

De WOZ-waarde: Hoe komt deze tot stand?



gemeente
WOERDEN

Inhoudsopgave



1. Wat is een verantwoordingsdocument?	3
2. Algemene informatie over gemeente Woerden	4
• 2.1 Wie zijn we?	4
• 2.2 Wat doen we?	4
• 2.3 Waarom doen we dat?	4
• 2.4 Wat vinden we belangrijk?	4
• 2.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?	4
3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	5
• 3.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?	5
• 3.2 Wat doet de Waarderingskamer?	5
4. Algemene informatie over de WOZ-waarde	6
• 4.1 Wat is de WOZ-waarde?	6
• 4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?	6
• 4.3 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?	6
• 4.4 Wat is de waardepeildatum?	7
• 4.5 Wat is een toestandspeildatum?	7
• 4.6 Wat is het aanslagbiljet?	7
5. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	8
• 5.1 Wat zijn objectkenmerken?	8
• 5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?	8
• 5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	8
• 5.4 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?	9
• 5.5 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?	9
• 5.6 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	9
• 5.7 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	9
• 5.8 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	10
• 5.9 Hoe zorgen we ervoor dat we onderzoek doen naar de objectkenmerken?	10
6. Hoe taxeren we?	11
• 6.1 Met welk taxatiemodel werken we?	11
• 6.2 Hoe worden niet-woningen getaxeerd?	11
• 6.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in VRISwaarden?	11
• 6.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	11
• 6.5 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	12
• 6.6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?	13
7. Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel goed werkt?	14
• 7.1 Spreiding	14
• 7.2 Ratiocontroles	14
Heeft u nog vragen?	15
Bijlagen	16

1. Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor de gemeente Woerden bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken.

Dit staat zo in de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en die voeren wij uit. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven in dit verantwoordingsdocument. In dit document kunt u lezen hoe we de WOZ-waarden in gemeente Woerden hebben bepaald.

De uitleg die we geven is algemeen. Dit betekent dat we niet alle mogelijke situaties bespreken.

Verder is de uitleg een vereenvoudiging van de wettelijke voorschriften. De wet- en regelgeving gaat voor op dit document als er verschil is in bewoording.

Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in bij het belastingloket met uw DigiD op www.belastingloket.woerden.nl en bekijk het taxatieverslag.

Wat we u allemaal kunnen vertellen over het bepalen van de WOZ-waarde:

- Hoe ziet het proces van een WOZ-waardebepaling eruit?
- Welke gegevens hebben invloed op de WOZ-waarde?
- Hoe werkt modelmatig taxeren?
- Hoe controleren we of het taxatiemodel goed werkt?



2. Algemene informatie over gemeente Woerden

2.1 Wie zijn we?

Woerden is een stad en gemeente in het westen van de Nederlandse provincie Utrecht, in het oosten van het Groene Hart. De gemeente bestaat uit de kernen Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld. De gemeente Woerden heeft 53.730 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS) en de stad Woerden heeft 38.800 inwoners (1 januari 2023).

2.2 Wat doen we?

We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (belastingplichtige) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. De Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken) regelt de waardebeoordeling van alle onroerende zaken in Nederland. Zo moeten we elk jaar een WOZ-waarde (marktwaaarde) bepalen voor alle WOZ-objecten. De vastgestelde WOZ-waarde is meestal onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag.

2.3 Waarom doen we dat?

Belastingen leveren geld op voor onze gemeente. Dat geld heeft onze gemeente nodig om een prettige plek te maken om te leven. Het riool wordt er van schoon gehouden. Het afval wordt opgehaald. Speeltuinen en trapveldjes worden onderhouden. Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. Er zijn kosten voor het personeel, maar ook de kosten voor de zogenaamde 'no cure no pay' bureaus. De kosten hiervan zijn de laatste jaren fors toegenomen. Deze bureaus maken voor u bezwaar tegen de WOZ-waarde. Als het bezwaar gegrond is, kost dit ons geld, hoe klein de aanpassing ook is.

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via de [website](#). Wanneer u dit direct bij ons doet, hoeven we geen extra kosten te maken en kunt u erop vertrouwen dat we minstens zo zorgvuldig te werk gaan als een derde partij. Als u rechtstreeks bij ons bezwaar maakt, is dit voordeliger voor de gemeente en uiteindelijk ook voor u als belastingbetaler.

2.4 Wat vinden we belangrijk?

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt. Waar de juiste belastingen en informatie op staat. En die aan de goede belastingplichtige gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij.

Gemeente Woerden blijft zich voortdurend ontwikkelen om een inwonergechte, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte gemeente te zijn op het gebied van de gemeentelijke belastingen. Meer informatie over de belastingen kunt u vinden op de website van de gemeente Woerden www.woerden.nl/Belasting.

2.5 Hoeveel woningen en niet-woningen taxeren we per jaar?

Wij bepalen jaarlijks de WOZ-waarde. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaaarde) moeten bepalen voor alle WOZ-objecten. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we WOZ-objecten.

Voor de gemeente Woerden bepalen we voor ca 28.300 objecten de WOZ-waarde. Dit zijn merendeel woningen. In ongeveer 24.160 objecten kan/mag gewoond worden. Het overige deel, ongeveer 4.140 zijn niet-woningen. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen.



3. Het team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij team Belastingen, dat deel uitmaakt van de afdeling Gegevensbeheer.

Elke dag zijn de medewerkers bezig om ervoor te zorgen dat de aanslagen kloppen en de juiste WOZ-waarden worden vastgesteld.

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

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. Het team bestaat uit taxateurs, gegevensbeheerders, juridisch medewerker en een functioneel applicatiebeheerder. Andere medewerkers zorgen ervoor dat de aanslagen worden verzonden.

De medewerkers die bij ons werken volgen regelmatig trainingen en cursussen. Zo blijven ze zich ontwikkelen en houden ze hun vak kennis op peil. Als de toezichthouder (Waarderingskamer) nieuwe vakbekwaamheidseisen stelt, zorgen we ervoor dat we hier zo snel mogelijk aan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet kennen en in de praktijk moet kunnen toepassen.

Gegevensbeheerders beschikken over de certificaten WOZ-medewerker en WOZ-gegevensbeheerder. Taxateurs beschikken over een diploma WOZ-taxateur. Van nieuwe medewerkers wordt verwacht dat ze deze diploma's binnen een jaar halen.

3.2 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de [website](#) van de Waarderingskamer.



4. Algemene informatie over de WOZ-waarde



In dit hoofdstuk beschrijven we wat de WOZ-waarde is en waar deze voor wordt gebruikt.

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

Het uitgangspunt is dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de marktwaarde op de datum waarop we de waarde peilen. Dit moment is de 'waardepeildatum'. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper.

Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? De gemeente Woerden bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

- Om de hoogte te bepalen van sommige belastingen van de gemeente. Denk aan de onroerende zaakbelastingen (OZB);
- De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door het waterschap voor de watersysteemheffing (gebouwd);
- De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst om de hoogte van het eigenwoningforfait te bepalen. Dit is een bedrag dat de belastingdienst opstelt bij het inkomen als je een koophuis hebt. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt om de hoogte van de erfbelasting te bepalen;
- Ook voor het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde gebruikt. Hiermee wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn;
- Onder andere notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook.

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

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat grofweg uit de volgende stappen. In elke stap worden gegevens gecontroleerd en eventueel aangepast als dat nodig is.



De permanente marktanalyse



Het taxatiemodel inrichten



De modelwaarde berekenen



De modelwaarde controleren



De waarde vaststellen



4.3.1 Stap 1: De permanente marktanalyse

We beginnen met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Die verkopen onderzoeken we. Er wordt onderzocht of de verkoop in de vrije markt heeft plaatsgevonden en of er andere bijzondere omstandigheden zijn die de prijs misschien hebben beïnvloed. Verkoop binnen de familie of via een veiling zijn voorbeelden van zulke bijzondere omstandigheden.

