

Verantwoordingsdocument uitvoering Wet WOZ Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) GBLT



gemeente **Dalfsen**



Gemeente Leusden



Gemeente  Ommen



GEMEENTE  VEENENDAAL



Zwolle



gemeente- en
waterschapsbelastingen

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Doelstelling verantwoordingsdocument.....	3
1.2	GBLT.....	3
1.3	Waardering objecten.....	4
2.	Deelnemende gemeenten.....	4
3.	Uitvoering wet WOZ.....	5
3.1	De organisatie.....	5
3.2	Missie, visie en strategie van GBLT.....	5
3.3	Het team.....	5
3.4	Permanente educatie.....	6
3.5	De automatiseringsomgeving.....	6
3.6	Kosten WOZ-uitvoering.....	6
3.7	Toezicht Waarderingskamer.....	6
4.	Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	6
4.1	Wat is de WOZ-waarde?.....	7
4.2	Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?.....	7
4.3	Hoe bepalen we de WOZ-waarde van een woning?.....	8
4.4	Wat is de waardepeildatum en toestandspeildatum?.....	8
4.5	Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?.....	9
5.	Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?.....	9
5.1	Wat zijn primaire objectkenmerken?.....	9
5.2	Wat zijn secundaire objectkenmerken?.....	10
5.3	Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?.....	11
5.3.1	Basisregistraties.....	11
5.3.2	Overige bronnen.....	11
5.3.3	Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?.....	11
5.3.4	Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?.....	12
6.	Hoe taxeren we woningen?.....	12
6.1	Hoe werkt een taxatiemodel?.....	12
6.2	Hoe werkt de marktanalyse?.....	12
6.3	Hoe komt de modelwaarde van een woning tot stand?.....	13
6.4	Wat is van invloed op de WOZ-waarde van een woning?.....	14
6.4.1	Primaire objectkenmerken.....	14
6.4.2	Secundaire objectkenmerken.....	14
6.5	Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?.....	16
6.5.1	Ratio's.....	16
6.5.2	Controle Waarderingskamer.....	16
7.	Hoe taxeren we niet-woningen?.....	17
7.1	Hoe komt de taxatie tot stand?.....	18
7.1.1	Uitleg huurwaardekapitalisatie-methode.....	18
7.1.2	Verplicht energielabel bij kantoorpanden.....	19
7.2	Gecorrigeerde vervangingswaarde.....	19
7.3	Discounted cash flow-methode (DCF).....	19
7.4	Vergelijkingsmethode agrarische objecten.....	20
7.5	De taxatiewijzers en TIOX.....	20
7.6	Controle Waarderingskamer.....	21
7.7	Bijlagen.....	21

Versie: 2.0
Datum: 20-01-2026

1. Inleiding

1.1 Doelstelling verantwoordingsdocument

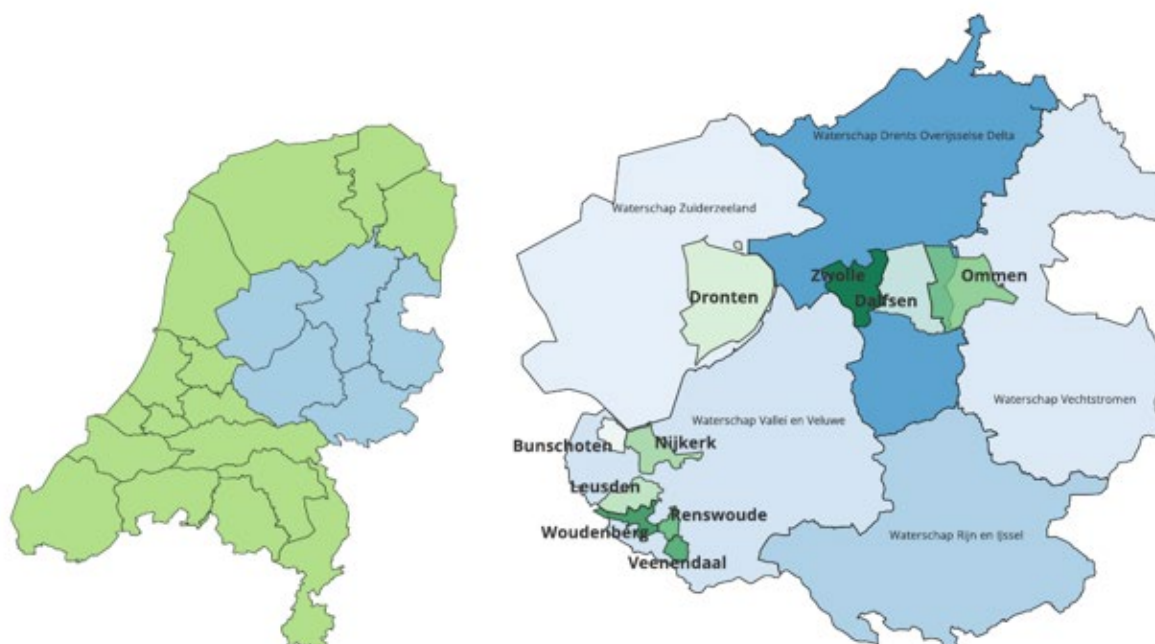
De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is inzicht geven in:

