jaar aangepast is, maar dat de taxateur toch van deze oude wijzer gebruik wil maken, bijvoorbeeld om de gegevens van een bezwaarschrift te valideren;
- **Objectsoort:** Er kan een keuze gemaakt worden tussen de objectsoorten die binnen de objectcategorie mogelijk zijn;
- **Archetype:** Een archetype binnen de objectsoort moet geselecteerd worden;
- **Archetype omschrijving:** Een archetype binnen de objectsoort kan worden geselecteerd op basis van de omschrijving. Wanneer een archetype op basis van de code wordt geselecteerd bij “Archetype”, wordt de omschrijving automatisch aangepast en vice versa.

Knoppen:

<Vorige>: Terug naar het vorige scherm

<Toevoegen>: Opent een scherm met een rekenblad, afhankelijk van de te gebruiken rekenmethode, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Na het invullen van een rekenblad en het opslaan van de gegevens wordt een overzicht van de geregistreerde gegevens getoond in het volgende scherm:

Home	Taxeren	Raadplegen	Help	Terug naar WOZ DC																																																																																							
Waardepeildatum 01 januari 2011 WOZ-objectnummer 000100000001 Locatieaanduiding Toestandspeildatum 01 januari 2011 Gemeentenaam VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten Straatnaam Rotterdamseweg Openbareruimtenaam Huisnummer 183 C Alias Postcode Objectsoort Hogeschool / Universiteit Woonplaatsnaam Taxatie Inclusief BTW																																																																																											
Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte	Toegekende Opp.	Meegetaxeerde Opp.																																																																																				
DFT01	A	0	D	1	300	300	350																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderdeel gegevens</th> <th>%</th> <th>€/m2</th> <th>verv. waarde</th> <th>RW</th> <th>LD</th> <th>TC</th> <th>EV</th> <th>VB</th> <th>BG</th> <th>EG</th> <th>Waarde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Volgnummer 1</td> <td>Ruwb</td> <td>43%</td> <td>€ 571,9</td> <td>€ 857850</td> <td>27%</td> <td>151</td> <td>65,2%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>€ 298274</td> </tr> <tr> <td>Omschrijving</td> <td>Afb</td> <td>27%</td> <td>€ 359,1</td> <td>€ 538650</td> <td>22%</td> <td>146</td> <td>70,8%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>€ 157394</td> </tr> <tr> <td>Archetype O151OG12</td> <td>Inst</td> <td>30%</td> <td>€ 399</td> <td>€ 598500</td> <td>17%</td> <td>146</td> <td>70,8%</td> <td>0,0%</td> <td>0,8%</td> <td>0,0%</td> <td>€ 173423</td> </tr> <tr> <td>Archetype omschr. Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grootte 1500 m2</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bouwjaar 1870</td> <td></td> <td></td> <td>€ 1330</td> <td>€ 1995000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 629091</td> </tr> </tbody> </table>								Onderdeel gegevens	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	Volgnummer 1	Ruwb	43%	€ 571,9	€ 857850	27%	151	65,2%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 298274	Omschrijving	Afb	27%	€ 359,1	€ 538650	22%	146	70,8%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 157394	Archetype O151OG12	Inst	30%	€ 399	€ 598500	17%	146	70,8%	0,0%	0,8%	0,0%	€ 173423	Archetype omschr. Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking												Grootte 1500 m2												Bouwjaar 1870			€ 1330	€ 1995000							€ 629091
Onderdeel gegevens	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde																																																																																
Volgnummer 1	Ruwb	43%	€ 571,9	€ 857850	27%	151	65,2%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 298274																																																																																
Omschrijving	Afb	27%	€ 359,1	€ 538650	22%	146	70,8%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 157394																																																																																
Archetype O151OG12	Inst	30%	€ 399	€ 598500	17%	146	70,8%	0,0%	0,8%	0,0%	€ 173423																																																																																
Archetype omschr. Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking																																																																																											
Grootte 1500 m2																																																																																											
Bouwjaar 1870			€ 1330	€ 1995000							€ 629091																																																																																
Taxatiegegevens wijzigen Verwijderen																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Objectcategorie</th> <th>Versie</th> <th>Objectsoort</th> <th>Archetype</th> <th>Archetype omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onderwijs</td> <td>1.0</td> <td>Hogeschool / Universiteit (3315)</td> <td>O151OG12</td> <td>Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking</td> </tr> </tbody> </table>								Objectcategorie	Versie	Objectsoort	Archetype	Archetype omschrijving	Onderwijs	1.0	Hogeschool / Universiteit (3315)	O151OG12	Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking																																																																										
Objectcategorie	Versie	Objectsoort	Archetype	Archetype omschrijving																																																																																							
Onderwijs	1.0	Hogeschool / Universiteit (3315)	O151OG12	Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking																																																																																							
Toevoegen																																																																																											
Vorige Volgende																																																																																											

Figuur 11 - Deelobject toegevoegd aan WOZ-object

6.4.1 Uitzonderingen deelobjecten

Voor de Taxatiewijzer Agrarisch erf met waardepeildatum 2009 vindt een afwijkende bewerking van de selectie van de archetypen plaats. (Vanaf waardepeildatum 2010 is deze beperking weer

opgeheven.) Voor agrarisch erf geldt dat de archetypen altijd gelijk moeten zijn. Er kunnen dus diverse onderdelen opgevoerd worden, maar deze onderdelen zijn altijd van hetzelfde type. Dus van het type 'erf met woning' of van het type 'erf zonder woning'. Een combinatie van beide types kan niet voorkomen en het veld voor het invoeren van de archetypes blijft grijs en er verschijnt een melding dat er slechts hetzelfde type gekozen kan worden. In Figuur 12 wordt de melding getoond als men een extra agrarisch erf deelobject wil toevoegen.

Deelobjecten (1)				
Onderdeel gegevens		Aantal	Prijs per eenheid	Waarde onderdeel
Volgnummer	1	500	€ 75,80	€ 37.900
Omschrijving				
Archetype	A2400110			
Archetype omschr.	Erf met daarop een woning in regio Bouvhoek en Hogeland			
Taxatiegegevens wijzigen Verwijderen				
Objectcategorie Versie Objectsoort Archetype Archetype omschrijving Agrarisch erf 1.1 Cultuurgrond (4124) A2400110 Erf met daarop een woning in regio Bouvhoek en Hogeland (A2400110)				
<i>i.v.m. de staffeling geldt bij splitsing van een agrarisch erf in meerdere deelobjecten voor ieder van deze deelobjecten hetzelfde archetype.</i> Toevoegen				
Annuleren Opslaan				

Figuur 12: Agrarisch erf deelobject opvoeren voor waardepeildatum 2009

Vanaf oktober 2009 is er een wijziging in de verwerking van de correctiegrootte voor het rekenblad GVW (Gecorrigeerde Vervangingswaarde) gemaakt. Als er onderdelen met een gelijk archetype ingevoerd worden, dan wordt de correctiegrootte bepaald rekening houdende met de totale opgegeven grootte.

6.5 Overzicht van een WOZ-object

Door te klikken op <Volgende> in het scherm uit Figuur 11, wordt een overzicht geopend met alle geregistreerde gegevens van het WOZ-object:

Home	Taxeren	Raadplegen	Help	Terug naar WOZ DC
------	---------	------------	------	-------------------

Waardepeildatum: 01 januari 2011

WOZ-object Wijzigen

WOZ-objectnummer: 00010000001 Locatieaanduiding
 Toestandspeildatum: 01 januari 2011
 Gemeentenaam: VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Straatnaam: Rotterdamseweg
 Openbareruimte: 183 C Alias
 Postcode: Objectsoort: Hogeschool / Universiteit
 Woonplaatsnaam: Taxatie: Inclusief BTW

KadastraleObjecten Wijzigen

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte	Toegekende Opp.	Meegetaxeerde Opp.
DFT01	A	0	D	1	300	300	350

Deelobjecten (1) Wijzigen

Onderdeel gegevens	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde
Volgnummer: 1	Ruwb	43%	€ 571,9	€ 857850	27%	151	65,2%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 298274
Omschrijving: O151OG12	Afb	27%	€ 359,1	€ 538650	22%	146	70,8%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 157394
Archetype: Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking	Inst	30%	€ 399	€ 598500	17%	146	70,8%	0,0%	0,8%	0,0%	€ 173423
Grootte: 1500 m2											
Bouwjaar: 1870			€ 1330	€ 1995000							€ 629091

Totaal WOZ-waarde (excl. BTW): € 629.091
 Totaal WOZ-waarde (incl. BTW): € 748.619

Taxeren ✖ Verslag ✖

Figuur 13 – Overzicht WOZ-object

In dit overzicht wordt de mogelijkheid geboden om gegevens te wijzigen door gebruik te maken van de knop **<Wijzigen>** aan de rechterkant van het scherm.

De algemene WOZ-objectgegevens, de kadastrale gegevens en de deelobjecten kunnen worden gewijzigd, of deelobjecten kunnen worden toegevoegd of verwijderd.

Knoppen:

<Taxeren>: Taxatieberekening wordt uitgevoerd.

<Hertaxeren>: Met de knop <Hertaxeren> kan een object voor de komende waardepeildatum getaxeerd worden. Deze knop wordt alleen getoond als de gebruiker voldoende rechten heeft op het geopende WOZ-object en de komende waardepeildatum is vrijgegeven. Als er al een taxatie voor het WOZ-object voor de komende waardepeildatum bestaat, dan krijgt de gebruiker de keuze voorgelegd de bestaande taxatie te openen of te overschrijven met een nieuwe taxatie. Deze keuzes worden getoond in Figuur 14.

Waardepeildatum: 01 januari 2010

WOZ-object (Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie) [Wijzig](#)

WOZ-objectnummer: 000100002345 Locatieaanduiding
 Toestandspeldatum: 01 januari 2010
 Gemeentenaam: VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Straatnaam: Teststraat
 Openbareruimtenaam:
 Huisnummer:
 Postcode:
 Woonplaatsnaam: Taxatie: NS-station: Onbelast

KadastraleObjecten [Wijzig](#)

[Geen resultaten]

Deelobjecten (1) [Wijzig](#)

Onderdeel gegevens

Volgnummer	1
Omschrijving	
Archetype	F3401100
Archetype omschr.	Zijperon zand- keervandstukken
Grootte	400 m1
Bouwjaar	2003

Het WOZ-object bestaat al voor waardepeildatum 01 januari 2011.
 Klik op de knop 'Openen' om het WOZ-object te openen.
 Klik op de knop 'Opnieuw hertaxeren' om het WOZ-object te overschrijven met een
 nieuwe hertaxatie.
 Klik op de knop 'Annuleren' wanneer u geen van beiden wilt.

[Openen](#) [Opnieuw hertaxeren](#) [Annuleren](#)

BG	EG	Waarde
% 0,0%	0,0%	€ 102432
% 0,0%	0,0%	€ 0
% 0,0%	0,0%	€ 0
		€ 102432

Totaal WOZ-waarde (excl. BTW): € 102.432

[Taxeren](#) [Verslag](#) [Hertaxeren](#)

Figuur 14 - Opties bij hertaxeren

Het kan ook voorkomen dat een archetype voor de nieuwe waardepeildatum niet bestaat. Als er een vervangend archetype beschikbaar is, wordt voorgesteld om het vervallen archetype te vervangen (zie Figuur 15). Mocht er geen vervangend archetype aanwezig zijn, dan verschijnt de melding uit Figuur 16 en kan het object niet worden gehertaxeerd met behoud van het deelobject.