We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere woningen in de buurt. We onderzoeken ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem kloppen. Dat onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoossiers van de gemeente of we vragen informatie aan de koper van een woning. Dit onderzoek noemen we 'permanente marktanalyse'.

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn met een percentage gecorrigeerd naar de waardepeildatum. Voor de indexering van de verkoopcijfers naar waardepeildatum is gebruik gemaakt van CBS gegevens. In de bijlage is een overzicht van de indexpercentages meegestuurd.

Uit de permanente marktanalyse halen we ook eenheidsprijzen (m2-prijzen) voor woningen, bijgebouwen en grond om het taxatiemodel in te richten.

Bij de niet-woningen doen we een soortgelijke analyse. Hierbij verzamelen we ook huurgegevens.

Voor agrarische en incurante objecten worden op landelijk niveau marktgegevens verzameld in Taxatiewijzers. Deze gebruiken we bij het bepalen van de waarde.



4.3.2 Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de permanente marktanalyse klaar is, gebruiken we de verkoopprijzen die we hebben gecontroleerd en die bruikbaar zijn om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook ontzettend veel informatie over de verkochte woningen. Bij deze informatie kun je denken aan bouwjaar, grootte, locatie, maar ook informatie over de kwaliteit en staat van een woning.

Deze kenmerken heten primaire en secundaire objectkenmerken. Hierover leest u later meer.

Op die manier kunnen we voor iedere aparte woning een eigen WOZ-waarde berekenen. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de 'modelwaarde'.



4.3.3 Stap 3: De modelwaarde berekenen

Nu we de prijzen per eenheid uit de marktanalyse hebben gehaald en de taxatiemodellen zijn ingericht, kunnen we de modelwaarde van een object berekenen.

Het object wordt getaxeerd en het taxatieprogramma berekent een waarde voor elk object.

De woningen zijn ingedeeld in referentiegroepen. Voor elke groep is een prijs per eenheid in het taxatiemodel ingevuld. De waarde is opgebouwd uit een waarde voor het hoofgebouw, een waarde voor een bijgebouw (bijvoorbeeld schuur/garage/aanbouw) en een grondwaarde. Deze drie samen vormen de modelwaarde.



4.3.4 Stap 4: De modelwaarde controleren

Vervolgens controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om af te wijken van de modelwaarde. Dit kan zijn als een woning in slechte staat is, juist luxer of beter is, of als er omstandigheden in de buurt zijn die de waarde beïnvloeden e.d. Dit zijn de secundaire objectkenmerken. Deze controle noemen we 'herwaardering' of 'waardering'.

Als deze controle klaar is, is er voor elke woning een WOZ-waarde bepaald voor het nieuwe belastingjaar.



4.3.5 Stap 5: De waarde vaststellen

Nu de waarden zijn bepaald, moeten deze nog formeel worden vastgesteld. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. Deze beschikking ontvang je via het aanslagbiljet van gemeente Woerden. De heffingsambtenaar vervaardigt een 'voor bezwaar vatbare beschikking'. Met andere woorden: een beschikking waar je bezwaar tegen kan maken. De waarde is nu formeel vastgesteld.

4.4 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaaarde van uw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Dat komt omdat de onroerendezaakbelasting een zogenaamde 'tijdstipbelasting' is.

We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor.

De reden dat de waardepeildatum altijd een jaar eerder ligt, lijkt misschien vreemd, maar eigenlijk is het best logisch. Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn.

Elk jaar rond de maand augustus beginnen we met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop.

4.5 Wat is een toestandspeildatum?

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari van het belastingjaar. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaaarde is op de waardepeildatum. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van dat belastingjaar.

4.6 Wat is het aanslagbiljet?

Onder andere inwoners en ondernemers krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vindt u er terug. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

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

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van een WOZ-waarde.

5.1 Wat zijn objectkenmerken?

We maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken. Zoals eerder gezegd, worden de objectkenmerken in elke stap van het proces bekeken en waar nodig aangepast.

5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning)
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, aanbouw, dakkapel of tuinhuis) er zijn.

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning.

5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- de kwaliteit van het object;
- de onderhoudstoestand van het object;
- de uitstraling van het object;
- de doelmatigheid van het object;
- de voorzieningen in het object;
- de ligging van het object.

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Onderstaand worden de onderdelen van de KOUDVL kort toegelicht.

Wat verstaan we onder kwaliteit

In hoofdzaak alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, voordat je binnen bent geweest en de staat daarvan. Anders gezegd: de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan scheurvorming, hoogwaardige bouwmaterialen en duurzaamheid.

Wat verstaan we onder onderhoud

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, nadat je binnen bent geweest en de staat daarvan. Ook wel de algehele staat van de woning genoemd. Wat hierin wordt meegewogen is de observatie: hoe een gebruiker er mee om gaat. Denk daarbij aan achterstallig schilderwerk en rotte kozijnen.

Wat verstaan we onder uitstraling?

Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten, of wat aan een object vast zit en welke indruk dat op u maakt. Denk daarbij aan een woning die is ontworpen door een bekende architect. Dit is wel snel subjectief. Vandaar dat er een inschatting wordt gemaakt van wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder doelmatigheid?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit wat het gebruiksnut en of doel moeilijk maakt. Denk daarbij aan bijvoorbeeld ruimten die een beperkte stahoogte hebben. Ook hier moet een inschatting worden gemaakt wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.

Wat verstaan we onder voorzieningen?

Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit en het comfort verhoogt. Denk bijvoorbeeld aan een badkamer, keuken en sanitair.

Wat verstaan we onder ligging?

Daarbij valt te denken aan o.a.

- Overlast van horeca, bedrijven etc.;
- Bereikbaarheid van het object (bijvoorbeeld gelegen in een steegje);
- Geluidsoverlast;
- Verkeersoverlast/parkeeroverlast;
- Uitzicht (zowel positief als negatief).

5.4 Hoe komen we aan (de informatie over) de primaire objectkenmerken?

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Hierin staan gegevens over een object of een persoon die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken. Deze basisregistraties gebruiken wij bij het bepalen van de WOZ-waarde:

- **BAG** (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- **BRK** (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- **BRP** (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) gebruiken we om te kijken wie de bewoner van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

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

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn.

Een voorbeeld: Een woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De gemeente registreert het nieuwe bouwjaar van de woning en de nieuwe gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Van de BAG krijgen wij een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie passen we die gegevens dan ook aan, zodat ze weer kloppen.

5.5 Hoe komen we aan (de informatie over) de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning juist zijn gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma IWOZ.

We vragen bij de eigenaar informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning op te sturen als aanvullende informatie. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd. Dit noemen we een inpassende opname.

5.6 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

We kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat de juiste gegevens zijn. Dit passen we aan in de WOZ-administratie. Ook geven we door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat er iets niet klopt. Dat heet een 'terugmelding'. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie aanpassen, zodat die weer klopt.

Zo moet de bronhouder van de BAG aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning staan. Op deze manier gebruiken we de juiste en actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

5.7 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we bij alle stappen van het WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, taxeren en modelwaarde controleren).

Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. Hieronder beschrijven we de belangrijkste.

Advertenties op internet

Advertenties op het internet geven ons een inkijkje in de huidige staat van een woning.

Daarom controleren we alle foto's en kenmerken van alle woningen die op makelaarswebsites komen. Deze advertenties worden verzameld door een bepaald softwareprogramma: IWOZ. De advertentieteksten worden doorgenomen en er wordt gekeken of ze gelijk zijn met de WOZ-administratie. Denk daarbij aan aanwezigheid garage, berging en dergelijken. Ook leveren de foto's een beeld van de staat van de woning. Dit bij elkaar noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd.