- de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) voor woningen en niet-woningen tot stand zijn gekomen voor de deelnemende gemeenten van GBLT;
- de mate waarin voldaan wordt aan de standaarden van GBLT en de toezichthouder, de Waarderingskamer.

1.2 GBLT

In 2011 is GBLT ontstaan als een belastingsamenwerking. GBLT regelt de belastingen voor een aantal organisaties. Wij werken samen met tien gemeenten en vijf waterschappen. Dat zijn:

- **Gemeenten:** Bunschoten, Dalfsen, Dronten, Leusden, Nijkerk, Ommen, Renswoude, Veenendaal, Woudenberg en Zwolle.
- **Waterschappen:** Drents Overijsselse Delta, Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe en Zuiderzeeland.



1.3 Waardering objecten

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebeoordeling van woningen, bedrijfspanden en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag. Deze wordt in februari door GBLT namens de gemeente verstuurd. Als ze het niet eens zijn met de waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend. De wijze waarop dit dient te gebeuren, staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

Op het totale grondgebied van GBLT staan ongeveer 206.000 objecten die in het kader van de Wet WOZ eten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ongeveer 187.000 woningen en circa 19.000 overige objecten zoals winkels, kantoren, bedrijven, agrarische bedrijven, scholen, etc.

De totale WOZ-waarde van alle objecten binnen GBLT was in 2025 ongeveer 87 miljard euro. De waarde van woningen bedroeg ongeveer 75 miljard euro en de waarde van de overige objecten bedroeg in dat jaar ongeveer 12 miljard euro.

2. Deelnemende gemeenten

GBLT voert de wet WOZ uit voor de volgende 10 gemeenten:

- **Gemeente Bunschoten**
Bunschoten is een gemeente in de provincie Utrecht en bestaat uit de plaatsen Bunschoten-Spakenburg en Eemdijk.
- **Gemeente Dalfsen**
Dalfsen is een gemeente in de provincie Overijssel en bestaat uit de plaatsen Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen.
- **Gemeente Dronten**
Dronten is een gemeente in de provincie Flevoland en bestaat uit de plaatsen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant.
- **Gemeente Leusden**
Leusden is een gemeente in de provincie Utrecht en bestaat uit de plaatsen Achterveld, Leusden en Stoutenburg.
- **Gemeente Nijkerk**
Nijkerk is een gemeente in de provincie Gelderland en bestaat uit de plaatsen Hoevelaken, Nijkerk en Nijkerkerveen.
- **Gemeente Ommen**
Ommen is een gemeente in de provincie Overijssel en bestaat uit de plaatsen Arriën, Beerze, Beerzerveld, Dalmsholte, Giethmen, Lemele, Ommen, Stegeren, Vilsteren, Vinkenbuurt en Witharen.
- **Gemeente Renswoude**
Renswoude is een gemeente in de provincie Utrecht en bestaat alleen uit de plaats Renswoude.
- **Gemeente Veenendaal**
Veenendaal is een gemeente in de provincie Utrecht en bestaat alleen uit de plaats Veenendaal.
- **Gemeente Woudenberg**
Woudenberg is een gemeente in de provincie Utrecht en bestaat alleen uit de plaats Woudenberg.
- **Gemeente Zwolle**
Zwolle is een gemeente in de provincie Overijssel en bestaat alleen uit de plaats Zwolle.