Waardepeildatum: 01 januari 2010

WOZ-object (Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie) [Wijzig](#)

WOZ-objectnummer: 000100000010 Locatieaanduiding
 Toestandspeldatum: 01 januari 2010
 Gemeentenaam: VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Straatnaam: Rotterdamseweg
 Openbareruimtenaam:
 Huisnummer: 183 C Alias:
 Postcode: 2629HD Objectsoort: Laboratorium
 Woonplaatsnaam: Delft Taxatie: Inclusief BTW

KadastraleObjecten [Wijzig](#)

Kadastrale gemeente Sectie Per
 Delft A 0

Deelobjecten (4) [Wijzig](#)

Onderdeel gegevens

Volgnummer	2
Omschrijving	
Archetype	A0000300
Archetype omschr.	Stuksprijs op bas

Onderdeel gegevens

Volgnummer	3
Omschrijving	
Archetype	A240041A
Archetype omschr.	Erf zonder een woning daarop in regio Oostelijk veehouderijgebied

Onderdeel gegevens

	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde
Volgnummer	4										
Omschrijving	Ruwb	40%	€ 936	€ 17784000	30%	50	14,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 15294240
Archetype	Afb	30%	€ 702	€ 13338000	25%	25	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 9336600
Archetype omschr.	Inst	30%	€ 702	€ 13338000	20%	15	53,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 6268860
Grootte											
Bouwjaar			€ 2340	€ 44460000							€ 30899700

Totaal WOZ-waarde (excl. BTW): € 31.308.157
 Totaal WOZ-waarde (incl. BTW): € 37.256.707

[Taxeren](#) [Verslag](#) [Hertaxeren](#)

Figuur 15 - Vervanging van een archetype bij hertaxatie

Waardepeildatum 01 januari 2010

WOZ-object (Laatst gewaardeerd met: onbekend) [Wijzigen](#)

WOZ-objectnummer 000100000654 Locatieaanduiding
 Toestandspeldatum 01 januari 2010
 Gemeentenaam VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Straatnaam teststraat
 Openbareruimte naam
 Huisnummer Alias
 Postcode Objectsoort Defensie algemeen
 Woonplaatsnaam Taxatie Exclusief BTW

KadastraleObjecten [Wijzigen](#)

[Geen resultaten]

Deelobjecten (1) [Wijzigen](#)

Onderdeel gegevens

Volgnummer	1
Omschrijving	
Archetype	X9901100
Archetype omschr.	Schietbaan
Grootte	456 m2
Bouwjaar	2000

Message from webpage

De archetypen (X9901100) zijn niet beschikbaar voor waardepeildatum 01 januari 2011. Neem contact op met de beheerder.

OK

BG	EG	Waarde
0,0%	0,0%	€ 177202
0,0%	0,0%	€ 0
0,0%	0,0%	€ 0
		€ 177202

Totaal WOZ-waarde (excl. BTW) € 177.202

Taxeren [X](#) Verslag [X](#) Hertaxeren [X](#)

Figuur 16 - Verwijderd archetype bij hertaxatie

Tot en met 2010

Bij het hertaxeren wordt gekeken hoe de diverse kengetallen in het vorige tijdvak zich verhouden tot de standaardwaarde en de grenzen van de bandbreedte. Voor het nieuwe tijdvak worden de kengetallen op die manier berekend.

Vanaf 2011

Bij het hertaxeren worden de kengetallen geïndexeerd. De index (een percentage) wordt berekend door het kengetal van de nieuwe waardepeildatum te delen door het kengetal van de vorige waardepeildatum. Het gaan om de volgende kengetallen:

- Vervangingskosten per eenheid oorspronkelijke bouwwijze (GVW en de GVW-achtigen zoals MBVP tanks, MBVP opstal, Woonwagens en Windturbines)
- Prijs per eenheid (Agrarische gebouwen, Agrarisch asbest, Stuksprijzen en SP-achtigen zoals Agrarische grond en Defensie terreinen)
- Prijs per eenheid na correctie (Agrarische gebouwen)

Aangezien dit geen kengetal is, maar wel geïndexeerd moet worden, wordt hier dezelfde index toegepast als voor de prijs per eenheid.

Als een kengetal een bandbreedte heeft, dan wordt na de indexatie gekeken of de geïndexeerde waarde nog steeds binnen de bandbreedte valt. Als dit niet zo is, dan wordt bij het deelobject de volgende aantekening geplaatst "Door hertaxatie buiten verkleinde bandbreedte".

Na het hertaxeren wordt het WOZ-object getoond in dezelfde pagina.

<Verslag>: Taxatieverslag kan worden opgevraagd (zie 8).

Opmerking:

Bij de deelobjecten is in de kop aangegeven hoeveel deelobjecten geregistreerd zijn. Door gebruik van de scrollbar aan de rechterkant kunnen de gegevens bekeken worden.

Na het kiezen van de knop **wijzigen** van de deelobjecten wordt het volgende scherm getoond:

Deelobjecten (2)

Onderdeel gegevens	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde
Volgnummer 1	Ruwb	43%	€ 571,9	€ 857850	27%	151	65,2%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 298274
Omschrijving	Afb	27%	€ 359,1	€ 538650	22%	146	70,8%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 157394
Archetype	Inst	30%	€ 399	€ 598500	17%	146	70,8%	0,0%	0,8%	0,0%	€ 173423
Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking											
Grootte 1500 m2											
Bouwjaar 1870			€ 1330	€ 1995000							€ 629091

Taxatiegegevens wijzigen Verwijderen

Onderdeel gegevens

Aantal	Prijs per eenheid	Waarde onderdeel
5	€ 3,87	€ 19

Objectcategorie Versie Objectsoort Archetype Archetype omschrijving

Onderwijs 1.0 Hogeschool / Universiteit (3315) O151OG12 Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking

Annuleren Opslaan Toevoegen

Figuur 17 – Wijzigen van deelobjecten

De gebruiker heeft de volgende mogelijkheden:

<Taxatiegegevens wijzigen>: Aanpassen van de taxatiegegevens van een onderdeel.

<Verwijderen>: Verwijderen van het betreffende deelobject.

<Toevoegen>: Toevoegen van een nieuw deelobject.

Opmerking:

In die gevallen, dat er geen archetype beschikbaar is, kunnen dummy archetypen gebruikt worden.

Er zijn drie dummy archetypen:

- Dummy GVW (zie 6.6.2), kan gebruikt worden voor een GVW berekening. Er zijn geen kengetallen dus er moet veel handmatige invoer plaats vinden;
- Dummy stuksprijs (zie 6.6.11), kan gebruikt worden om een verzamelpost toe te voegen aan een taxatie, er moet een aantal en een bedrag ingevoerd worden;
- Dummy 'geen berekening' (zie 6.6.15), er kan een omschrijving en een bedrag ingevoerd worden, bijvoorbeeld om grond toe te voegen aan een taxatie.

6.6 Rekenbladen

Na het kiezen van de **<Taxatiegegevens wijzigen>** (zie 6.5) voor een deelobject of het toevoegen van een deelobject (zie 6.4), wordt een scherm getoond dat afhangt van het rekenblad behorende bij het geselecteerde archetype. Hierin kan de taxateur de taxatie van het deelobject met dit archetype uitvoeren.

De volgende rekenbladen kunnen aan een archetype verbonden zijn:

Code	Archetype
GVW	gecorrigeerde vervangingswaarde
DGVW	gecorrigeerde vervangingswaarde voor dummy archetype
WTS	windturbines
WW	woonwagens
AER	agraris erf
AGB	agraris gebouwen
AAS	agraris asbest
SP	stuksprijzen

DSP	dummy stuksprijzen
MBVPLW	MBVP locatiewaarde
MBVPT	MBVP tanks (zie 6.5.3)
MBVPOS	MBVP opstal
NSW	NSW landgoederen
RECR	Recreatie
G	geen berekening (In het systeem bekend als "Dummy geen berekening".)

Opmerkingen:

De rekenmethode 'Woonwagens' is in 2011 opnieuw geïntroduceerd als een aparte taxatiemethodiek, namelijk 'WW'. In 2009 en 2010 werd deze berekend volgens GVW.

De rekenmethode "Windturbines" was in 2009 nog een aparte taxatiemethodiek, namelijk "WTS". In 2009 wordt deze berekend volgens GVW.

De schermen met de rekenbladen hanteren de volgende conventies:

Gele velden kunnen ingevuld worden;

Blaauwe velden zijn berekend en kunnen niet aangepast worden;

Velden met een rode rand om het invoerveld kunnen gewijzigd worden van **B** (berekend) naar **H** (handmatig) en omgekeerd door op de knop bij het veld te klikken. Het is dus de keuze van de taxateur welke mogelijkheid gebruikt wordt;

Oranje velden zijn door het systeem gevuld en zijn niet te wijzigen.

Als een rekenblad geladen wordt, dan worden de velden die een **B/H**-knop hebben in de juiste modus gezet.

6.6.1 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Een groot aantal taxaties wordt op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde uitgevoerd.

De archetypen behorende bij de volgende objectsoorten maken gebruik van deze wijze van taxeren:

- Busstations
- Crematoria
- Cultuur
- Defensie
- Defensie Infrastructuur
- Gezondheidszorg
- Infrastructuur
- Kinderboerderijen
- Laboratoria
- NS
- Nutsvoorzieningen
- Onderwijs
- Overheidsgebouwen
- Parkeren
- Sport
- Telefonie
- Verzorging

- Woonwagens (alleen het archetype met W9100012, 'Berging bij woonwagen')

Er zijn twee manieren om een object te voorzien van een gecorrigeerde vervangingswaarde:

- Op basis van de kengetallen van de bijbehorende taxatiewijzer;
- Op basis van de door de taxateur aangegeven wijzigingen van de kengetallen.

Verder geldt dat, indien de taxateur een kengetal aanpast en daarbij een waarde kiest buiten de aangegeven bandbreedte de taxateur een motivatie dient op te geven in het tekstveld "Opmerkingen/ reden van afwijking".

Als de gecorrigeerde vervangingswaarde op basis van de kengetallen van de taxatiewijzer dient te worden bepaald, dient de taxateur enkel het bouwjaar en de grootte van het te waarderen object in te voeren. Door de knop <Rekenen> te gebruiken of een <Enter> te geven, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde aan de hand van de kengetallen van de bijbehorende taxatiewijzer berekend. Deze is rechts onder het kopje "Ongecorrigeerde vervangingswaarde" zichtbaar uitgesplitst naar ruwbouw, afbouw en Installaties.

Het scherm zal in delen beschreven worden.

Objectgegevens

Rekenmethode: Gecorrigeerde vervangingswaarde
Rekenen Opslaan Terug

Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Objectgegevens

Waardepeildatum: 01 januari 2012 Volgnummer: 202

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: O126ME52 Periode > 2000, megagebouw, meerdere gevelmaterialen, gem. afwerking

Soort object: 3312 Basisschool

Bouwjaar: 2012 Aantal eenheden (m2): 1000

Percentage BTW: 19 % Percentage gereed: 100 %

Figuur 18 – Rekenblad gecorrigeerde vervangingswaarde - objectgegevens

Het bovenste deel van het scherm bevat objectgegevens, waarbij het systeem de waardepeildatum, het volgnummer, de archetypegegevens en het soort object invult.