Inpandige opname

Onze taxateurs gaan elk jaar op pad voor inpandige opnames. Dat wil zeggen dat ze binnen gaan kijken in een pand. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij de staat van de woning een belangrijk punt is. Dit moet ter plaatse worden onderzocht.

Mutatiesignalering

Wij laten elk jaar luchtfoto's maken van de hele gemeente. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een berging geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

De veranderingen die we zien bij een object worden door ons verwerkt. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt. We beschikken over drie soorten foto's. Dit zijn de luchtfoto's, de straatbeeldfoto en de 'oblieke' foto. Met de oblieke foto kunnen we een woning langs vier kanten bekijken.

5.8 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht van ons ook dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt beschikt. Dit doen we door gerichte gegevenscontroles, inpandige opnames, het bekijken van lucht- en straatbeeldfoto's en het analyseren van advertenties. En soms ook als een belanghebbende daar zelf om vraagt.

5.9 Hoe zorgen we ervoor dat we onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer ziet erop toe dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

Daarnaast controleren we elk jaar ten minste 20 procent van de objecten. Onder andere door verkoopadvertenties door te nemen. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.



Luchtfoto



Straatbeeldfoto



Oblieke foto

6. Hoe taxeren we?

Het bepalen van de WOZ-waarde noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren met een taxatiemodel gaat.

Verschillende soorten objecten, worden op een verschillende wijze getaxeerd. Er wordt bij het taxeren onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de woningen. Dit betreft veruit de grootste groep objecten.

6.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet VRISwaarderen en wordt gemaakt door XxlInc, specialist op het gebied van software en dienstverlening voor de uitvoering van de Wet WOZ. Het programma rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt VRISwaarderen rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de secundaire objectkenmerken, de gebruiksoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

6.2 Hoe worden niet-woningen getaxeerd?

De objecten worden voor de massale herwaardering in categorieën verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. De niet-woningen bestaan grofweg uit:

- Agrarische objecten
- Courante niet-woningen (bedrijven, horeca, kantoren en winkels)
- Incourante niet-woningen (scholen, ziekenhuizen, nutsvoorzieningen, sportcomplexen etc.)
- Ongebouwde objecten en objecten in aanbouw
- Garageboxen

Bij courante niet-woningen, ongebouwde objecten, objecten in aanbouw en garageboxen waarderen we de marktwaarde over het algemeen op basis van de vergelijkingsmethode. Hierbij maken we gebruik van huur- en verkoopgegevens. Op basis hiervan bepalen we het marktniveau, waarmee op basis van een vergelijking de waarde van andere objecten wordt bepaald.

Voor de agrarische objecten en incurante niet-woningen hanteren we de landelijke taxatiewijzers, als controle en aanvulling op gebruikte marktgegevens van gelijksoortige objecten in de provincie Utrecht. In de taxatiewijzers zijn kengetallen opgenomen die we gebruiken bij de waardebeoordeling.

Bij agrarische objecten waarderen we de marktwaarde op basis van de vergelijkingsmethode.

Incourante objecten waarderen we over het algemeen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

6.3 Hoe gaat de permanente marktanalyse in VRISwaarderen?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. We doen de marktanalyse in VRISwaarderen. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Het programma controleert daarna hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het programma heeft uitgerekend voor het object dat verkocht is. Is er een verschil tussen de modelwaarde en de verkoopprijs? Dan moet het model zich aanpassen, zodat dat verschil kleiner wordt. Dit gebeurt bij elke verkoopprijs. Ieder jaar wordt daardoor de modelwaarde anders.

Die veranderende modelwaarde is de zogenoemde marktontwikkeling. Dit wordt ook wel de 'trend' genoemd. Makkelijker gezegd: het laat zien of de WOZ-waarde is gestegen of gedaald vergeleken met vorig jaar

6.4 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert de modelwaarden. Dat doet de taxateur door de modelwaarde te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen, de zogenaamde referentiewoningen. Is de modelwaarde niet goed? Dan past de taxateur dit aan. Drie van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde vergelijkt komen op het taxatieverslag van uw woning te staan.

6.4.1 Wat ziet u van deze controle?

"Het gemiddelde van de drie verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde". Deze opmerking horen we vaak. Het wil niet zeggen dat de WOZ-waarde dan ook te hoog is. De verkoopprijzen die op het taxatieverslag staan, heeft de taxateur gebruikt om de modelwaarde te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning ongeveer gelijk is aan de modelwaarde die VRISwaarderen uitrekent. Als dat zo is, dan klopt de modelwaarde. De verkoopprijzen die laten zien dat de modelwaarde klopt staan op het taxatieverslag.

6.5 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

VRISwaarderen rekent een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel 'woning' een modelwaarde, maar ook het onderdeel 'grond' en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen we per onderdeel uit hoe de gemeente de modelwaarde voor een woning bepaalt.

6.5.1 Onderdeel woning

VRISwaarderen rekent voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet het programma dat?

Uit de geanalyseerde marktgegevens halen de taxateurs een eenheidsprijs, de zogenaamde PPE (prijs per eenheid), voor het onderdeel woning. Met die geanalyseerde verkoopcijfers worden de referentiegroepen onderbouwd. Dit betekent dat bij elke referentiegroep ten minste drie vergelijkbare woningen worden gebruikt om de waarde te onderbouwen. Deze woningen zijn niet per se gelijk aan de getaxeerde woningen, maar hebben wel dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, bouwstijl en locatie.

6.5.2 Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m² voor de grond. Dit doen ze per kern en/of waardegebied. Per kern, omdat niet elke kern evenveel voorzieningen heeft.

Niet elke kern is even geliefd om te wonen. In een kern gebruiken we waardegebieden om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en parkjes. In de bijlage is de grondstaffel van de gemeente toegevoegd.

6.5.3 Welke aanpassingen doet VRISwaarderen?

- **Afnemende meerwaarde:** Binnen VRISwaarderen richten we modellen in om te kunnen werken met staffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per

vierkante meter af. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1.000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter. Dit wordt gebruikt voor de gebruiksoppervlakte, bijgebouwen en de kaveloppervlakte.

- **Waardegebieden:** Vriswaarderen maakt gebruik van waardegebieden. Een waardegebied is een gebied in de gemeente, bijvoorbeeld een dorpskern of een wijk/buurt.

Op deze manier nemen we specifieke eigenschappen van een buurt mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of in het buitengebied. Niet iedereen heeft even snel toegang tot gangbare voorzieningen (denk aan een supermarkt, bouwmarkt, restaurant of treinstation). Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden. In de bijlage is zijn de waardegebieden toegevoegd.

Dezelfde soort woningen in hetzelfde waardegebied krijgen in de basis dezelfde grondprijs en grondstaffel. Hebben woningen dan ook nog precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze dezelfde waarde. Dat noemen we consistentie. Hebben woningen niet precies dezelfde kenmerken? Dan krijgen ze ook een andere waarde.

6.5.4 Secundaire kenmerken

Eerder heeft u kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Wij gebruiken 5 classificaties om de secundaire objectkenmerken te registreren. Drie sterren betekent gemiddeld, 1 ster betekent slecht en 5 sterren betekent uitstekend.

Hoe het model corrigeert, staat in het model hieronder.

Reden correctie*	☆☆☆☆☆	★★★★☆	★★★☆☆	★★★★☆	★★★★★
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Onderhoud	-16%	-8%	0%	8%	16%
Uitstraling	-16%	-8%	0%	8%	16%
Doelmatigheid	-16%	-8%	0%	8%	16%
Voorzieningen	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%

* Voorbeeld van correctie secundaire kenmerken



6.5.5 Bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we een marktanalyse hebben gedaan.

Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders. Het taxatiemodel corrigeert op grootte en ook op secundaire kenmerken.

In de bijlage is het bijgebouwenmodel toegevoegd.