3. Uitvoering wet WOZ

3.1 De organisatie

Algemeen bestuur van GBLT

Het algemeen bestuur is het hoogste bestuur van GBLT. Het algemeen bestuur beoordeelt namens de waterschappen en gemeenten het werk van het dagelijks bestuur. Ook keurt het de belangrijkste besluiten goed (bekrachtigen). Bijvoorbeeld de begroting en de jaarrekening. Het algemeen bestuur heeft vijftien leden. Dit zijn wethouders en bestuurders van de gemeenten en waterschappen. Het algemeen bestuur vergadert minimaal vier keer per jaar. U kunt deze vergaderingen bezoeken.

Dagelijks bestuur van GBLT

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor de manier waarop GBLT de belastingen regelt. Het beslist bijvoorbeeld over de regels voor GBLT. Ook benoemt het ambtenaren op de belangrijke functies. In het dagelijks bestuur zitten drie leden van het algemeen bestuur. Het dagelijks bestuur vergadert vijf tot acht keer per jaar.

Directeur van GBLT

De directeur geeft dagelijks leiding aan de organisatie van GBLT. Hij is ook secretaris van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur.

3.2 Missie, visie en strategie van GBLT

Missie

We verzorgen het hele lokale belastingproces voor onze deelnemende waterschappen en gemeenten. Dat doen we met aandacht voor de maatschappelijke vraagstukken. En met een zo hoog mogelijke service voor onze klanten.

Visie

GBLT maakt zich sterk voor goede uitvoering van lokale belastingen: eenvoudig als het kan, persoonlijk als het nodig is.

Dit betekent voor ons:

- Wij zijn servicegericht voor klanten en onze deelnemers;
- Wij hebben een goede prijs-kwaliteitverhouding voor onze dienstverlening;
- Wij zijn continu op zoek naar verbetering en vernieuwing;
- Wij optimaliseren schaalvoordelen door samenwerking met andere overheden en partners;
- Wij zijn een lerende organisatie waarbij medewerkers kansen krijgen om zich te ontwikkelen in het kader van persoonlijke en organisatorische groei.

Strategie

- Wendbare organisatie
- Aantoonbare datakwaliteit
- Klantdienstverlening
- Dienstverlening opdrachtgevers
- Sociaal gezicht
- Lerende organisatie

3.3 Het team

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats binnen de afdelingen Gegevensbeheer en Taxaties, het Klantcontactcentrum (bezwarenteam) en Fiscaal Juridische Zaken.

Binnen de afdelingen werken ongeveer 50 personen die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

- Het bijhouden van objectgegevens;
- Het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen;
- Het taxeren en waarderen van WOZ-objecten;
- Het zorgvuldig communiceren met inwoners en bedrijven;
- Het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep).

3.4 Permanente educatie

In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kan worden. Deze Waarderingsinstructie is hier te vinden: [De Waarderingsinstructie \(waarderingskamer.nl\)](https://www.waarderingskamer.nl). Ondanks dat er bij GBLT gemiddeld meer dan 10 jaar aan werkervaring aanwezig is bij de medewerkers, is er veel aandacht voor permanente educatie zodat de vakkennis up-to-date blijft. De medewerkers volgen ieder jaar actualiteitendagen en workshops.

De NRVT-geregistreerde taxateur heeft voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs stelt aan permanente educatie.



3.5 De automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van GBLT is Key2Belastingen van Centric. Als waarderingapplicatie wordt xxlInc Belastingen gebruikt. Deze staat met een koppeling in verbinding met de belastingapplicatie. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals Way2go, iWOZ, WOZ datacenter en VyZyr.

3.6 Kosten WOZ-uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ bedroegen in 2025 ongeveer € 225 miljoen ([WOZ-kosten](#)). Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.

In 2025 was het percentage woningen waarvoor een bezwaarschrift is ingediend gemiddeld 5,6%. Het percentage niet-woningen waarvoor een bezwaarschrift is ingediend, is in 2025 7,9%. In totaal is 61,6% van de WOZ-bezwaren ingediend door een "no cure no pay"-bedrijf. De afdeling heeft in 2025 circa € 113.000 betaald aan proceskostenvergoeding voor procedures over het belastingjaar 2025.

3.7 Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt hoe gemeenten en samenwerkingsverbanden werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ uitvoeren. De Waarderingskamer is landelijk toezichthouder in opdracht van de Rijksoverheid.

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van de onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. Daarmee bevordert de Waarderingskamer het vertrouwen van inwoners en bedrijven in een adequate uitvoering van de Wet WOZ.