De gebruiker kan de volgende gegevens invoeren:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Vrije omschrijving:** Nadere verduidelijking, vrij te gebruiken;
- **Bouwjaar:** Verplicht veld in te vullen door de taxateur;
- **Aantal eenheden (eenheid):** Verplicht veld;
- **Percentage BTW:** Het percentage kan worden aangepast en zelfs op 0 % worden gezet indien er over het deelobject geen BTW hoeft te worden geheven.
- **Percentage gereed:** Dit percentage wordt opgegeven door een geheel getal van 0-100. Indien er niets opgegeven wordt, is het percentage gereed gelijk aan 100%.

Dit zijn de minimale gegevens die ingevoerd moeten worden om een taxatie uit te voeren. De knoppen kunnen gebruikt worden om de berekening uit te voeren, de gegevens op te slaan en om terug te gaan naar het vorige scherm.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Sinds waardepeildatum 2010 kan de correctiegrootte bepaald worden op basis van de grootte van alle deelobjecten met hetzelfde archetype. Standaard wordt er gerekend zonder de berekening van de correctiegrootte op basis van de totale grootte. Om de functionaliteit in te schakelen moet in het rekenblad de correctiegrootte op 'Berekend' worden gezet. Normaal gesproken staat deze standaard ingesteld op 'Handmatig'. Het veld kan op 'Berekend' gezet worden door op de knop <H> te klikken die naast het veld correctiegrootte staat. Bij het instellen van het veld op 'Berekend' wordt ook de totale grootte (optelling van de grootte van alle GVW-deelobjecten met hetzelfde archetype) getoond inclusief de grootte van het huidige deelobject. In Figuur 19 wordt dit getoond.

Objectgegevens			
Waardepeildatum	01 januari 2012	Volgnummer	11
Vrije omschrijving			
Archetypegegevens	O151OG12 Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking		
Soort object	3315	Hogeschool / Universiteit	
Bouwjaar	1870	Aantal eenheden (m2)	250
		Totaal Aantal eenheden	250
Percentage BTW	19 %	Percentage gereed	100 %
Samenvatting berekening gecorrigeerde vervangingswaarde			
Prijs per m2 excl. BTW	€ 1302,00	Grootte Correctie	133,51 %
Prijs per m2 na correctie	€ 1738,00	Standaard	5000
		Bereikbaarheid	100 %
		Fundering	€ 0

Figuur 19 – Correctie grootte op basis van totale grootte

Na het gebruik van de <Rekenen> knop wordt een taxatie uitgevoerd en worden de volgende gegevens van de (on)gecorrigeerde vervangingswaarde getoond.

Samenvatting berekening gecorrigeerde vervangingswaarde					
Prijs per m2 excl. BTW	€ 1270,00	Grootte Correctie	112,17 %	Bereikbaarheid	100 %
Prijs per m2 na correctie	€ 1425,00	Standaard	5000	Fundering	€ 0
					standaard
Ruwbouw	43 %	Prijs per m2	€ 612,75	Waarde voor correctie excl. BTW	€ 306375
Afbouw	27 %		€ 384,75	Waarde na correctie excl. BTW	€ 106527
Installaties	30 %		€ 427,50		€ 56212
Totaal			€ 712500		€ 61937
					€ 224675
					€ 267364

Figuur 20 – Samenvatting berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Voordat TIOX de waarde corrigeert voor de technische en functionele veroudering wordt de prijs per m² gecorrigeerd voor:

- grootte
- bereikbaarheid
- fundering

Correctie voor grootte

Op basis van de standaardgrootte van de taxatiewijzer en de door de taxateur ingevoerde grootte van het object wordt automatisch een correctie voor grootte bepaald. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de verhoudingsgetallen die zijn afgeleid uit de geanalyseerde bouwkosten. Zie ook het algemene deel van de taxatiewijzers.

Correctie voor fundering

Standaard wordt er geen correctie voor fundering toegepast. Indien de taxateur van mening is dat er gecorrigeerd dient te worden, kan de taxateur een reden selecteren en een correctie opvoeren.

Correctie voor bereikbaarheid

Standaard wordt er geen correctie voor bereikbaarheid toegepast. Indien de taxateur van mening is dat er gecorrigeerd dient te worden, kan de taxateur een correctie aangeven.

Technische veroudering

Technische veroudering									
Omschrijving	Bruto vervangingswaarde	Bouwjaar	Oorspr LD	Vervachte LD	RW	Rest LD	Afschr TC	Waarde na TC	
Ruwbouw	€ 306375	1870	47	151	27 %	10	65,23 %	€	106527
Afbouw	€ 192375	1870	27	146	22 %	5	70,78 %	€	56212
Installaties	€ 213750	1870	17	146	17 %	5	70,79 %	€	62436
Totaal								€	225175

Figuur 21 – Technische veroudering

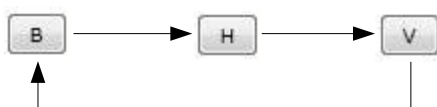
Werking van de technische veroudering

Op basis van de levensduur zoals aangegeven in de taxatiewijzer, de daadwerkelijke levensduur gebaseerd op het bouwjaar, de waardepeildatum en de resterende levensduur, de restwaarde en de resterende levensduur, bepaalt TIOX de technische afschrijving uitgesplitst in ruwbouw, afbouw en installaties. Ook kan per uitsplitsing het bouwjaar gewijzigd worden.

TIOX vergelijkt de in de taxatiewijzer aangegeven levensduur met de daadwerkelijke levensduur. Indien de daadwerkelijke levensduur meer dan twee keer zo groot is als de in de taxatiewijzer aangegeven levensduur dan hanteert TIOX de jaarlijkse afschrijving.

In het geval dat de resterende levensduur voor ruwbouw, afbouw en installaties op basis van de in de taxatiewijzer aangegeven levensduur respectievelijk kleiner is dan 10, 5 en 5 jaar wordt de resterende levensduur automatisch gesteld op 10, 5 en 5 jaar wanneer het betreffende veld op “Berekend” is ingesteld. TIOX geeft de daadwerkelijke levensduur weer, rekeninghoudend met deze resterende levensduur.

Indien de taxateur van mening is dat de resterende levensduur voor ruwbouw, afbouw en installaties afwijkt van de door TIOX berekende resterende levensduur, dan kan de taxateur de “B/H/V” knop instellen op <H> of <V> om een eigen waarde invoeren. In het figuur hieronder is te zien hoe de knop werkt. Bij elke klik op de knop verandert de letter.



Figuur 22 – Statussen van de “B/H/V” knop

<H> staat voor **H**andmatig. De handmatig aangepaste resterende levensduur wordt bij hertaxatie automatisch met een jaar verlaagd, tot een minimum van 0 jaar. Er vindt geen verlenging plaats.

<V> staat voor **V**erlenging. De handmatig aangepaste resterende levensduur wordt bij hertaxatie automatisch met een jaar verlaagd totdat deze onder de minimale resterende levensduur (kengetal) komt. Als de resterende levensduur onder het minimum komt, dan wordt de resterende levensduur verhoogd naar de minimale resterende levensduur. De levensduur wordt dan verlengd.

Functionele veroudering

Functionele veroudering						
Economische veroudering (EV)						0,0 %
Belemmering gebruik (BG)						0,0 %
Excessieve gebruikskosten (EG)						0,0 %
Verandering bouwwijze (VB)		Bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Totaal	Ruwbouw	Afbouw	Installaties
		Bouwkosten actuele bouwwijze	€ 1270,00	€ 546,10	€ 342,90	€ 381,00
			€ 1400,00	€ 560,00	€ 462,00	€ 378,00
Omschrijving	Waarde na TC	Afschr EV	Afschr VB	Afschr BG	Afschr EG	
Ruwbouw	€ 106527	0,0 %	0,0 % B	0,0 %	0,0 %	
Afbouw	€ 56212	0,0 %	0,0 % B	0,0 %	0,0 %	
Installaties	€ 62436	0,0 %	0,8 % B	0,0 %	0,0 %	

Figuur 23 – Functionele veroudering

Werking van de functionele veroudering

Voor economische veroudering (EV), belemmering gebruik (BG) en excessieve gebruikskosten (EG) past TIOX standaard geen correctie toe. Indien de taxateur hiervoor wel wil corrigeren, dan kan de taxateur in de gele cellen een correctiefactor opvoeren. In de tekstvakken links van de gele cellen heeft de taxateur de mogelijkheid om een reden op te voeren.

De correctie voor verandering bouwwijze (VB) wordt door TIOX automatisch berekend. Indien de actuele bouwkosten lager zijn dan de oorspronkelijke bouwkosten is de correctie voor de veranderde bouwwijze gelijk aan actuele bouwkosten gedeeld door de oorspronkelijke bouwkosten. Indien de taxateur wil afwijken van de door TIOX berekende correctie voor verandering bouwwijze dan kan de taxateur met de “B/H” knop zelf een correctiefactor opvoeren.

Informatieblok

Opmerkingen / reden van afwijking
Rekenen Opslaan Terug
Berichten taxatie berekening
Deelobject berekening gestart. Deelobject berekening succesvol afgerond.

Figuur 24 – Informatie over berekening

Het onderste deel van het scherm bevat een regel voor opmerkingen en een berichtenblok. Er moet verplicht een opmerking worden ingevuld als er een kengetal wordt ingevuld dat buiten de range valt. Deze aanpassing is wel toegestaan, maar er moet een verklaring gegeven worden. Het verloop van de taxatieberekening wordt in het mededelingen blok weergegeven.

Na de berekening moeten de gegevens bewaard worden met behulp van de knop <Opslaan>.

6.6.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde voor dummy archetype

De kern van het taxeren in TIOX is de beschikbaarheid van een archetype met de bijbehorende kengetallen. In een aantal gevallen zal er voor een specifiek deelobject (nog) geen archetype beschikbaar zijn. Om in deze gevallen toch een complete taxatie uit te kunnen voeren is het dummy archetype geïntroduceerd.

Dit archetype maakt gebruik van de GVW berekeningsmethode, maar heeft geen kengetallen. De taxateur moet dus alle kengetallen handmatig toevoegen.

Verdere verwerking is gelijk aan de beschrijving van het GVW scherm.

6.6.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde voor MBVP tanks

Voor MBVP tanks wordt gebruik gemaakt van het GVW scherm met als enige toevoeging dat na het bepalen van de waarde van een tank een toeslag voor de leidingen van 25% wordt bepaald.

Het beschreven scherm is met de volgende regel uitgebreid (zie rode kader):

Samenvatting berekening gecorrigeerde vervangingswaarde					
excl. BTW		Grootte	Bereikbaarheid	Fundering	
Prijs per Stuk	€ 8386,00	Correctie	100,00 %	€ 0	
Prijs per Stuk na correctie	€ 8386,00	Standaard	1	standaard	
Ruwbouw	100 %	Prijs per Stuk	Waarde voor correctie excl. BTW	Waarde na correctie excl. BTW	GVW incl. BTW
Afbouw	0 %	€ 8386,00	€ 16772	€ 11070	
Installaties	0 %	€ 0,00	€ 0	€ 0	
Totaal		€ 0,00	€ 0	€ 0	
Totaal (inclusief 25% leidingen)			€ 16772	€ 13837	€ 16466

Figuur 25 – Rekenblad MBVP tanks - Toeslag leidingen

6.6.4 Gecorrigeerde vervangingswaarde voor MBVP opstal

Voor MBVP opstal wordt gebruik gemaakt van het GVW scherm, maar wijkt de berekening in het Excel rekenblad af van het Excel rekenblad voor gecorrigeerde vervangingswaarde.