6.5.6 Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan moeten we dit ook in de WOZ-waarde meenemen. Denk bijvoorbeeld aan vrij uitzicht, bodemverontreiniging, specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk 'ligging'. Correctie voor ligging passen we toe op de grond en de woningonderdelen, niet op de bijgebouwen.

6.6 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules: de ratio's. Dit geeft inzicht in de aansluiting van het model op de marktwaarde.

6.6.1 Ratio

Eén van de dingen die we uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan het verkoopprijs van een woning door de modelwaarde die uit het taxatiemodel komt. Die formule ziet er zo uit:

Formule:		Voorbeeld:
$\frac{\text{verkoopprijs}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$		$\frac{€ 300.000,-}{€ 300.000,-} = 1$

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopprijs van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de gemiddelde afwijking van de ratio's zo klein mogelijk is.

6.6.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van 'transactieruis'. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- hoe goed de koper en/of verkoper kan onderhandelen;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7 procent. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopprijzen tussen 0,98 en 1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde.

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

6.6.3 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer (de organisatie die ons controleert) heeft ook de regel dat de gemiddelde ratio van alle verkoopprijzen goed is als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor de gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties.

7. Hoe kunt u zelf controleren of het taxatiemodel goed werkt?

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde die VRISwaarden berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole.

7.1 Spreiding

We controleren namelijk ook de spreiding van de ratio's. Een ratio van 0,6 en een ratio van 1,4 hebben samen een gemiddelde ratio van 1. De gemiddelde ratio is in dat geval goed, maar de individuele ratio's wijken te veel af van 1. De uitkomst van het taxatiemodel lijkt daardoor goed, maar toch is dat niet het geval. Woningen met iets andere kenmerken die niet zijn verkocht, krijgen waarschijnlijk een verkeerde modelwaarde.



7.2 Ratiocontroles

Coefficient of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt of Dispersion (COD) genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

Price Related Differential (PRD)

Met de Price Related Differential (PRD) controleren we of er eerlijke behandeling is op verschillende prijsniveaus. De PRD is een manier waarmee we kunnen beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij kijken we dus welke waarde woningen in het hogere segment krijgen, vergeleken met goedkopere woningen.

Price Related Bias

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen wanneer de prijs verdubbelt. We maken gebruik van regressiemethoden om te begrijpen hoe dingen met elkaar samenhangen. Het rekenkundig gemiddelde helpt ons te zien of er iets vreemds is in onze berekeningen. We vinden dit door alle verhoudingen op te tellen en dat resultaat te delen door het totale aantal verhoudingen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van dit
verantwoordingsdocument?
Die beantwoorden we graag.
Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website.
Bent u het niet eens met uw WOZ-waarde?
Dan kunt u hiertegen bezwaar maken via de website.

WWW.WOERDEN.NL/BELASTING

✉ teambelastingen@woerden.nl

☎ 14 0348

U kunt ons telefonisch bereiken van 8.30 en 12.00 uur en tussen 13.00 en 17.00 uur.



Waardegebieden

Gemeente Woerden

101	Binnenstad
102	Bloemen- en bomenkwartier
103	Bedrijventerrein Honthorst
104	Staatsliedenkwartier
105	Vogelklwartier
106	Schilderskwartier
201	Bedrijventerrein Barwoutswaarder
202	Molenvliet West
203	Molenvliet Oost
204	Kromwijk
301	Middenland-Noord
302	Middenland-Zuid
303	Snel en Polanen
304	Bedrijventerrein Polanen
305	Waterrijk
401	Rietveld
402	Barwoutswaarder
501	Geestdorp
502	Breeveld
503	Cattenbroek
601	Harmelen-Noord (dorp)
602	Harmelen-Zuid (dorp)
603	Putkop
604	Buitengebied Harmelen
605	Reijerscop
606	Gerverscop
701	Kamerik (dorp)
702	Kanis
703	Buitengebied Kamerik
801	Zegveld (dorp)
802	Buitengebied Zegveld

Bijgebouwenmodel

WDO	OmschrijvingWOZDeelObject	Staffel	TaxatieMethodiek	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
1200	aanbouw woonruimte (m2)	Nee	Oppervlakte			90% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1230	serre (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1310	dakkapel (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1320	dakopbouw (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	1		500	500	100
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
1340	dakterras / balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	1		500	500	100
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
1360	balkon (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
1410	Voorraadmelder (m2)	Nee	Oppervlakte			30% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1420	souterain/woonkelder (m2)	Nee	Oppervlakte			40% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1490	kelder (m2)	Nee	Oppervlakte			30% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1510	garage aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1540	garage vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1570	Inpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1580	Onderpandige garage (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1590	carport (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1610	berging/schuur aangebouwd (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1640	berging/schuur vrijstaand (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1670	berging/schuur inpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
1680	berging/schuur onderpandig (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
1750	Garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1750	Garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1750	Garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1750	Garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1810	zomerhuisje/recreatiewoning (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1820	hobbyruimte/atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1830	hobbykas (m2)	Nee	Oppervlakte			10		
183G	Hobbykas (GlsWvd) (m2)	Nee	Oppervlakte			10		
1840	tuinhuis/blokhut (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
1860	overkapping/luifel bij woning (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
1870	gastenverblijf (externe woonruimte) (m2)	Nee	Oppervlakte			70% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1890	prive zwembad buiten (m2)	Nee	Oppervlakte			500		
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	1		500	500	100
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	25	50	500	350	70
2010	tuin bij meergezinswoning (m2)	Ja	Oppervlakte	50	99999	500	250	50
2125	extra grond (laag) (m2)	Nee	Oppervlakte			6		
2140	Parkeerplaats (stuks)	Nee	Aantal			10000		
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3120	kantoor (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3310	loods (m2)	Nee	Oppervlakte			150		
3320	nissenhut/romneyloods (m2)	Nee	Oppervlakte			75		
3330	opslag/magazijn (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
3410	Werkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
3410	Werkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
3410	Werkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
3410	Werkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
3420	werkplaats (m2)	Nee	Oppervlakte			350		
3650	Luifel (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
4015	Aanbindstal (Friese/Hollandse) stenen wanden (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4030	ligboxenstal (incl. melkkamer) laag type (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4050	Open frontstal (excl. melkkamer) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4130	jongveestal (melkvee) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4160	paardenstal (boxen) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		

Bijgebouwenmodel (vervolg)