Om tot een oordeel te komen doen inspecteurs van de Waarderingskamer onder andere onderzoeken bij gemeenten en samenwerkingsverbanden. De uitkomsten van deze onderzoeken leiden tot een goedkeuring om te mogen beschikken met de nieuwe WOZ-waarde en een algemeen oordeel. Het algemeen oordeel dat bestaat uit minimaal één en maximaal vijf sterren. Voor de uitvoering van de wet WOZ heeft GBLT 5 sterren gekregen.

Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op www.waarderingskamer.nl

4. Algemene informatie over de WOZ-waarde

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt GBLT de waarde van alle onroerende zaken (woningen, kantoren, winkels, bedrijfspanden, agrarische bedrijven, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen van Bunschoten, Dalfsen, Dronten, Leusden, Nijkerk, Ommen, Renswoude, Veenendaal, Woudenberg en Zwolle.

4.1 Wat is de WOZ-waarde?

In artikel 17 lid 1 Wet WOZ en artikel 18 Wet WOZ staat dat jaarlijks aan een onroerende zaak een waarde wordt toegekend. De WOZ-waarde geldt daarbij voor één jaar. Een onroerende zaak kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand, school of sportkantine.

De WOZ-waarde moet een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn op één januari van een jaar. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning of bedrijfspand gaat verkopen, wat zou deze dan opbrengen op één januari van dat jaar.

De marktwaarde is:¹

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften namelijk overdrachtsfictie en verkrijgingsfictie. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ en worden als volgt beschreven²:

De overdrachtsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een onroerende zaak kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier echter geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De verkrijgingsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met de verhuurde staat van een onroerende zaak. Wanneer een woning op de markt komt, kan de aanwezigheid van huurders invloed hebben op de verkoopprijs. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met de aan- of afwezigheid van huurders in de woning.

4.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt voor:

- de aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)
- een aantal bedrijfsinvesteringszones (BIZ)
- de forensenbelasting
- de reclamebelasting
- de watersysteemheffingen
- inkomstenbelasting (eigen-woningforfait in box 1 en tweede woning in box 3)
- de schenk- en erfbelasting

De WOZ-waarde wordt ook voor steeds meer andere doeleinden gebruikt, bijvoorbeeld door het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS) en het Openbaar Ministerie (OM) maar ook door banken, verzekeraars en notarissen.

¹ Bron Waarderingskamer: [WOZ Woordenboek \(waarderingskamer.nl\)](http://www.waarderingskamer.nl)

² Bron Waarderingskamer: [WOZ Woordenboek \(waarderingskamer.nl\)](http://www.waarderingskamer.nl)

4.3 Hoe bepalen we de WOZ-waarde van een woning?

Het proces van de WOZ-waarde bepaling bestaat uit drie stappen: de marktanalyse, het opbouwen van het taxatiemodel, de modelwaarden controleren.

Stap 1: de marktanalyse van woningen

Maandelijks verzamelen we per gemeente de verkoopprijzen van alle woningen. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster. Deze verkopen worden nauwkeurig onderzocht. Zo controleren we onder andere de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning bij verkoop en beoordelen we de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Ook bepalen we of er sprake was van bijzondere omstandigheden bij de verkoop welke invloed hebben op de verkoopprijs. Op basis hiervan bepalen we of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere vergelijkbare woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum. Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIers van de gemeente en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.

Stap 2: het taxatiemodel

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De goedgekeurde verkoopprijzen rondom de waardepeildatum liggen ten grondslag aan de WOZ-waardering van de woning.

De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld, rekening houdende met afwijkingen in onderdelen zoals de grond, aanbouw en bijgebouwen. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen en vervolgens worden de waarden van de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke woningen) bepaald. De waarde die het taxatiemodel berekent, noemen we de modelwaarde.

Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel berekend heeft. De taxateur kijkt naar de onderbouwingen, stijging/daling ten opzichte van de gemiddelde waardeontwikkeling, of er oude bezwaren in de modelwaarde verwerkt zijn, of de modelwaarde zich juist en verklaarbaar verhoudt tot gerealiseerde verkoopcijfers en meer. Ook wordt er gekeken of een groep vergelijkbare objecten ten opzichte van elkaar consistent gewaardeerd zijn. Het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer is hierbij de leidraad. ([Beoordelingsprotocol woningen \(waarderingskamer.nl\)](https://www.waarderingskamer.nl).)