6.6.5 Gecorrigeerde vervangingswaarde voor windturbines

Voor WTS (Windturbines) wordt gebruik gemaakt van een scherm dat veel lijkt op het GVW-scherm. Hieraan is een veld toegevoegd voor de masthoogte van de windturbine.

Objectgegevens			
Waardepeildatum	01 januari 2012	Volgnummer	4
Vrije omschrijving			
Archetypegegevens	Z240W440 Windmolen 2000 tot 3000 kW		
Soort object	3624 Windmolen		
Bouwjaar	2005	Aantal eenheden (kW)	400
Percentage BTW	19 %	Percentage gereed	100 %
Masthoogte (m)			
40			
Samenvatting berekening gecorrigeerde vervangingswaarde			
excl. BTW		Masthoogte	Bereikbaarheid
Prijs per kW	€ 880,00	Standaard	100 %
Prijs per kW na correctie		Correctie	0,00 %
			standaard

Figuur 26 – Rekenblad windturbines - masthoogte

In het veld “Masthoogte (m)” kan de werkelijke hoogte van de mast worden ingevuld. Op basis van de verhouding van de werkelijke hoogte tot de standaard masthoogte van het archetype vindt een correctie van de prijs per eenheid plaats. Wanneer er geen werkelijke masthoogte wordt opgegeven, gaat TIOX ervan uit dat de werkelijke masthoogte gelijk is aan de standaard masthoogte en wordt de prijs per eenheid niet gecorrigeerd. De correctie kan desgewenst handmatig worden aangepast door gebruik te maken van de “B/H” knop.

6.6.6 Gecorrigeerde vervangingswaarde voor woonwagens

Voor WW (Woonwagens) wordt gebruik gemaakt van het GVW-scherm, maar wijkt de berekening af van de berekening voor gecorrigeerde vervangingswaarde. Het taxatieverslag van woonwagens wijkt af van het standaard GVW-taxatieverslag.

6.6.7 Agrarisch erf

Met behulp van dit scherm kunnen de details voor een deelobject ingevoerd worden die gebruik maakt van de rekenmethodiek voor agrarische grond.

In de berekening van agrarisch erf deelobjecten wordt rekening gehouden met “erf met daarop een woning” en “erf zonder woning” archetypes. De waarde van de deelobjecten “erf met daarop een woning” worden eerst berekend met de staffel die daarvoor geldt (op basis van de totale grootte van deze deelobjecten). Vervolgens wordt de waarde van de deelobjecten “erf zonder woning” met de daarvoor geldende staffel berekend waarbij het deel van de erf met woning deelobjecten in de staffel wordt overgeslagen.

Opmerking:

Na het kiezen van de invoer van de onderliggende gegevens van het agrarische erf worden de volgende schermen getoond voor een “erf met daarop een woning” respectievelijk een “erf zonder een woning daarop”:

Details deelobject invoeren

Rekenmethodiek: Waarde Economisch Verkeer - Agrarische Grond Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 01 januari 2012 Volgnummer: 7

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A2420010 Erf met daarop een woning in regio De Marne

Soort object: 4124 Cultuurgrond

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 88,00 (B)

Aantal eenheden (m2): 400

Totaal Aantal eenheden: 400

Totaal

Taxatiewaarde onderdeel: € 35200

Staffel	Prijs (€)
1-400	€ 88,00 (B)
401-1000	€ 16,50 (B)
1001-4500	€ 11,50 (B)
4501-7500	€ 7,00 (B)
7501-9999999	€ 4,00 (B)

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen Opslaan Terug

Berichten taxatie berekening

Deelobject berekening gestart.
Deelobject berekening succesvol afgerond.

Figuur 27 – Rekenblad agrarisch erf met daarop een woning

Details deelobject invoeren

Rekenmethodiek: Waarde Economisch Verkeer - Agrarische Grond Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 01 januari 2012 Volgnummer: 8

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A242506A Erf zonder een woning daarop in regio Bommelerwaard

Soort object: 4124 Cultuurgrond

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 25,00 (B)

Aantal eenheden (m2): 400

Totaal Aantal eenheden: 800

Totaal

Taxatiewaarde onderdeel: € 10000

Let op: De gebruikte staffelprijs wijkt af van de getoonde staffel indien het WOZ-object tevens een deelobject bevat met een archetype agrarisch erf met woning met een oppervlakte van minder dan 400 m2. Zie voor een nadere toelichting de taxatiewijzer agrarische gebouwen.

Staffel	Prijs (€)
1-400	€ 56,50 (B)
401-1000	€ 25,00 (B)
1001-4500	€ 19,00 (B)
4501-7500	€ 10,50 (B)
7501-9999999	€ 6,00 (B)

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen Opslaan Terug

Berichten taxatie berekening

Deelobject berekening gestart.
Deelobject berekening succesvol afgerond.

Figuur 28 – Rekenblad agrarisch erf zonder woning

De gebruiker kan de volgende gegevens invoeren:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Vrije omschrijving:** Nadere verduidelijking, vrij te gebruiken.

- **Prijs per eenheid:** Veld is te schakelen tussen **Berekend** en **Handmatig**.
- **Aantal eenheden:** Aantal vierkante meters, numeriek en zonder decimalen. Na het invoeren wordt het veld 'Totaaloppervlakte' berekend. Mocht er eerder een onderdeel met een "erf" archetype opgevoerd zijn, dan wordt de totale oppervlakte van alle archetypen bepaald. Voor een "erf met daarop een woning" is de totale oppervlakte gelijk aan de totale oppervlakte van de "erf met daarop een woning" deelobjecten. Voor een "erf zonder een woning daarop" is de totale oppervlakte gelijk aan de totale oppervlakte van alle erven, ongeacht de aanwezigheid van een woning. Deze waarde wordt gebruikt bij het vaststellen van de staffel.
- **Staffels prijs per eenheid:** Velden zijn te schakelen tussen **Berekend** en **Handmatig**.

Na het invoeren van de genoemde gegevens en het gebruik van de knop **<Rekenen>** wordt met behulp van het vastgestelde totaaloppervlak de staffel bepaald. Met behulp van de bepaalde staffelwaarde wordt een gemiddelde m² prijs vastgesteld en met deze gemiddelde m² prijs wordt de waarde van het onderdeel vastgesteld.

Voor de eerste 400 m² van het totale erf van een WOZ-object wordt met ingang van waardepeildatum 2011 de staffel van het archetype "erf met daarop een woning" gebruikt, mits het WOZ-object minimaal één deelobject bevat van een archetype "erf met daarop een woning".

Voorbeeld: een WOZ-object met een erf met daarop een woning 300 m² en een erf zonder woning van 600 m²:

- erf met woning: $300 \times € 85 = € 25.500$ (gemiddelde prijs per m² is $€ 25.500 / 300 = € 85$).
- erf zonder woning: $(100 \times € 85) + (500 \times € 16) = € 8.500 + € 8.000 = € 16.500$ (gemiddelde prijs per m² is $€ 16.500 / 600 = € 27,50$)

Opmerkingen:

Door het toevoegen van een nieuw onderdeel moet de waarde van een eerder toegevoegd onderdeel aangepast worden. Deze berekening wordt op de achtergrond uitgevoerd. Toevoegen wijzigt dus de eerder uitgevoerde taxatie van een onderdeel.

6.6.8 Agrarische gebouwen

Na het kiezen van agrarische gebouwen wordt het volgende scherm getoond:

Details deelobject invoeren

Rekenmethodiek: Waarde Economisch Verkeer - Agrarische Gebouwen
Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 20120101 Volgnummer: 9

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A1001110 Woning in bedrijfsgebouw

Soort object: 3299 Overige agrarische niet-woningen

Bouwjaar: 2008

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 328,00 B

Aantal eenheden (m3): 500

Standaardgrootte: 425

Correctiegrootte: 100,00 % B

Kwaliteitscorrectie: Gemiddeld

Prijs per eenheid na correcties: € 328,00 B

Totaal:

Taxatiewaarde onderdeel: € 164000

Taxatiewaarde onderdeel incl. BTW: € 195160

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen Opslaan Terug

Berichten taxatie berekening

Deelobject berekening gestart.

Deelobject berekening succesvol afgerond.

Figuur 29 – Rekenblad agrarische gebouwen

De volgende gegevens kunnen ingevoerd worden:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Vrije omschrijving:** Nadere verduidelijking, vrij te gebruiken;
- **Prijs per eenheid:** Kengetal wordt getoond, bepaald aan de hand van het opgegeven bouwjaar, maar is te overschrijven. Het bouwjaar is daarom een verplicht veld;
- **Aantal eenheden:** Aantal eenheden;
- **Kwaliteitscorrectie:** Standaard staat deze op 'Gemiddeld'. Een lijst met de correcties:
 - Ver onder gemiddeld (correctie is -30%)
 - Onder gemiddeld (correctie is -15%)
 - Gemiddeld (geen correctie)
 - Boven gemiddeld (correctie is 15%)
 - Ver boven gemiddeld (correctie is 30%)
- **Prijs per eenheid na correctie:** Wordt berekend, maar kan overschreven worden;

Overige velden:

- **Standaardgrootte:** Kengetal, niet overschrijfbaar;
- **Correctiegrootte:** Te variëren tussen Berekend en Handmatig;
- **Overige velden:** Worden berekend.

6.6.9 Agrarisch asbest

Met behulp van dit scherm kunnen de details voor een deelobject ingevoerd worden die gebruik maakt van de rekenmethodiek voor agrarisch asbest. Hierbij moet worden gedacht aan asbest opruiming van dakbedekking en gevelbeplating. Agrarisch asbest is een correctie op de WOZ-waarde. Het resultaat is een negatief bedrag.

Na het kiezen van de invoer van de onderliggende gegevens van agrarisch asbest wordt het volgende scherm getoond:

Details deelobject invoeren

Rekenmethode: Agrarische - Asbest Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 20120101 Volgnummer: 10

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A100872D Asbest

Soort object: 1000 onbekend

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 9,95 B

Aantal eenheden (m2): 500

Resterende levensduur: 40 B

Inflatie: 1,81 % B

Rente: 2,47 % B

Totaal

Waarde aftrek: € -3824

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen Opslaan Terug

Berichten taxatie berekening

Deelobject berekening gestart.

Deelobject berekening succesvol afgerond.

Figuur 30 – Rekenblad agrarisch asbest

De volgende gegevens kunnen ingevoerd worden:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Prijs per eenheid:** Kengetal wordt getoond, maar is te overschrijven;
- **Aantal eenheden:** Vrij in te voeren;
- **Levensduur:** Kengetal wordt getoond, maar is te overschrijven;
- **Inflatie percentage:** Kengetal wordt getoond, maar is te overschrijven;
- **Rente percentage:** Kengetal wordt getoond, maar is te overschrijven;
- **Percentage gereed:** Dit percentage wordt opgegeven door een geheel getal van 0-100. Indien er niets opgegeven wordt, is het percentage gereed gelijk aan 100%.