WDO	OmschrijvingWOZDeelObject	Staffel	TaxatieMethodiek	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
416S	Paardenstal (boxen) (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
418A	buitenbak/buitenmanege (m2)	Nee	Oppervlakte			10		
418A	Buitenbak/buitenmanege (m2)	Nee	Oppervlakte			10		
4190	tredmolen (mits vaste inrichting) (m2)	Nee	Oppervlakte			25		
4310	Stal/nachtverblijf (geen ander) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4320	Schapenstal/geitenstal (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4410	traditioneel bedrijfsgebouw vast woning (m2)	Nee	Oppervlakte			200		
441S	Trad.bedrijfsgeb.a woning (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			200		
4430	schuur (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
443A	Schuur aangebouwd (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
443H	Schuur (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
443S	Schuur (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4530	Veldschuur (onverhard) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
453S	Veldschuur (onverhard) (Steen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4540	Veldschuur (verharde vloer) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
454S	Veldschuur (verharde vloer) stenen wanden (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
455H	Werktuigberg./wagenloods open (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
456H	werktuigenberging/wagenloods (gesloten) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4590	hooi-/stroschuur (kapbergtype) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
459H	Hooi-/stroschuur (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
474G	Kas (type Venlo) (Glazen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			2		
487M	Sorteerloods/-ruimte (Metalen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			80		
6510	zwembad algemeen (m2)	Nee	Oppervlakte			500		
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7020	praktijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
7520	Praktijklokaal (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7520	Praktijklokaal (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7520	Praktijklokaal (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7520	Praktijklokaal (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
7760	Atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7760	Atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7760	Atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7760	Atelier (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
1350	Zolder (m2)	Nee	Oppervlakte			20% van de m2 prijs van de hoofdbouw		
1500	garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1500	garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1500	garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1500	garage niet verfijnen (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1550	Garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1550	Garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1550	Garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1550	Garage vrijstaand zadeldak (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1560	Garage vrijstaand platdak (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	900	900	100
1560	Garage vrijstaand platdak (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	900	720	80
1560	Garage vrijstaand platdak (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	900	630	70
1560	Garage vrijstaand platdak (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	900	450	50
1690	Open Schuur / overkapping (m2)	Nee	Oppervlakte			250		
1710	Dierenverblijf (m2)	Nee	Oppervlakte			25		
2050	Ondergrond bij kassen (m2)	Nee	Oppervlakte			5		
3010	Winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3010	Winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
3010	Winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3010	Winkel/verkoopruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3110	Vergaderruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3110	Vergaderruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
3110	Vergaderruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3110	Vergaderruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3230	Hotelkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
3230	Hotelkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
3230	Hotelkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
3230	Hotelkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
3290	Sanitairruimte (m2)	Nee	Oppervlakte			350		
3910	Overige ruimten (m2)	Ja	Oppervlakte	1	10	700	700	100
3910	Overige ruimten (m2)	Ja	Oppervlakte	10	100	700	350	50
3910	Overige ruimten (m2)	Ja	Oppervlakte	100	99999	700	175	25
4010	Aanbindstal (Friese/Hollandse) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4020	Ligboxstal (incl. melkkamer) hoog type (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
402S	Ligboxstal hoog type (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
403S	Ligboxstal laag type (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4060	Melkstal (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
409S	Vleeskalverenstal (individueel) (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
413M	Jongveestal (melkvee) (Metalen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			80		
413S	Jongveestal (melkvee) (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4140	Varkensstal fok (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
414S	Varkensstal fok (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4150	Varkensstal vlees (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
415S	Varkensstal vlees (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
416H	Paardenstal (boxen) (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
424S	Pluimveestal verharde vloer (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
431H	Stal/nachtverblijf (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
431S	Stal/nachtverblijf (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
432S	Schapen-/geitenstal (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
443M	Schuur (Metalen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			80		
453H	Veldschuur (onverhard) (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
453M	Veldschuur (onverhard) (Metalen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			80		
454H	Veldschuur (verhard) (Houten wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			60		
4550	Werktuigenberging/wagenloods (open) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
456H	Werktuigenberging/wagenloods (gesl.) (houten wan	Nee	Oppervlakte			60		
456M	Werktuigberg./wagenloods gesl. (Metalen wanden) (	Nee	Oppervlakte			100		

Bijgebouwenmodel (vervolg)

WDO	OmschrijvingWOZDeelObject	Staffel	TaxatieMethodiek	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
456S	Werktuigberg./wagenloods gesl. (Stenen wanden) (n	Nee	Oppervlakte			100		
459M	Hooi-/Stroschuur (metalen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			80		
474E	Kas (type Venlo) (Eb/Vloed) (m2)	Nee	Oppervlakte			2		
4760	Kwekerij (incl. overige ruimte) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
487S	Sorteerloods/-ruimte (Stenen wanden) (m2)	Nee	Oppervlakte			100		
4940	Koel-/vriescel (in pandig) (m2)	Nee	Oppervlakte			300		
7030	Spreekkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7030	Spreekkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7030	Spreekkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7030	Spreekkamer (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
7260	Gemeenschappelijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7260	Gemeenschappelijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7260	Gemeenschappelijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7260	Gemeenschappelijkruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50
7750	Expositieruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	1	20	1200	1200	100
7750	Expositieruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	20	40	1200	960	80
7750	Expositieruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	40	60	1200	840	70
7750	Expositieruimte (m2)	Ja	Oppervlakte	60	99999	1200	600	50

Grondstafffels

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
1	Vrijstaande woningen	101	1	300	1450	1.450,00	100
1	Vrijstaande woningen	101	300	500	1450	507,50	35
1	Vrijstaande woningen	101	500	750	1450	217,50	15
1	Vrijstaande woningen	101	750	1000	1450	108,75	7,5
1	Vrijstaande woningen	101	1000	3000	1450	72,50	5
1	Vrijstaande woningen	101	3000	9999	1450	7,98	0,55
1	Vrijstaande woningen	102	1	300	1300	1.300,00	100
1	Vrijstaande woningen	102	300	500	1300	455,00	35
1	Vrijstaande woningen	102	500	750	1300	195,00	15
1	Vrijstaande woningen	102	750	1000	1300	97,50	7,5
1	Vrijstaande woningen	102	1000	3000	1300	65,00	5
1	Vrijstaande woningen	102	3000	9999	1300	7,15	0,55
1	Vrijstaande woningen	103	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	103	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	103	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	103	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	103	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	103	3000	9999	800	4,40	0,55
1	Vrijstaande woningen	104	1	300	1300	1.300,00	100
1	Vrijstaande woningen	104	300	500	1300	455,00	35
1	Vrijstaande woningen	104	500	750	1300	195,00	15
1	Vrijstaande woningen	104	750	1000	1300	97,50	7,5
1	Vrijstaande woningen	104	1000	3000	1300	65,00	5
1	Vrijstaande woningen	104	3000	9999	1300	7,15	0,55
1	Vrijstaande woningen	105	1	200	1450	1.450,00	100
1	Vrijstaande woningen	105	200	350	1450	725,00	50
1	Vrijstaande woningen	105	350	500	1450	217,50	15
1	Vrijstaande woningen	105	500	750	1450	108,75	7,5
1	Vrijstaande woningen	105	750	3000	1450	72,50	5
1	Vrijstaande woningen	105	3000	9999	1450	7,98	0,55
1	Vrijstaande woningen	106	1	300	1000	1.000,00	100
1	Vrijstaande woningen	106	300	500	1000	350,00	35
1	Vrijstaande woningen	106	500	750	1000	150,00	15
1	Vrijstaande woningen	106	750	1000	1000	75,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	106	1000	3000	1000	50,00	5
1	Vrijstaande woningen	106	3000	9999	1000	5,50	0,55
1	Vrijstaande woningen	201	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	201	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	201	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	201	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	201	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	201	3000	9999	800	4,40	0,55
1	Vrijstaande woningen	202	1	300	1300	1.300,00	100
1	Vrijstaande woningen	202	300	500	1300	455,00	35
1	Vrijstaande woningen	202	500	750	1300	195,00	15
1	Vrijstaande woningen	202	750	1000	1300	97,50	7,5
1	Vrijstaande woningen	202	1000	3000	1300	65,00	5
1	Vrijstaande woningen	202	3000	9999	1300	7,15	0,55
1	Vrijstaande woningen	203	1	300	1300	1.300,00	100
1	Vrijstaande woningen	203	300	500	1300	455,00	35
1	Vrijstaande woningen	203	500	750	1300	195,00	15
1	Vrijstaande woningen	203	750	1000	1300	97,50	7,5
1	Vrijstaande woningen	203	1000	3000	1300	65,00	5
1	Vrijstaande woningen	203	3000	9999	1300	7,15	0,55
1	Vrijstaande woningen	204	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	204	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	204	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	204	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	204	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	204	3000	9999	800	4,40	0,55
1	Vrijstaande woningen	303	1	300	1300	1.300,00	100
1	Vrijstaande woningen	303	300	500	1300	455,00	35
1	Vrijstaande woningen	303	500	750	1300	195,00	15
1	Vrijstaande woningen	303	750	1000	1300	97,50	7,5
1	Vrijstaande woningen	303	1000	3000	1300	65,00	5
1	Vrijstaande woningen	303	3000	9999	1300	7,15	0,55
1	Vrijstaande woningen	304	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	304	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	304	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	304	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	304	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	304	3000	9999	800	4,40	0,55
1	Vrijstaande woningen	305	1	200	1450	1.450,00	100
1	Vrijstaande woningen	305	200	350	1450	725,00	50
1	Vrijstaande woningen	305	350	500	1450	217,50	15