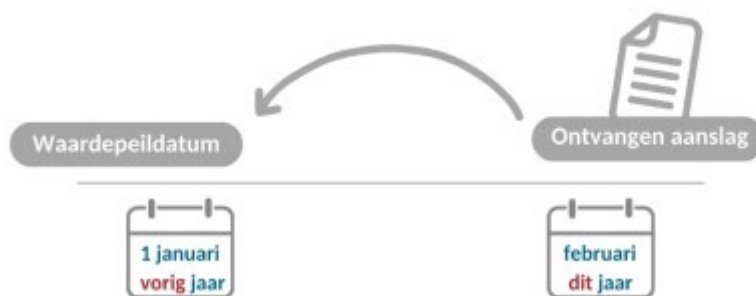
Als deze controle klaar is, dan is voor alle woningen de WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar bepaald. Constateert de taxateur dat de modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we opnieuw met stap 2.

4.4 Wat is de waardepeildatum en toestandspeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum en een toestandspeildatum.

De waardepeildatum ligt altijd op 1 januari van het jaar voorafgaande aan het huidige belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

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 wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond maart /april met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden voor belastingjaar 2026 bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2025.



Voor de bouwkundige staat van de woning gaan we uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het geldende belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum. Voor belastingjaar 2026 is de toestandspeildatum 1 januari 2026.

Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari van het belastingjaar (de toestandspeildatum). Van het gedeelte wat gereed is, inclusief de grondoppervlakte, bepalen we wat de marktwaarde 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 nieuwe belastingjaar.

4.5 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?

Inwoners en ondernemers binnen ons verzorgingsgebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar, dat noemen we de WOZ-beschikking. Daarom krijgt het aanslagbiljet de aanduiding aanslagbiljet/WOZ-beschikking. Over de WOZ-waarde betaalt u bijvoorbeeld de onroerendezaakbelasting en watersysteemheffing. 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 (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). In dit hoofdstuk gaan we hier wat dieper op in. We spreken graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning (bijvoorbeeld een bedrijfspand) waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis voor een WOZ-waarde. In de WOZ onderscheiden we twee soorten objectkenmerken, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

5.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

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

De primaire objectkenmerken van een object halen we voor een groot deel uit de basisregistraties. Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van haar taken.

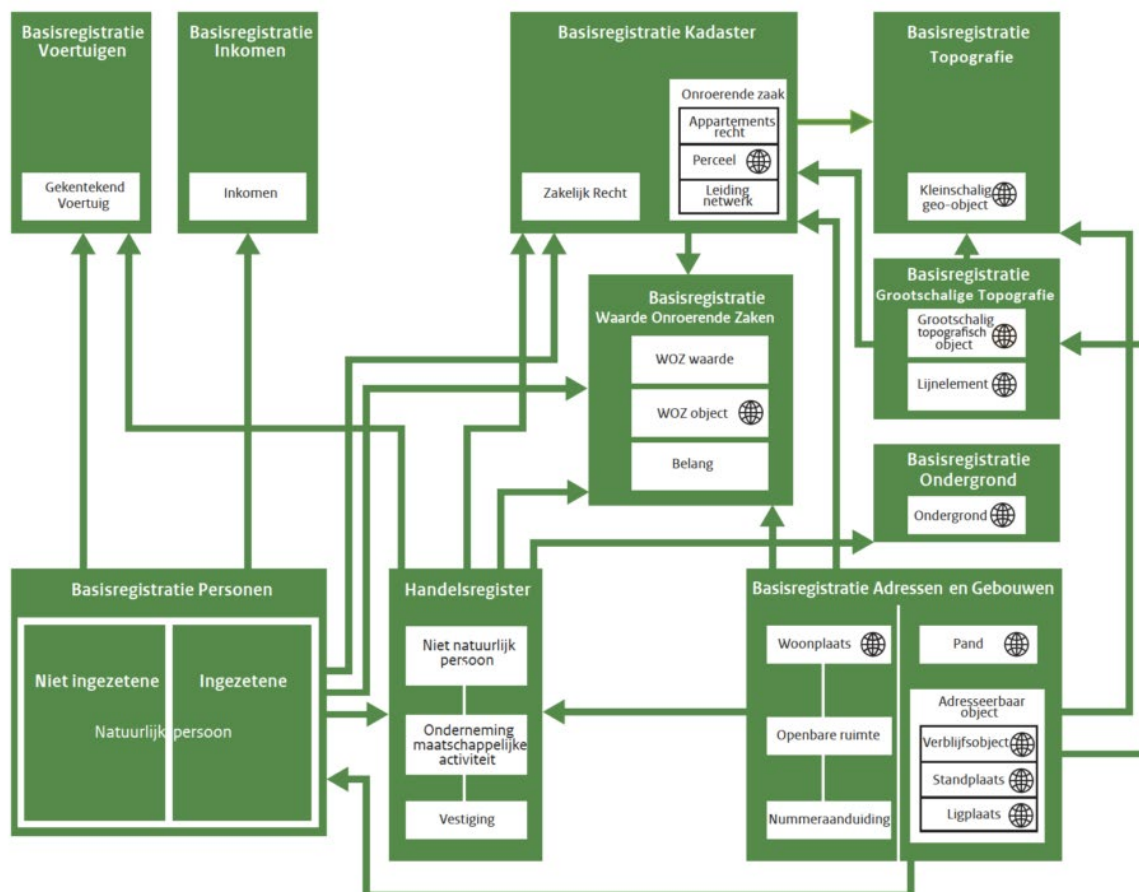
Deze basisregistraties gebruiken wij:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaar en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster): om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA): om te kijken wie de gebruiker van een woning is.
- NHR (Basisregistratie Handelsregister KvK): om te kijken wie de gebruiker van een bedrijfspand is.