Nadat voor <Rekenen> is gekozen, wordt de totale waardeaftrek bepaald. Het bedrag is negatief.

6.6.10 Stuksprijzen

Met behulp van dit scherm kunnen de details voor een deelobject ingevoerd worden die gebruik maakt van de rekenmethodiek 'Waarde Economisch Verkeer' voor stuksprijzen. Bij stuksprijzen moet worden gedacht aan klinkers, betontegels etc.

De archetypen horende bij de volgende objectsoorten maken gebruik van het stuksprijzen rekenblad:

- Agrarische ondergrond kassen
- Agrarische overige grond
- Defensie terreinen

Na het kiezen van de invoer van de onderliggende gegevens van een archetype dat met stuksprijzen rekent, wordt het volgende scherm getoond:

Details deelobject invoeren

Rekenmethodiek: Waarde Economisch Verkeer - Stuksprijzen Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 20120101 Volgnummer: 11

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A2400150 Ondergrond voor kassen

Soort object: 4124 Cultuurgrond

Percentage BTW: 19 %

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 50.00

Aantal eenheden:

Totaal

Taxatiewaarde onderdeel: €

Taxatiewaarde onderdeel incl. BTW: €

Figuur 31 – Rekenblad stuksprijzen

De gebruiker kan de volgende gegevens invoeren:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Vrije omschrijving:** Nadere verduidelijking, vrij te gebruiken;
- **Percentage BTW:** Het percentage kan worden aangepast en zelfs op 0 % worden gezet indien er over het deelobject geen BTW hoeft te worden geheven.
- **Prijs per eenheid:** De prijs kan worden gewijzigd. Wanneer de muis boven het veld hangt, worden de minimum, standaard en maximum prijs per eenheid voor het archetype getoond;
- **Aantal eenheden:** Verplicht veld, aantal eenheden, numeriek en zonder decimalen.
- **Percentage gereed:** Dit percentage wordt opgegeven door een geheel getal van 0-100. Indien er niets opgegeven wordt, is het percentage gereed gelijk aan 100%.

Na het invoeren van de gegevens wordt de “taxatiewaarde onderdeel” zonder en met BTW bepaald en getoond.

6.6.11 Stuksprijzen voor dummy archetype

In het geval dat er iets met stuksprijzen berekend moet worden en er geen archetype gedefinieerd is dat gebruikt kan worden, heeft de taxateur de mogelijkheid om van een dummy archetype gebruik te maken.

Bij het kiezen van een dummy archetype stuksprijzen wordt het volgende rekenscherf getoond:

Details deelobject invoeren

Rekenmethode: Waarde Economisch Verkeer - Dummy Stuksprijzen
Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen Opslaan Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum: 20120101 Volgnummer: 11

Vrije omschrijving:

Archetypegegevens: A0000300 Stuksprijs op basis van oppervlakte

Soort object: 3999 Dummy

Percentage BTW: 19 %

Waarde economisch verkeer

Waardebepaling object

Prijs per eenheid: € 0,00

Aantal eenheden (m2):

Totaal

Taxatiewaarde onderdeel: €

Taxatiewaarde onderdeel incl. BTW: €

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen Opslaan Terug

Figuur 32 – Rekenblad dummy stuksprijzen

Het “Percentage BTW” kan desgewenst worden aangepast en zelfs op 0 % worden gezet indien er over het deelobject geen BTW hoeft te worden geheven. De taxateur kan in dit geval niet terugvallen op kengetallen en moet dus de velden “Prijs per eenheid” (in Euro’s) en “Aantal eenheden” invullen. TIOX vermenigvuldigt beide met elkaar en laat het resultaat, eventueel inclusief BTW zien.

6.6.12 MBVP locatiewaarde

Een van de onderdelen van bij de Motorbrandstof verkooppunten is het bepalen van de locatiewaarde. Voorafgaand aan het bepalen van de locatiewaarde wordt door de keuze van het archetype bepaald wat voor soort tankstation het betreft.

Details deelobject invoeren

Rekenmethode: MBVP Locatiewaarde Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Objectgegevens

Waardepeildatum: 20120101 Volgnummer: 11
 Vrije omschrijving:
 Archetypegegevens: F380AH00 Autosnelwegstation hoog (bemand)
 Soort object: 3638 Benzinstation

Bepalen Locatiewaarde

		REN Score	REN Punten
Verkeerintensiteit	Passantenstroom	<selecteer passantenstroom>	72%
	Rijrichting	<selecteer rijrichting>	8%
Infrastructuur	Toegankelijkheid	<selecteer toegankelijkheid>	15%
	Agglomeratie effect	<selecteer agglomeratie effect>	1%
(Inter)-Lokale concurrentie	Directe concurrentie	<selecteer directe concurrentie>	0%
	Totale concurrentie	<selecteer totale concurrentie>	4%
Auto voorzieningen	Auto voorzieningen	<selecteer auto voorzieningen>	10%
Grootte van de shop	Grootte van de shop	geen shop	90%

Correctie	Openingstijden	Dag	openingstijd	sluitingstijd
	Ma			
	Di			
	Wo			
	Do			
	Vr			
	Za			
	Zo			

Voorbeelden:
 - 08:00
 - 08:30
 - 18:30
 - 23:00

Locatiewaarde

REN-punten brandstofverkoop	100%	
Objectieve doorzet (liters/REN-punt)	L 182500	
Gemiddelde daadwerkelijke doorzet		
Openingstijdenfactor	97 %	
Gecorrigeerde daadwerkelijke doorzet		
Doorzet basistaxatie		
Locatiewaarde brandstofverkoop (euro per 1000 liter doorzet)	L 75	
REN-punten voorzieningenniveau	100%	
Locatiewaarde voorzieningenniveau	€ 5.792	
Correctiefactor openingstijden		

☒ Objectief
☐ Gecorrigeerd Werkelijk

Doorzet basistaxatie keuze

Locatiewaarde

Figuur 33 – Rekenblad MBVP locatiewaarde

Voor het bepalen van de locatiewaarde moet het aantal REN-punten bepaald worden. De taxateur dient door middel van de dropdown lijsten een keuze te maken, waarna het systeem de REN-punten bepaalt.

De openingstijden hebben betrekking op een correctie. Indien er niets wordt ingevuld, dan gaat TIOX uit van 24 uur per dag open en de hele week. Per dag kan de taxateur een correctie doorvoeren. Deze correctie moet zijn afgerond op halve uren: correcte tijden zijn bijvoorbeeld 7:00 en 8:30, een incorrecte tijd is 7:45.

Met behulp van de ingevoerde gegevens berekent TIOX een “Openingstijdenfactor”, “Objectieve doorzet” en een “Locatiewaarde”.

De taxateur heeft de mogelijkheid om handmatig in te grijpen in de objectieve doorzet door “Gemiddelde daadwerkelijke doorzet” in te vullen en de radio button **<Gecorrigeerd werkelijk>** aan te klikken. Door vervolgens op **<Rekenen>** te drukken wordt een nieuwe “Locatiewaarde” bepaald.

rapport:

kenmerk: Rap1069

project 1538 - VNG SLA TIOX 2014

datum: 10 april 2014

pagina: 35 van 54

6.6.13 NSW landgoederen

Met behulp van dit rekenblad kan de WOZ-waarde van een landgoed bepaald worden. Voor een NSW landgoed moeten er op WOZ-objectniveau een aantal aanvullende gegevens ingevoerd worden (zie 6.2.1). Met behulp van deze gegevens wordt een correctiefactor bepaald.

De berekende correctiefactor wordt vervolgens vermenigvuldigd met de waarde van één of meer goederen op het landgoed (Woonhuis, paardenstal, manege, dierentuin etc., etc.).

Binnen TIOX is er voor gekozen om met een dummy archetype NSW deze waarde per onderdeel te bepalen en daarna een totaal.

Na de keuze van een dummy NSW archetype wordt het volgende scherm getoond:

Figuur 34 - Rekenblad NSW landgoederen

Op dit scherm worden de volgende gegevens getoond:

- Algemene objectinformatie boven in het scherm;
- De NSW gegevens bij het WOZ-object. De gegevens hebben betrekking op het WOZ-object en moeten dan ook daar gewijzigd worden;
- Waardebepaling object:
 - Totaalprijs is de WOZ-waarde van een van de genoemde onderdelen, bijvoorbeeld een paardenstal;
 - Factor ongebouwd en factor gebouwd worden berekend uit de ingevoerde NSW object gegevens;
 - Totale instandhoudingsfactor is het product van beide bepaalde factoren;
 - TIOX berekent met deze gegevens de taxatiewaarde van het onderdeel exclusief en, indien gewenst, inclusief BTW.

6.6.14 Recreatie

Voor de werking van het rekenschema recreatie kan gebruik gemaakt worden van de taxatiewijzer Recreatie 2011.

In de afbeeldingen hieronder het Inventarisatieformulier en rekenblad (OCF).

Details deelobject invoeren

Rekenmethode: Recreatie

Versie taxatiewijzer: 20120101_1.0

Rekenen

Opslaan

Terug

Objectgegevens

Waardepeildatum	01 januari 2012	Volgnummer	11
Vrije omschrijving			
Archetypegegevens	R2600300 Bungalowpark, bungalow gericht		
Soort object	3526	Bungalowpark	
Aantal sterren		Kwaliteit Gebied	Voldoende, gemiddeld

Figuur 35 – Recreatie - objectgegevens

Inventarisatieformulier
OCF

Soort object

Aanwezige logiesvoorzieningen

Omschrijving	Aantal werkelijk	Aantal vergunning	Tarief	
1. Toeristische plaatsen in eigendom/exploitatie			€	(per plaats per nacht)
2. Seizoensplaatsen in eigendom/exploitatie			€	(per plaats per seizoen)
3a. Jaarplaatsen in eigendom/exploitatie			€	(per plaats per jaar)
3b. Jaarplaatsen (recht van opstal)			€	
3c. Verhuurcaravans in eigendom/exploitatie			€	(per caravan per week)
4a. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (4 personen)			€	(per bungalow per week)
4b. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (6 personen)			€	(per bungalow per week)
4c. Particuliere bungalows			€	
5a. Trekkershutten in eigendom/exploitatie			€	(per trekkershut per dag)
5b. Particuliere trekkershutten			€	
6a. Chalets in eigendom/exploitatie			€	(per chalet per week)
6b. Particuliere chalets			€	
7a. Groepsaccommodatie in eigendom/exploitatie (aantal bedden)			€	(per bed per nacht)
7b. Particuliere groepsaccommodatie			€	
8a. Zomer en winterstalling caravans			€	(per caravan per periode)

Voorzieningen

1. Eetvoorzieningen

Soort eetvoorziening	Ja/Nee	Oppervlakte	Bouwjaar	Renovatiejaar
Winkel 1	☐	m2		
Winkel 2	☐	m2		
Supermarkt	☐	m2		
Kantine	☐	m2		
Snackbar	☐	m2		
Restaurant	☐	m2		
Bar	☐	m2		
Discotheek	☐	m2		
Centrumvoorziening (park plaza etc.)	☐	m2		