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
	1 Vrijstaande woningen	305	500	750	1450	108,75	7,5
	1 Vrijstaande woningen	305	750	3000	1450	72,50	5
	1 Vrijstaande woningen	305	3000	99999	1450	7,98	0,55
	1 Vrijstaande woningen	401	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	401	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	401	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	401	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	401	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	401	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	402	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	402	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	402	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	402	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	402	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	402	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	501	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	501	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	501	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	501	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	501	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	501	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	502	1	300	800	800,00	100
	1 Vrijstaande woning	502	300	500	800	280,00	35
	1 Vrijstaande woningen	502	500	750	800	120,00	15
	1 Vrijstaande woningen	502	750	1000	800	60,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	502	1000	3000	800	40,00	5
	1 Vrijstaande woningen	502	3000	99999	800	4,40	0,55
	1 Vrijstaande woningen	503	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	503	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	503	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	503	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	503	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	503	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	601	1	300	1300	1.300,00	100
	1 Vrijstaande woning	601	300	500	1300	455,00	35
	1 Vrijstaande woningen	601	500	750	1300	195,00	15
	1 Vrijstaande woningen	601	750	1000	1300	97,50	7,5
	1 Vrijstaande woningen	601	1000	3000	1300	65,00	5
	1 Vrijstaande woningen	601	3000	99999	1300	7,15	0,55
	1 Vrijstaande woningen	602	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	602	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	602	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	602	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	602	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	602	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	603	1	300	800	800,00	100
	1 Vrijstaande woningen	603	300	500	800	280,00	35
	1 Vrijstaande woningen	603	500	750	800	120,00	15
	1 Vrijstaande woningen	603	750	1000	800	60,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	603	1000	3000	800	40,00	5
	1 Vrijstaande woningen	603	3000	99999	800	4,40	0,55
	1 Vrijstaande woningen	604	1	300	800	800,00	100
	1 Vrijstaande woningen	604	300	500	800	280,00	35
	1 Vrijstaande woning	604	500	750	800	120,00	15
	1 Vrijstaande woningen	604	750	1000	800	60,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	604	1000	3000	800	40,00	5
	1 Vrijstaande woningen	604	3000	99999	800	4,40	0,55
	1 Vrijstaande woningen	605	1	300	800	800,00	100
	1 Vrijstaande woningen	605	300	500	800	280,00	35
	1 Vrijstaande woningen	605	500	750	800	120,00	15
	1 Vrijstaande woningen	605	750	1000	800	60,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	605	1000	3000	800	40,00	5
	1 Vrijstaande woningen	605	3000	99999	800	4,40	0,55
	1 Vrijstaande woningen	606	1	300	800	800,00	100
	1 Vrijstaande woningen	606	300	500	800	280,00	35
	1 Vrijstaande woningen	606	500	750	800	120,00	15
	1 Vrijstaande woningen	606	750	1000	800	60,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	606	1000	3000	800	40,00	5
	1 Vrijstaande woningen	606	3000	99999	800	4,40	0,55
	1 Vrijstaande woningen	701	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	701	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	701	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	701	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	701	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	701	3000	99999	1000	5,50	0,55
	1 Vrijstaande woningen	702	1	300	1000	1.000,00	100
	1 Vrijstaande woningen	702	300	500	1000	350,00	35
	1 Vrijstaande woningen	702	500	750	1000	150,00	15
	1 Vrijstaande woningen	702	750	1000	1000	75,00	7,5
	1 Vrijstaande woningen	702	1000	3000	1000	50,00	5
	1 Vrijstaande woningen	702	3000	99999	1000	5,50	0,55

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
1	Vrijstaande woningen	703	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	703	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	703	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	703	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	703	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	703	3000	9999	800	4,40	0,55
1	Vrijstaande woningen	801	1	300	1000	1.000,00	100
1	Vrijstaande woningen	801	300	500	1000	350,00	35
1	Vrijstaande woningen	801	500	750	1000	150,00	15
1	Vrijstaande woningen	801	750	1000	1000	75,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	801	1000	3000	1000	50,00	5
1	Vrijstaande woningen	801	3000	9999	1000	5,50	0,55
1	Vrijstaande woningen	802	1	300	800	800,00	100
1	Vrijstaande woningen	802	300	500	800	280,00	35
1	Vrijstaande woningen	802	500	750	800	120,00	15
1	Vrijstaande woningen	802	750	1000	800	60,00	7,5
1	Vrijstaande woningen	802	1000	3000	800	40,00	5
1	Vrijstaande woningen	802	3000	9999	800	4,40	0,55
2	2^1-Kapwoningen	101	1	200	1450	1.450,00	100
2	2^1-Kapwoningen	101	200	350	1450	725,00	50
2	2^1-Kapwoningen	101	350	500	1450	217,50	15
2	2^1-Kapwoningen	101	500	750	1450	108,75	7,5
2	2^1-Kapwoningen	101	750	3000	1450	72,50	5
2	2^1-Kapwoningen	101	3000	9999	1450	7,98	0,55
2	2^1-Kapwoningen	102	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	102	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	102	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	102	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	102	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	102	3000	9999	1300	7,15	0,55
2	2^1-Kapwoningen	103	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	103	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	103	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	103	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	103	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	103	3000	9999	800	6,00	0,75
2	2^1-Kapwoningen	104	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	104	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	104	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	104	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	104	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	104	3000	9999	1300	5,98	0,46
2	2^1-Kapwoningen	105	1	200	1450	1.450,00	100
2	2^1-Kapwoningen	105	200	350	1450	725,00	50
2	2^1-Kapwoningen	105	350	500	1450	217,50	15
2	2^1-Kapwoningen	105	500	750	1450	108,75	7,5
2	2^1-Kapwoningen	105	750	3000	1450	72,50	5
2	2^1-Kapwoningen	105	3000	9999	1450	5,95	0,41
2	2^1-Kapwoningen	106	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	106	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	106	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	106	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	106	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	106	3000	9999	1000	6,00	0,6
2	2^1-Kapwoningen	201	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	201	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	201	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	201	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	201	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	201	3000	9999	800	6,00	0,75
2	2^1-Kapwoningen	202	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	202	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	202	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	202	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	202	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	202	3000	9999	1300	5,98	0,46
2	2^1-Kapwoningen	203	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	203	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	203	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	203	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	203	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	203	3000	9999	1300	5,98	0,46
2	2^1-Kapwoningen	303	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	303	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	303	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	303	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	303	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	303	3000	9999	1300	5,98	0,46
2	2^1-Kapwoningen	305	1	200	1450	1.450,00	100
2	2^1-Kapwoningen	305	200	350	1450	725,00	50
2	2^1-Kapwoningen	305	350	500	1450	217,50	15