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, kloppen.

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. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

In onderstaand overzicht de samenhang van de basisregistraties.



5.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of de omgeving.

De secundaire objectkenmerken zijn:

1. Kwaliteit van het object;
2. Staat van onderhoud van het object;
3. Doelmatigheid van het object;
4. Ligging van het object;
5. Uitstraling van het object;
6. Voorzieningenniveau van het object.

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren, zoals bij de voormelding of via het koopinlichtingenformulier. Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's,

obliekfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk de mogelijkheid voor medewerkers van GBLT om een adres te bezoeken.

5.3 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Er zijn verschillende manieren waarop we de objectkenmerken bijhouden. In deze paragraaf staan deze manieren toegelicht.

5.3.1 Basisregistraties

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We hebben binnen GBLT een team van gegevensbeheerders die 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 correct is en registreren we het gegeven in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als 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 waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmeldingen aan ons te doen. Zo moet de gemeente (bronhouder van onder andere de BAG) bijvoorbeeld aan ons doorgeven als er een bouwvergunning is verleend voor het 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.

5.3.2 Overige bronnen

Mutatiesignalering

Elk jaar of om het jaar wordt een luchtfoto gemaakt van alle tien gemeenten. Deze foto's vergelijken we met de foto van het jaar ervoor. Zo zien we of er wijzigingen aangebracht zijn aan de gebouwen. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

Gebruiksoppervlakte

De grondslag voor de WOZ-taxaties is de gebruiksoppervlakte. Voorheen was dit de inhoud van een woning. Van alle woningen van de deelnemende gemeenten is de gebruiksoppervlakte bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van 3D-modellen, de Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS systemen en bouwtekeningen.

Vooroverleg Woningbouwverenigingen

Omdat een woningbouwvereniging eigenaar is van een groot aantal woningen stemmen we voortijdig de waarden en de gebruikte objectkenmerken af. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

5.3.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

Met behulp van controleprotocollen zorgen we ervoor dat de gegevens in de WOZ-administratie kloppen. We hebben deze protocollen opgesteld en ingericht aan de hand van de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn en dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingsapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces.

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 opgelegd.

5.3.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer wil dat we elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen zijn de input voor het plan van aanpak “controle objectkenmerken”. Met deze aanpak krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

De Waarderingskamer vraagt ons om één keer in de vijf jaar de objectkenmerken van alle woningen te controleren. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook alle soortgelijke woningen in de straat of buurt. Daarnaast vinden er controles op objectkenmerken plaats op basis van onze eigen onderzoeken.

6 Hoe taxeren we woningen?

Eerder heeft u kunnen lezen dat we een taxatiemodel gebruiken om de WOZ-waarde te bepalen van woningen. Het bepalen van de WOZ-waarde van woningen noemen we taxeren. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel gaat.

6.1 Hoe werkt een taxatiemodel?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep deze woningen worden gewaardeerd aan de hand van vergelijkbare verkochte woningen binnen die groep. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning, hoeveel grond er bij de woning hoort en meer.