2. Zwembadvoorzieningen

Soort zwembad	Ja/Nee	Oppervlakte	Bouwjaar	Renovatiejaar
Openlucht kinderbad	☐	m2		
Overdekt kinderbad	☐	m2		
Openlucht zwembad	☐	m2		
Overdekt zwembad	☐	m2		
Subtropisch zwemparadijs	☐	m2		

3. Sportvoorzieningen

4. Wasvoorzieningen

5. Extra voorzieningen

☐ Recreatieprogramma
☐ Speeltuin
☐ Sportterrein
☐ Tennisbaan
☐ Fietsverhuur

☐ Wasserette
☐ Textielwasplaats
☐ Wasmachine
☐ Droogtrommel

☐ Verwarmd sanitair
☐ Camperservicestation

Aantal werknemers (obv 40 uur)
FTE
[Voorbeeld]

Omzetgegevens	2010	2009	2008
Logiesopbrengsten	€	€	€
Horecaopbrengsten (restaurant & bar)	€	€	€
Detailhandelsopbrengsten (winkel)	€	€	€
Opbrengsten uit nutsvoorzieningen (gas, electra, etc.)	€	€	€
Overige opbrengsten	€	€	€
Totale opbrengsten	€	€	€

Kostengegevens	2010	2009	2008
Inkoopkosten (horeca)	€	€	€
Inkoopkosten (detailhandel)	€	€	€
Personeelskosten (excl ondernemersloon)	€	€	€
Kapitaallasten	€	€	€
Beheer-/onderhoudslasten	€	€	€
Overige kosten	€	€	€
Totale kosten	€	€	€

Cashflowgegevens	2010	2009	2008
Cashflow (Nettowinst + afschrijvingen + rentelasten)	€	€	€

Afdrukken

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen
Opslaan
Terug

Figuur 36 – Rekenblad recreatie – inventarisatieformulier

Inventarisatieformulier

OCF

Model

Aangepast/Werkelijk

Gemiddelde

Door model berekende logiesomzet

Opbrengsten	Aantal plaatsen	Tarief per ster/gebied	Bezettingsgraad per ster/provincie	Omzet model	Tarief werkelijk	Bezettingsgraad werkelijk	Omzet werkelijk	WOZ-waardering logies
1. Toeristische plaatsen in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
2. Seizoensplaatsen in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
3a. Jaarplaatsen in eigendom/exploitatie (zonder opstal)		€	%	€	€	%	€	
3c. Verhuurcaravans in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
4a. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (4 personen)		€	%	€	€	%	€	
4b. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (6 personen)		€	%	€	€	%	€	
5a. Trekkershutten in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
6a. Chalets in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
7a. Groepsaccommodatie in eigendom/exploitatie		€	%	€	€	%	€	
8a. Zomer en winterstalling caravans		€	%	€	€	%	€	
1 t/m 9. Totale logiesopbrengsten				€			€	€

Door model berekende overige omzet

	% van logies opbrengsten per ster/gebied	% * logies omzet model	% werkelijk	% * logies omzet werkelijk	WOZ-waardering extra omzet
10a. Horecaopbrengsten (restaurant & bar)	%	€	%	€	€
10b. Detailhandelsopbrengsten (winkel)	%	€	%	€	€
10c. Opbrengsten uit nutsvoorzieningen	%	€	%	€	€
10d. Overige opbrengsten	%	€	%	€	€
10. Totale overige omzet		€		€	€
1 t/m 10. Totale omzet		€		€	€

Door model berekende kosten

Exploitatiekosten	% per ster/gebied	Kosten model	% werkelijk	Kosten werkelijk	WOZ-waardering kosten
1. Inkoopkosten (horeca) als % van horecaopbrengsten	%	€	%	€	€
2. Inkoopkosten (detailhandel) als % van detailhandelopbrengsten	%	€	%	€	€
3. Ondernemersloon	%	€	%	€	€
4. Personeelskosten (excl. ondernemersloon)	%	€	%	€	€
5. Beheer-/onderhoudskosten	%	€	%	€	€
6. Overige kosten	%	€	%	€	€
1 t/m 6. Totale kosten		€		€	€
Operationele Cash-flow		€		€	€

Door model berekende factor

Factor				
Waarde V.O.N.		€		€
Kosten Koper	7%	€	7%	€
Waarde Kosten Koper		€		€
Eindindruk camping	☐ Zeer slecht ☐ Slecht ☒ Normaal ☐ Goed ☐ Erg goed			

Yield

Model

Aangepast/ werkelijk

Risico-opslag

%

%

B

Yield

%

%

Factor

Opmerkingen / reden van afwijking

Rekenen

Opslaan

Terug

Figuur 37 – Rekenblad recreatie – OCF

Er is een archetype (R0000100) opgenomen in de algemene taxatiewijzer. Aan de hand van dit archetype kan er een eenmalige specifiek benoemde correctie (Kapitaalscorrectie) voor een recreatieterrein opgevoerd worden. Deze correctie is een waarde zonder berekening. Het archetype R0000100 is aangemaakt om eventuele correcties op de waarde van een recreatieterrein aan te brengen. Eventuele correcties kunnen betrekking hebben op de ligging, grondvervuiling, asbest etc.

In de waarderingapplicatie op TIOX bestaat de mogelijkheid om een extra deelobject op te voeren. Door te kiezen voor het archetype R0000100 kan er een negatieve of positieve waarde worden opgevoerd. Deze waarde is terug te vinden in het taxatieverslag als correctie op de waardering.

Let op! Omdat er geen berekening ten grondslag ligt aan deze correctie, dient u zorg te dragen voor een goede omschrijving van de opgevoerde correctie.

6.6.15 Geen berekening voor dummy archetype

Wanneer de taxatie van een deelobject niet aan een rekenmethode / archetype kan worden gekoppeld of taxatie buiten TIOX heeft plaatsgevonden, kan gebruik worden gemaakt van de rekenmethode "Dummy geen berekening". Het bijbehorende rekenblad ziet er als volgt uit:

Figuur 38 – Rekenblad Dummy geen berekening

De gebruiker kan de volgende gegevens invoeren:

- **Volgnummer:** Het volgnummer wordt in eerste instantie automatisch bepaald, maar kan worden aangepast.
- **Vrije omschrijving:** Nadere verduidelijking, vrij te gebruiken;
- **Taxatiewaarde onderdeel:** Verplicht veld in te vullen door de taxateur. Als men de waarde van dit veld wijzigt, dan wordt het veld *taxatiewaarde onderdeel incl. BTW* leeggemaakt;
- **Taxatiewaarde onderdeel incl. BTW:** Hier kan de getaxeerde waarde inclusief BTW worden ingevuld. Wanneer dit veld niet gevuld wordt, wordt bij de taxatie van het deelobject een BTW percentage van 19 % gebruikt. Door vulling kan men dus afwijken van het standaard BTW percentage.

7. Raadplegen

Met behulp van deze functionaliteit kunnen alle geregistreerde taxaties in TIOX opgevraagd en bekeken worden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de MBVP locatiewaarden en voor recreatie, waarvoor uitsluitend de eigen taxaties kunnen worden ingezien en aangepast. Aanpassen van een taxatie is hierbij alleen mogelijk voor taxaties waarvoor de gebruiker bevoegd is.

Na het oproepen van de functie verschijnt het scherm dat is afgebeeld in Figuur 39. Voor een gebruiker die niet bevoegd is om te taxeren, is hierbij de knop Taxeren niet beschikbaar, en is het na het opzoeken van een WOZ-object ook niet mogelijk om het object of de deelobjecten te wijzigen.

Figuur 39 – Raadplegen van taxaties

De gebruiker heeft de mogelijkheid om op alle velden te zoeken en soms op een gedeelte van een veld. Wanneer op postcode gezocht wordt is het invullen van minimaal vier cijfers verplicht.

De volgende zoekvelden zijn beschikbaar:

- WOZ-objectnummer;
- Straatnaam;
- Huisnummer;
- Postcode;
- Woonplaats;
- Objectsoort (eerst Waardepeildatum selecteren);
- Zoeken binnen gemeente.

Na het invullen van een veld en het gebruik van de knop **<Zoeken>** worden alle objecten die aan de zoekcriteria voldoen getoond. Een voorbeeldscherm met zoekresultaten is te zien in Figuur 40.

Figuur 40 – Voorbeeld van zoekresultaten

8. Taxatieverslagen

Indien een gebruiker slechts bevoegd is om te raadplegen, ziet dit scherm eruit zoals in Figuur 41. Hierbij zijn er geen knoppen zichtbaar om te taxeren, en kan het object ook niet gewijzigd worden. Indien een gebruiker bevoegd is om te taxeren, ziet dit scherm eruit zoals in Figuur 42.

TIOX

Home

Raadplegen

Help

Terug naar WOZ DC

Rapporten

Waardepeildatum

01 januari 2011

WOZ-object (Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie op 05 maart 2012)

WOZ-objectnummer

000100000005

Locatieaanduiding

Toestandspeldatum

01 januari 2011

Gemeentenaam

VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Straatnaam

janstraat

Openbareruimtenaam

Huisnummer

1

Alias

Postcode

Objectsoort

Windmolen

Woonplaatsnaam

Taxatie

Exclusief BTW

KadastraleObjecten

[Geen resultaten]

Deelobjecten (10)

Onderdeel gegevens

	%	€/kW	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	1	Ruwb	100%	€ 880	€ 1848000	10%	17	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 1750241
Omschrijving		Afb	0%	€ 0	€ 0	0%	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype	Z240W440	Inst	0%	€ 0	€ 0	0%	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype omschr.	Windmolen vanaf 2000 kW			€ 880	€ 1848000							€ 1750241

Onderdeel gegevens

	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	2	Ruwb	100%	€ 927	€ 463.500	15%	15	85,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 69.525
Omschrijving		Afb	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype	F3800100	Inst	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype omschr.	Shop/magazijn/kantoor /toiletten			€ 927	€ 463.500							€ 69.525
Totaal (inclusief 25% leidingen)												€ 69.525

Onderdeel gegevens

	%	€/Stuk	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	3	Ruwb	100%	€ 8.386	€ 41.930	15%	15	62,3%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 15.795
Omschrijving		Afb	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype	F380DA01	Inst	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype omschr.	Dubbelwandige tank 6000 liter 1 compartiment			€ 8.386	€ 41.930							€ 19.744
Totaal (inclusief 25% leidingen)												€ 19.744

Onderdeel gegevens

	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Totaal WOZ-waarde (excl. BTW)												€ 3.414.302

Verslag

Figuur 41 - Overzicht van een WOZ-object voor een raadpleger

TIOX

Home

Taxeren

Raadplegen

Help

Terug naar WOZ DC

Rapporten

Waardepeildatum

01 januari 2011

WOZ-object (Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie op 14 december 2011)

WOZ-objectnummer

000100000002

Locatieaanduiding

a

Toestandspeldatum

01 januari 2011

Gemeentenaam

VNG - Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Straatnaam

q

Openbareruimtenaam

q

Huisnummer

1

Alias

Postcode

Objectsoort

Basisschool

Woonplaatsnaam

Taxatie

Inclusief BTW

KadastraleObjecten

[Geen resultaten]

Deelobjecten (8)