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
2	2^1-Kapwoningen	305	500	750	1450	108,75	7,5
2	2^1-Kapwoningen	305	750	3000	1450	72,50	5
2	2^1-Kapwoningen	305	3000	99999	1450	5,95	0,41
2	2^1-Kapwoningen	401	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	401	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	401	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	401	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	401	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	401	3000	99999	1000	6,00	0,6
2	2^1-Kapwoningen	402	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	402	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	402	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	402	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	402	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	402	3000	99999	1000	5,50	0,55
2	2^1-Kapwoningen	501	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	501	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	501	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	501	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	501	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	501	3000	99999	1000	5,50	0,55
2	2^1-Kapwoningen	502	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	502	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	502	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	502	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	502	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	502	3000	99999	800	6,00	0,75
2	2^1-Kapwoningen	503	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	503	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	503	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	503	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	503	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	503	3000	99999	1000	6,00	0,6
2	2^1-Kapwoningen	601	1	200	1300	1.300,00	100
2	2^1-Kapwoningen	601	200	350	1300	650,00	50
2	2^1-Kapwoningen	601	350	500	1300	195,00	15
2	2^1-Kapwoningen	601	500	750	1300	97,50	7,5
2	2^1-Kapwoningen	601	750	3000	1300	65,00	5
2	2^1-Kapwoningen	601	3000	99999	1300	5,98	0,46
2	2^1-Kapwoningen	602	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	602	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	602	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	602	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	602	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	602	3000	99999	1000	6,00	0,6
2	2^1-Kapwoningen	603	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	603	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	603	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	603	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	603	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	603	3000	99999	800	6,00	0,75
2	2^1-Kapwoningen	604	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	604	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	604	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	604	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	604	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	604	3000	99999	800	6,00	0,75
2	2^1-Kapwoningen	605	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	605	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	605	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	605	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	605	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	605	3000	99999	800	4,80	0,6
2	2^1-Kapwoningen	606	1	200	800	800,00	100
2	2^1-Kapwoningen	606	200	350	800	400,00	50
2	2^1-Kapwoningen	606	350	500	800	120,00	15
2	2^1-Kapwoningen	606	500	750	800	60,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	606	750	3000	800	40,00	5
2	2^1-Kapwoningen	606	3000	99999	800	4,80	0,6
2	2^1-Kapwoningen	701	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	701	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	701	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	701	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	701	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	701	3000	99999	1000	6,00	0,6
2	2^1-Kapwoningen	702	1	200	1000	1.000,00	100
2	2^1-Kapwoningen	702	200	350	1000	500,00	50
2	2^1-Kapwoningen	702	350	500	1000	150,00	15
2	2^1-Kapwoningen	702	500	750	1000	75,00	7,5
2	2^1-Kapwoningen	702	750	3000	1000	50,00	5
2	2^1-Kapwoningen	702	3000	99999	1000	6,00	0,6

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
2 2^1-Kapwoningen	703	1	200	700	700,00	100	
2 2^1-Kapwoningen	703	200	350	700	350,00	50	
2 2^1-Kapwoningen	703	350	500	700	105,00	15	
2 2^1-Kapwoningen	703	500	750	700	52,50	7,5	
2 2^1-Kapwoningen	703	750	3000	700	35,00	5	
2 2^1-Kapwoningen	703	3000	9999	700	5,25	0,75	
2 2^1-Kapwoningen	801	1	200	1000	1.000,00	100	
2 2^1-Kapwoningen	801	200	350	1000	500,00	50	
2 2^1-Kapwoningen	801	350	500	1000	150,00	15	
2 2^1-Kapwoningen	801	500	750	1000	75,00	7,5	
2 2^1-Kapwoningen	801	750	3000	1000	50,00	5	
2 2^1-Kapwoningen	801	3000	9999	1000	6,00	0,6	
2 2^1-Kapwoningen	802	1	200	800	800,00	100	
2 2^1-Kapwoningen	802	200	350	800	400,00	50	
2 2^1-Kapwoningen	802	350	500	800	120,00	15	
2 2^1-Kapwoningen	802	500	750	800	60,00	7,5	
2 2^1-Kapwoningen	802	750	3000	800	40,00	5	
2 2^1-Kapwoningen	802	3000	9999	800	6,00	0,75	
4 Hoek- en rijwoningen	101	1	75	1450	1.450,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	101	75	150	1450	725,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	101	150	250	1450	362,50	25	
4 Hoek- en rijwoningen	101	250	400	1450	145,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	101	400	3000	1450	72,50	5	
4 Hoek- en rijwoningen	101	3000	9999	1450	5,95	0,41	
4 Hoek- en rijwoningen	102	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	102	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	102	150	250	1300	325,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	102	250	400	1300	130,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	102	400	3000	1300	65,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	102	3000	9999	1300	5,98	0,46	
4 Hoek- en rijwoningen	103	1	75	800	800,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	103	75	150	800	400,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	103	150	250	800	200,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	103	250	400	800	80,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	103	400	3000	800	40,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	103	3000	9999	800	6,00	0,75	
4 Hoek- en rijwoningen	104	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	104	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	104	150	250	1300	325,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	104	250	400	1300	130,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	104	400	3000	1300	65,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	104	3000	9999	1300	5,98	0,46	
4 Hoek- en rijwoningen	105	1	75	1450	1.450,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	105	75	150	1450	725,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	105	150	250	1450	362,50	25	
4 Hoek- en rijwoningen	105	250	400	1450	145,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	105	400	3000	1450	72,50	5	
4 Hoek- en rijwoningen	105	3000	9999	1450	5,95	0,41	
4 Hoek- en rijwoningen	106	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	106	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	106	150	250	1300	325,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	106	250	400	1300	130,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	106	400	3000	1300	65,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	106	3000	9999	1300	5,98	0,46	
4 Hoek- en rijwoningen	201	1	75	800	800,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	201	75	150	800	400,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	201	150	250	800	200,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	201	250	400	800	80,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	201	400	3000	800	40,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	201	3000	9999	800	6,00	0,75	
4 Hoek- en rijwoningen	202	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	202	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	202	150	250	1300	325,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	202	250	400	1300	130,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	202	400	3000	1300	65,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	202	3000	9999	1300	5,98	0,46	
4 Hoek- en rijwoningen	203	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	203	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	203	150	250	1300	325,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	203	250	400	1300	130,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	203	400	3000	1300	65,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	203	3000	9999	1300	5,98	0,46	
4 Hoek- en rijwoningen	204	1	75	800	800,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	204	75	150	800	400,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	204	150	250	800	200,00	25	
4 Hoek- en rijwoningen	204	250	400	800	80,00	10	
4 Hoek- en rijwoningen	204	400	3000	800	40,00	5	
4 Hoek- en rijwoningen	204	3000	9999	800	6,00	0,75	
4 Hoek- en rijwoningen	303	1	75	1300	1.300,00	100	
4 Hoek- en rijwoningen	303	75	150	1300	650,00	50	
4 Hoek- en rijwoningen	303	150	250	1300	325,00	25	

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
	4 Hoek- en rijwoningen	303	250	400	1300	130,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	303	400	3000	1300	65,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	303	3000	99999	1300	5,98	0,46
	4 Hoek- en rijwoningen	305	1	75	1450	1.450,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	305	75	150	1450	725,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	305	150	250	1450	362,50	25
	4 Hoek- en rijwoningen	305	250	400	1450	145,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	305	400	3000	1450	72,50	5
	4 Hoek- en rijwoningen	305	3000	99999	1450	5,95	0,41
	4 Hoek- en rijwoningen	401	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	401	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	401	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	401	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	401	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	401	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	402	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	402	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	402	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	402	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	402	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	402	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	501	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	501	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	501	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	501	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	501	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	501	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	503	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	503	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	503	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	503	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	503	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	503	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	601	1	75	1300	1.300,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	601	75	150	1300	650,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	601	150	250	1300	325,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	601	250	400	1300	130,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	601	400	3000	1300	65,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	601	3000	99999	1300	5,98	0,46
	4 Hoek- en rijwoningen	602	1	75	1300	1.300,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	602	75	150	1300	650,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	602	150	250	1300	325,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	602	250	400	1300	130,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	602	400	3000	1300	65,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	602	3000	99999	1300	5,98	0,46
	4 Hoek- en rijwoningen	603	1	75	800	800,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	603	75	150	800	400,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	603	150	250	800	200,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	603	250	400	800	80,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	603	400	3000	800	40,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	603	3000	99999	800	6,00	0,75
	4 Hoek- en rijwoningen	604	1	75	800	800,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	604	75	150	800	400,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	604	150	250	800	200,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	604	250	400	800	80,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	604	400	3000	800	40,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	604	3000	99999	800	6,00	0,75
	4 Hoek- en rijwoningen	606	1	75	800	800,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	606	75	150	800	400,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	606	150	250	800	200,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	606	250	400	800	80,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	606	400	3000	800	40,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	606	3000	99999	800	4,80	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	701	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	701	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	701	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	701	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	701	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	701	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	702	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	702	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	702	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	702	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	702	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	702	3000	99999	1000	6,00	0,6
	4 Hoek- en rijwoningen	703	1	75	1000	1.000,00	100
	4 Hoek- en rijwoningen	703	75	150	1000	500,00	50
	4 Hoek- en rijwoningen	703	150	250	1000	250,00	25
	4 Hoek- en rijwoningen	703	250	400	1000	100,00	10
	4 Hoek- en rijwoningen	703	400	3000	1000	50,00	5
	4 Hoek- en rijwoningen	703	3000	99999	1000	6,00	0,6