Onderdeel gegevens

	%	€/m2	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	1	Ruwb	54%	€ 608,04	€ 912060	27%	158	36,5%	0,0%	4,6%	0,0%	€ 552517
Omschrijving		Afb	27%	€ 304,02	€ 456030	22%	138	39,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 278178
Archetype	O121PA12	Inst	19%	€ 213,94	€ 320910	17%	128	41,5%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 187732
Archetype omschr.	Periode 1930 en ouder, pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking											
Grootte	1500 m2											
Bouwjaar	1900			€ 1126	€ 1689000							€ 1018427

Onderdeel gegevens

	%	€/Stuk	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	2	Ruwb	100%	€ 8.386	€ 41.930	15%	15	34,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 27.674
Omschrijving		Afb	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype	F380DA01	Inst	0%	€ 0	€ 0	15%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype omschr.	Dubbelwandige tank 6000 liter 1 compartiment			€ 8.386	€ 41.930							€ 34.592
Totaal (inclusief 25% leidingen)												€ 34.592

Onderdeel gegevens

	%	€/stuks	verv. waarde	RW	LD	TC	EV	VB	BG	EG	Waarde	
Volgnummer	3	Ruwb	100%	€ 5776	€ 5776	55%	91	45,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 3177
Omschrijving		Afb	0%	€ 0	€ 0	0%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype	Z210T100	Inst	0%	€ 0	€ 0	0%	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 0
Archetype omschr.	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 630kVA											

Totaal WOZ-waarde (excl. BTW)

€ 1.186.279

Totaal WOZ-waarde (incl. BTW)

€ 1.411.672

Taxeren

Verslag

Hertaxeren

rapport:
 kenmerk: Rap1069
 project 1538 - VNG SLA TIOX 2014

datum: 10 april 2014
 pagina: 43 van 54

Figuur 42 - Overzicht van een WOZ-object voor een taxateur

De werking van de knoppen op het overzichtsscherm is als volgt:

<Taxeren> (indien bevoegd):

Voor alle deelobjecten wordt een taxatie uitgevoerd en als er fouten worden geconstateerd, dan wordt een foutmelding getoond.

<Verslag>:

Het volgende scherm wordt getoond:

Taxatieverslag

Toon: ☒ Standaard verslag ☐ Uitgebreid verslag

[Download het verslag als .pdf](#) [Download het verslag als .doc](#)

Taxatieverslag

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object: (Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie op 14 december 2011)

Stratnaam : q
Huisnummer : 1
Openbareruimtenaam : q
Postcode :
Woonplaats :
Locatieomschrijving : a
Objectsoort : Basisschool

Opbouw taxatie:

Volgnummer: 1 - Basisschool - Periode 1930 en ouder pannendak, metselwerk, gemiddelde afwerking

Omschrijving	€	€
Ruwbouw : 1500 m2	608,04	912.060
bouwjaar : 1900	oorspr. levensduur : 47 jaar	levensduur : 158 jaar

Figuur 43 – Taxatieverslag – WOZ-objectgegevens en kadastrale gegevens

Boven in het scherm kan gekozen worden tussen een beknopt verslag en een uitgebreid verslag.

Tevens kan het verslag opgehaald worden in zowel PDF-formaat als Word- formaat(Microsoft Word 2003 en later).

Een taxatieverslag bestaat uit verschillende secties. Het verslag start altijd met een sectie die een overzicht van de WOZ-objectgegevens en de kadastrale gegevens geeft. Na deze secties wordt de sectie opbouw taxatie weergegeven. Vervolgens wordt er afhankelijk van de gekozen taxatiemethode een overzicht van de taxatie getoond. In de volgende paragrafen wordt dieper ingegaan op de verschillende secties.

8.1 WOZ-objectgegevens

Deze sectie bevat de details van het WOZ-object. De details van het object staan onder elkaar uitgelijnd (zie voorbeeld). De waardepeildatum staat op dezelfde regel als de straatnaam van het WOZ-object. De toestandspeildatum staat onder de waardepeildatum ter hoogte van het huisnummer. De toestandspeildatum wordt alleen getoond als deze afwijkt van de waardepeildatum.

Onderstaand voorbeeld geeft een indicatie van de aanduiding van de objectgegevens:

Aanduiding object:		(Laatst gewaardeerd met: TIOX webapplicatie op 24 december 2013)	
Straatnaam	: Hoofdweg	Waardepeildatum	: 01 januari 2012
Huisnummer	: 122		
Openbareruimtenaam	: Vogeldorp		
Postcode	: 5512AC		
Woonplaats	: Vessem		
Locatieomschrijving	: Test		
Objectsoort	: Kinderboerderij		

8.2 Kadastrale gegevens

Deze sectie toont de details kadastrale objecten. De details staan onder elkaar uitgelijnd.

Onderstaand voorbeeld geeft een indicatie van de aanduiding van het object:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:							
Gemeente:	Sectie:	Perceelnummer:	Letter:	Indexnummer:	Oppervlakte:	Toegekende Opp.:	Meegetaxeerde Opp.:
AAA11	G	1	A	1	0	0	0

Wanneer er geen kadastrale object zijn gespecificeerd wordt de sectie kadastrale gegevens niet getoond.

8.3 Opbouw taxatie

8.3.1 GVW en dummy GVW

Voor een verkort verslag worden de volgende gegevens getoond:

Volgnummer: 1 - Hogeschool / Universiteit - Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking						
Omschrijving	:					
Ruwbouw	:	250 m2	à	€ 612,75	€ 153.188	
		bouwjaar	1870	oorspr. levensduur	47 jaar	
				levensduur	151 jaar	
		restwaarde	27 %	resterende levensduur	10 jaar	
		techn. veroudering aftrek	65,23 %	factor	0,3477	
		func. veroudering aftrek	0,00 %	factor	1,0000	€ 53.263
Afbouw	:	250 m2	à	€ 384,75	€ 96.188	
		bouwjaar	1870	oorspr. levensduur	27 jaar	
				levensduur	146	
		restwaarde	22 %	resterende levensduur	5 jaar	
		techn. veroudering aftrek	70,78 %	factor	0,2922	
		func. veroudering aftrek	0,00 %	factor	1,0000	€ 28.106
Installaties	:	250 m2	à	€ 427,50	€ 106.875	
		bouwjaar	1870	oorspr. levensduur	17 jaar	
				levensduur	146 jaar	
		restwaarde	17 %	resterende levensduur	5	
		techn. veroudering aftrek	70,79 %	factor	0,2921	
		func. veroudering aftrek	0,80 %	factor	0,9920	€ 30.968

Figuur 44 - Standaard taxatieverslag (dummy) gecorrigeerde vervangingswaarde

Elk taxatieverslag begint met:

- Volgnummer
- Objectsoort
- Archetype omschrijving

Vervolgens worden de details van de berekening getoond.

Op een uitgebreid verslag worden de volgende gegevens getoond:

<u>Volgnummer: 1 - Hogeschool / Universiteit - Periode < 1931, onderwijsgebouw, metselwerk, gemiddelde afwerking</u>									
Omschrijving	:								
Aantal eenheden (m2)	:	250							
Prijs per m2	:	€ 1.270							
Percentage BTW	:	19 %							
Correctie grootte	:	112,17 %							
Correctie bereikbaarheid	:	100 %							
Correctie fundering	:	€ 0							
Prijs per m2 na correctie	:	€ 1.425							
Ruwbouw	:	43 %	€ 613 per m2	€ 153.188	voor het (deel)object				
Afbouw	:	27 %	€ 385 per m2	€ 96.188	voor het (deel)object				
Installaties	:	30 % +	€ 428 per m2	€ 106.875 +	voor het (deel)object				
		100 %		Subtotaal	€ 356.250				
Omschrijving		Bruto		Oorspr.		Rest	Afschr.	Waarde	
		verv. waarde	Bouwjaar	RW	LD	LD	TC	na TC	
Ruwbouw	:	€ 153.188	1870	27 %	47	151	10	65,23 %	€ 53.263
Afbouw	:	€ 96.188	1870	22 %	27	146	5	70,78 %	€ 28.106
Installaties	:	€ 106.875	1870	17 %	17	146	5	70,79 %	€ 31.218 +
								Subtotaal	€ 112.587
Economische veroudering (EV)	:						0 %		
			Totaal	Ruwbouw	Afbouw	Installaties			
Verandering bouwwijze (VB)	:	Bouwkosten oorspr. bouwwijze	€ 1.270	€ 546	€ 343	€ 381			
	:	Bouwkosten actuele bouwwijze	€ 1.400	€ 560	€ 462	€ 378			
Belemmering gebruik (BG)	:						0,0 %		
Excessieve gebruikskosten (EG)	:						0,0 %		
Omschrijving		Waarde na TC	Afschr.	Afschr.	Afschr.	Afschr.	Gecor.	verv. waarde	
			EV	VB	BG	EG			
Ruwbouw	:	€ 53.263	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	€ 53.263		
Afbouw	:	€ 28.106	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	€ 28.106		
Installaties	:	€ 31.218	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	€ 30.968 +		
							Subtotaal	€ 112.338	
Taxatiewaarde onderdeel	:						Subtotaal	€ 112.338	

Figuur 45 - Uitgebreid verslag - (Dummy) gecorrigeerde vervangingswaarde

8.3.2 Stuksprijzen

Voor een onderdeel dat met een (dummy) stuksprijs berekend is, wordt het volgende getoond:

<u>Volgnummer: 2 - Cultuurgrond - Cultuurgrond gemiddeld in regio Bouwhoek en Hogeland</u>									
Omschrijving	:								
Grootte	:	5 m2							
Prijs per eenheid	:	€ 3,87 /m2							
Waarde onderdeel	:						Subtotaal	€	19

Figuur 46 – Standaard taxatieverslag (dummy) stuksprijzen

In het uitgebreide verslag worden dezelfde gegevens getoond.

8.3.3 MBVP Locatiewaarde

Voor de MBVP locatiewaarde worden de volgende gegevens getoond:

rapport:
 kenmerk: Rap1069
 project 1538 - VNG SLA TIOX 2014

datum: 10 april 2014
 pagina: 47 van 54

<u>Volgnummer: 13 - Benzinestation - Autosnelwegstation hoog (bemand)</u>				
Omschrijving	:			
REN-punten brandstofverkoop	:	100%	45,6	
Objectieve doorzet(liters/REN-punt)	:	L 182500	L 8322000	
Gemiddelde daadwerkelijke doorzet	:		L 0	
Openingsstijdenfactor	:	97 %	0	
Gecorrigeerde daadwerkelijke doorzet	:	0 %	L 0	
Doorzet basistaxatie	:		L 8322000	
Locatiewaarde brandstofverkoop (euro per 1000 liter doorzet)	:	L 75	€ 624.000	
REN-punten voorzieningenniveau	:	100%	40	
Locatiewaarde voorzieningenniveau	:	€ 5.910	€ 236.000	
Correctiefactor openingstijden	:		0	
Doorzet basistaxie keuze	:		Objectief	
Locatiewaarde	:		Subtotaal	€ 860.000

Figuur 47 - Standaard taxatieverslag MBVP locatiewaarde

De getoonde gegevens spreken voor zich.

Het uitgebreide verslag toont de volgende gegevens:

<u>Volgnummer: 13 - Benzinestation - Autosnelwegstation hoog (bemand)</u>					
Omschrijving	:				
			Percentage	REN score	REN punten
Verkeersintensiteit	80%	Passantenstroom	72%	1,5	21,6
		Rijrichting	8%	4	6,4
Infrastructuur	15%	Toegankelijkheid	15%	5	15
(Inter)-Lokale concurrentie	5%	Agglomeratie-effect	1%	1	0,2
		Directe concurrentie	0%	5	0
		Totale concurrentie	4%	3	2,4
Autovoorzieningen	10%	Autovoorzieningen	10%	2	4
Shopgrootte	90%	Shopgrootte	90%	2	36
REN-punten brandstofverkoop	:	100%	45,6		
Objectieve doorzet(liters/REN-punt)	:	L 182500	L 8322000		
Gemiddelde daadwerkelijke doorzet	:		L 0		
Openingsstijdenfactor	:	97 %	0		
Gecorrigeerde daadwerkelijke doorzet	:	0 %	L 0		
Doorzet basistaxatie	:		L 8322000		
Locatiewaarde brandstofverkoop (euro per 1000 liter doorzet)	:	L 75	€ 624.000		
REN-punten voorzieningenniveau	:	100%	40		
Locatiewaarde voorzieningenniveau	:	€ 5.910	€ 236.000		
Correctiefactor openingstijden	:		0		
Doorzet basistaxie keuze	:		Objectief		
Locatiewaarde	:	Subtotaal	€		860.000

Figuur 48 - Uitgebreid taxatieverslag MBVP locatiewaarde

8.3.4 Woonwagens

Van een woonwagen worden de volgende gegevens op het verslag getoond:

<u>Volgnummer: 5 - Woonwagens - Chalet begane grond 100 m2 of groter</u>		
		
Archetype:		
W9100923	:	Chalet begane grond 100 m2 of groter
Omschrijving	:	
Bouwjaar	:	2001
Oppervlakte	:	150 m2
Nieuwbouwprijs	:	€ 1.337,56 /m2
Afgeschreven	:	39,37 %
Waarde	:	
		Subtotaal € 121.644

Figuur 49 - Standaard taxatieverslag woonwagens

Opmerking: wanneer op WOZ-objectniveau is gekozen voor een taxatie inclusief BTW (zie 6.2), worden de bedragen inclusief BTW getoond.

Het uitgebreide verslag is identiek aan het standaard verslag.

8.3.5 Agrarische gebouwen

Van de taxatie van een agrarisch gebouw worden de volgende gegevens vastgelegd:

<u>Volgnummer: 12 - Overige agrarische niet-woningen - Woning in bedrijfsgebouw</u>		
Omschrijving	:	
Bouwjaar	:	2008
Grootte	:	500 m3
Prijs per eenheid	:	€ 329,00
Correctiegrootte	:	1
Prijs per eenheid na correctie	:	€ 329,00
Kwaliteitscorrectie	:	Gemiddeld
Waarde onderdeel	:	
		Subtotaal € 164.500

Figuur 50 - Standaard taxatieverslag agrarische gebouwen

Het uitgebreide verslag is identiek aan het standaard verslag.

8.3.6 Recreatie

Van de taxatie van een recreatie object worden de volgende gegevens vastgelegd:

Volnummer: 10 - Bungalowpark - bungalow gericht									
Omschrijving :									
		Model			Aangepast/Werkelijk			Gemiddeld	Waarde obv keuze taxateur
Logies keuze taxateur :		Model							
Opbrengsten	Aantal plaatsen	Tarief per ster/gebied	Bezettings graad per ster /provincie	Omzet model	Tarief werkelijk	Bezettings graad werkelijk	Omzet werkelijk	WOZ- waardering logies omzet	
1. Toeristische plaatsen in eigendom/exploitatie :	100	€ 32,88	8,27%	€ 99.300	€ 75,00	8,27%	€ 226.515		
2. Seizoensplaatsen in eigendom/exploitatie :	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
3a. Jaarplaatsen in eigendom/ exploitatie (zonder opstal)	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
3c. Verhuurcaravans in eigendom/exploitatie	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
4a. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (4 personen)	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
4b. Verhuurbungalows in eigendom/exploitatie (6 personen)	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
5a. Trekkershutten in eigendom/exploitatie	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
6a. Chalets in eigendom/exploitatie	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
7a. Groepsaccommodatie in eigendom/exploitatie	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
8a. Zomer en winterstalling caravans	0	€ 0,00	0%	€ 0,00	€ 0,00	0%	€ 0,00		
1 t/m 9. Totale logiesopbrengsten :				€ 99.300			€ 226.515	€ 162.908	€ 99.300
Overige omzet keuze taxateur :		Model							
		% van logies opbrengsten per ster/gebied	% * logies omzet model	% werkelijk		% * logies omzet werkelijk		WOZ- waardering extra omzet	
10a. Horecaopbrengsten (restaurant & bar) :		0%	€ 0,00			0%		€ 0,00	€ 0,00
10b. Detailhandelsopbrengsten (winkel) :		0%	€ 0,00			0%		€ 0,00	€ 0,00
10c. Opbrengsten uit nutsvoorzieningen :		0,55%	€ 546			0,55%		€ 1.246	€ 896
10d. Overige opbrengsten :		5,6%	€ 5.561			5,6%		€ 12.685	€ 9.123
10. Totale overige omzet :			€ 6.107					€ 13.931	€ 10.019
1 t/m 10. Totale omzet :			€ 105.407					€ 240.446	€ 172.927
Exploitatiekosten keuze taxateur :		Model							
Exploitatiekosten		% per ster/gebied	Kosten model	% werkelijk		Kosten werkelijk		WOZ- waardering kosten	
1. Inkoopkosten (horeca) als % van horecaopbrengsten :		0%	€ 0,00			0%		€ 0,00	€ 0,00
2. Inkoopkosten (detailhandel) als % van detailhandelopbrengsten :		0%	€ 0,00			0%		€ 0,00	€ 0,00
3. Ondernemersloon :		13,65%	€ 14.388			13,65%		€ 32.821	€ 23.605
4. Personeelskosten (excl ondernemersloon) :		19,5%	€ 20.554			19,5%		€ 46.887	€ 33.721
5. Beheer-/onderhoudslasten :		34,93%	€ 36.813			34,93%		€ 83.976	€ 60.395
6. Overige kosten :		0%	€ 0,00			0%		€ 0,00	€ 0,00
1 t/m 6. Totale kosten :			€ 71.755					€ 163.684	€ 117.720
Operationele Cash-flow :			€ 33.652					€ 76.762	€ 55.208
Factor keuze taxateur :	Model								
Factor :			10,1			10,1		10,1	10,1
Waarde V.O.N. :			€ 339.885			€ 775.296		€ 557.596	€ 339.885
Kosten Koper :	7%		€ 22.225	7%		€ 50.715		€ 36.470	€ 22.225
Waarde Kosten Koper :			€ 317.500			€ 724.500		€ 521.000	€ 317.500
Eindindruk camping :	Normaal								
Yield	Model			Aangepast/ werkelijk					
Risico-opslag :				6,7%					
Yield :				9,9%					
Factor :				10,1					

Figuur 51 - Standaard taxatieverslag recreatie

8.3.7 Overige verslagen

Overige verslagen vertonen een identieke opbouw met alleen een paar kleine afwijkingen in specifieke gevallen.

Verder getoonde gegevens spreken voor zich.

8.4 Afsluiting verslag

Het verslag wordt afgesloten met een aantal totalen. Wat er getoond wordt, is afhankelijk van de gemaakte keuze bij BTW voor het WOZ-object (zie 6.2). Op de eerste regel staat het totaal bedrag (exclusief BTW). Afhankelijk van de BTW keuze wordt de waarde inclusief BTW getoond. Op de laatste regel staat de vastgestelde waarde.

8.4.8 Inclusief BTW

Alle deelobjecten zijn getaxeerd met een BTW percentage van 19%:

Totaal	:	€ 2.057.151
BTW	:	€ 390.859 +
		€ 2.448.010
Vastgestelde waarde	:	€ 2.440.000
Vastgestelde waarde is inclusief BTW		

Figuur 52 - Taxatie inclusief BTW, geen BTW correctie

Wanneer minimaal één deelobject is gewaardeerd met een BTW percentage ongelijk aan 19%, vindt er een correctie plaats van de BTW:

Totaal	:	€ 2.057.151
BTW	:	€ 390.859 +
Correctie verrekening BTW	:	€ 14.604 -
		€ 2.433.406
Vastgestelde waarde	:	€ 2.430.000
Vastgestelde waarde is inclusief BTW		

Figuur 53 - Taxatie inclusief BTW, BTW correctie

8.4.9 Exclusief BTW/ Onbelast

Voor een WOZ-object met als objectsoort "Agrarisch object" (de objectsoort is terug te vinden onder "Aanduiding object", zie Figuur 43) zien de totalen er als volgt uit:

Totaal	:	€ 164.500
Vastgestelde waarde	:	€ 164.000
Vastgestelde waarde is waarde in het economische verkeer gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen BTW wordt geheven.		

Figuur 54 - Taxatie exclusief BTW/ onbelast, agrarisch object

Voor een niet-agrarisch WOZ-object ziet de afsluiting van het verslag er als volgt uit

Totaal	:	€ 2.057.151
Vastgestelde waarde	:	€ 2.050.000
Vastgestelde waarde is exclusief BTW		

Figuur 55 - Taxatie exclusief BTW/ onbelast, niet-agrarisch object

9. Bijlage 1: Overzicht objectsoorten en rekenbladen

Een overzicht van de objectsoorten en de bijbehorende rekenbladen:

Objectcategorie	Rekenblad	Paragraaf
Agrarisch asbest	Agrarische Asbest	6.6.9
Agrarisch erf	Agrarische Erf	6.6.7
Agrarische erfverharding	Stuksprijzen	6.6.10
Agrarische gebouwen	Agrarische Gebouwen	6.6.8
Agrarische ondergrond kassen	Stuksprijzen	6.6.10
Agrarische overige grond	Stuksprijzen	6.6.10
Bijgebouwen	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Busstations	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Crematoria	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Cultuur	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Defensie	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Defensie Infrastructuur	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Defensie terreinen	Stuksprijzen	6.6.10
Dummy Gecorrigeerde vervangingswaarde	Dummy Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Dummy Geen Berekening	Dummy Geen berekening	6.6.15
Dummy stuksprijzen	Dummy Stuksprijzen	6.6.11
Gezondheidszorg	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Infrastructuur	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Kinderboerderijen	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Kloosters	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Laboratoria	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
MBVP Locatiewaarde	MBVP Locatiewaarde	6.6.12
MBVP Opstal	MBVP Opstal	6.6.4
MBVP Tanks	MBVP Tanks	6.6.3
NS	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
NSW Landgoederen	Dummy NSW Landgoederen	6.6.13
Nutsvoorzieningen	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Onderwijs	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Overheidsgebouwen	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Parkeren	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Recreatie	Dummy Geen berekening	6.6.15

Objectcategorie	Rekenblad	Paragraaf
Recreatie	Recreatie	6.6.14
Sport	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Telefonie	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Verzorging	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Windturbines	Windturbines	6.6.5
Windturbines	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Woonwagens	Gecorrigeerde vervangingswaarde	6.6.1
Woonwagens	Woonwagens	6.6.6