Grondstaffels (vervolg)

Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	staffel van	staffel tot	Basis m2 prijs	m2 prijs	Perc
4	Hoek- en rijwoningen	703	3000	99999	1000	6,00	0,6
4	Hoek- en rijwoningen	801	1	75	1000	1.000,00	100
4	Hoek- en rijwoningen	801	75	150	1000	500,00	50
4	Hoek- en rijwoningen	801	150	250	1000	250,00	25
4	Hoek- en rijwoningen	801	250	400	1000	100,00	10
4	Hoek- en rijwoningen	801	400	3000	1000	50,00	5
4	Hoek- en rijwoningen	801	3000	99999	1000	5,50	0,55
4	Hoek- en rijwoningen	802	1	75	800	800,00	100
4	Hoek- en rijwoningen	802	75	150	800	400,00	50
4	Hoek- en rijwoningen	802	150	250	800	200,00	25
4	Hoek- en rijwoningen	802	250	400	800	80,00	10
4	Hoek- en rijwoningen	802	400	3000	800	40,00	5
4	Hoek- en rijwoningen	802	3000	99999	800	4,40	0,55

Correcties secundaire kenmerken

KOUDVL bij stapelbouw

Correctie kwaliteit:

	correctie	omschrijving
1	-8%	ver onder gemiddeld
2	-4%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	4%	boven gemiddeld
5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie onderhoud:

	correctie	omschrijving
1	-8%	ver onder gemiddeld
2	-4%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	4%	boven gemiddeld
5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie uitstraling:

	correctie	omschrijving
1	-8%	ver onder gemiddeld
2	-4%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	4%	boven gemiddeld
5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie doelmatigheid:

	correctie	omschrijving
1	-8%	ver onder gemiddeld
2	-4%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	4%	boven gemiddeld
5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie voorzieningen:

	correctie	omschrijving
1	-8%	ver onder gemiddeld
2	-4%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	4%	boven gemiddeld
5	8%	ver boven gemiddeld

Correctie ligging over hoofdbouwwaarde:

	correctie	omschrijving
1	-10%	ver onder gemiddeld
2	-5%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	5%	boven gemiddeld
5	10%	ver boven gemiddeld

KOUDVL bij grondgebonden woningen

Correctie kwaliteit:

	correctie	omschrijving
1	-16%	ver onder gemiddeld
2	-8%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	8%	boven gemiddeld
5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie onderhoud:

	correctie	omschrijving
1	-16%	ver onder gemiddeld
2	-8%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	8%	boven gemiddeld
5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie uitstraling:

	correctie	omschrijving
1	-16%	ver onder gemiddeld
2	-8%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	8%	boven gemiddeld
5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie doelmatigheid:

	correctie	omschrijving
1	-16%	ver onder gemiddeld
2	-8%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	8%	boven gemiddeld
5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie voorzieningen:

	correctie	omschrijving
1	-16%	ver onder gemiddeld
2	-8%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	8%	boven gemiddeld
5	16%	ver boven gemiddeld

Correctie ligging over grondwaarde:

	correctie	omschrijving
1	-20%	ver onder gemiddeld
2	-10%	onder gemiddeld
3	0%	gemiddeld
4	10%	boven gemiddeld
5	20%	ver boven gemiddeld

Indexeringspercentages

Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100, regio (COROP)

<https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85819NED/table?ts=1769504038685>

Kwartalen	Prijsindex, regio Utrecht
1e kwartaal 2020	97,1
2e kwartaal 2020	98,7
3e kwartaal 2020	101,1
4e kwartaal 2020	103,1
1e kwartaal 2021	107,0
2e kwartaal 2021	111,7
3e kwartaal 2021	119,8
4e kwartaal 2021	124,0
1e kwartaal 2022	129,2
2e kwartaal 2022	133,7
3e kwartaal 2022	133,2
4e kwartaal 2022	127,8
1e kwartaal 2023	124,7
2e kwartaal 2023	121,9
3e kwartaal 2023	124,3
4e kwartaal 2023	127,3
1e kwartaal 2024	131,9
2e kwartaal 2024	136,6
3e kwartaal 2024	142,1
4e kwartaal 2024	145,2
1e kwartaal 2025	149,0
2e kwartaal 2025	151,3
3e kwartaal 2025	154,7
4e kwartaal 2025	154,5
1e kwartaal 2026	
2e kwartaal 2026	
3e kwartaal 2026	
4e kwartaal 2026	

bron: Prijsindex Bestaande Koopwoningen (kwartaalcijfers) van het CBS i.s.m. het kadaster.

Prijsindices commercieel vastgoed

Prijsindices commercieel vastgoed | CBS

Kwartalen	Prijsindex, kantoren	Trendlijn, kantoren	Prijsindex, industriepanden	Trendlijn, industriepanden	Prijsindex, winkels	Trendlijn, winkels
1e kwartaal 2020	139,4	137,8	133,9	133,8	111,7	108,5
2e kwartaal 2020	136,7	139,8	138,9	136,6	101,9	109,8
3e kwartaal 2020	145,8	142,4	138,8	139,6	106,1	111,1
4e kwartaal 2020	139,2	145,5	138,3	142,9	116,9	112,6
1e kwartaal 2021	147,8	149,4	153,6	146,9	104,7	114,2
2e kwartaal 2021	155,3	153,8	149,3	151,0	114,7	115,8
3e kwartaal 2021	162,0	158,2	154,3	155,4	126,5	117,4
4e kwartaal 2021	166,3	162,2	159,2	159,8	115,7	119,0
1e kwartaal 2022	163,3	165,4	168,7	164,0	123,9	120,5
2e kwartaal 2022	161,9	168,0	171,1	167,7	127,9	122,0
3e kwartaal 2022	181,2	169,9	171,9	170,9	132,5	123,3
4e kwartaal 2022	175,0	170,6	170,0	173,7	125,2	124,5
1e kwartaal 2023	175,1	170,4	178,8	176,4	113,8	125,7
2e kwartaal 2023	156,0	169,7	180,0	178,9	120,2	126,7
3e kwartaal 2023	167,0	169,3	183,2	181,1	128,9	127,7
4e kwartaal 2023	170,3	169,4	185,3	183,1	136,5	128,7
1e kwartaal 2024	171,7	169,9	182,7	185,1	130,0	129,6
2e kwartaal 2024	174,6	171,0	183,4	187,2	127,5	130,5
3e kwartaal 2024	162,5	172,8	184,8	189,7	126,5	131,3
4e kwartaal 2024	165,8	175,7	196,1	192,7	129,3	132,2
1e kwartaal 2025	195,8	179,6	195,7	195,8	132,3	133,1
2e kwartaal 2025	188,9	183,5	200,0	199,0	138,8	134,1
3e kwartaal 2025	183,1	187,3	202,1	202,2	133,7	135,0
4e kwartaal 2025						
1e kwartaal 2026						
2e kwartaal 2026						
3e kwartaal 2026						
4e kwartaal 2026						