6.2 Hoe werkt de marktanalyse?

In hoofdstuk 4 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De basis van de werkzaamheden ligt in de uitgangspunten van de Wet WOZ, de waarderingsinstructie en de Uitvoeringsregeling wet WOZ. De marktanalyse wordt doorlopend uitgevoerd gedurende het hele jaar, daarom gebruiken we ook de term permanente marktanalyse.

De permanente marktanalyse bestaat uit verschillende onderdelen,

1. de marktanalyse van de vraagprijzen van woningen, en;
2. de marktanalyse van verkoopcijfers van woningen, en;
3. de indexering naar de waardepeildatum.

1. Vraagprijzen

Alle openbaar gepubliceerde vraagprijzen van de objecten die gelegen zijn binnen het verzorgingsgebied van GBLT worden verzameld en geanalyseerd. De analyse bestaat met name uit het controleren en analyseren van de primaire en secundaire objectkenmerken (KOUDV). De fotopresentaties worden bekeken en de teksten geanalyseerd. De resultaten van deze analyse worden opgeslagen bij het betreffende object.

2. Verkoopcijfers

Alle ontvangen verkoopcijfers van het Kadaster worden zorgvuldig onderzocht. Op basis van de voorschriften en uitgangspunten van de wet WOZ worden de marktcijfers geanalyseerd in hun bruikbaarheid en gekwantificeerd. De taxateur controleert of de verkoop op de vrije markt tot stand gekomen is en of er bijzondere uitgangspunten zijn om rekening mee te houden. Ook worden er aanvullend inlichtingenformulieren verzonden aan kopers over de staat van onderhoud en de eventueel gedane investeringen voor het gekochte object. Als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verkoopcijfer niet bruikbaar is, zal de taxateur dit verkoopcijfer buiten beschouwing laten. Dit verkoopcijfer vertegenwoordigt dan niet de marktwaarde. Denk bijvoorbeeld aan excessen zoals een afgebrande woning die daarna is verkocht. Een dergelijke waarde vertegenwoordigt niet de marktwaarde.

3. Indexering

GBLT indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt namelijk zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning. GBLT heeft ervoor gekozen om de indexatie per kwartaal toe te passen.

De marktontwikkelingen tussen moment van verkoop en de waardepeildatum wordt geanalyseerd. De uitkomsten worden middels indexeringen doorgevoerd met betrekking tot verkoopprijzen. Deze worden in de vergelijkingen betrokken.

De gemiddelde prijs per eenheid per kwartaal (eventueel nog uitgesplitst naar gegroepeerde types) wordt afgezet tegen de prijs per eenheid op de peildatum (gemiddelde Q4 & Q1). Dit levert een verhouding/ratio op welke aangeeft hoeveel hoger of lager de prijzen in een kwartaal lagen ten opzichte van de peildatum.

Deze factor wordt toegepast op de verkoopprijzen van dat kwartaal om de verkoopprijzen op die manier naar het niveau van de peildatum te indexeren. Bij de initiële indexatie wordt hierbij nog rekening gehouden met de ontwikkeling tussen kwartalen. Latere verkoopcijfers die binnenkomen in de loop van het nieuwe jaar worden per maand/kwartaal met één indexpercentage geïndexeerd.

Deze berekening moet in het nieuwe jaar opnieuw uitgevoerd worden op basis van een vergelijking per kwartaal met de nieuwe peildatum. De geïndexeerde verkoopcijfers zoals deze voor belastingjaar 2026 bepaald zijn, zijn alleen voor dat belastingjaar relevant.

6.3 Hoe komt de modelwaarde van een woning tot stand?

HET TAXATIEMODEL UITGELEGD IN DRIE STAPPEN

- 1 De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling en doelmatigheid.
- 2 De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter.
- 3 Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

1. Woning (en aanbouw woning)

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning of de grootte van een perceel grond. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter grond die er nog bijkomt minder geld betaalt.

Verder wordt de "wortelcorrectie" toegepast: de wortelcorrectie wordt berekend door de grootte van de referentie te delen door de grootte van het te taxeren object, en vervolgens de wortel te nemen van deze verhouding. Het resulterende getal wordt toegepast op de prijs per eenheid (PPE). De onderdelen "aanbouw woonruimte" en "dakopbouw" worden meegenomen in de berekening. De wortelcorrectie wordt zowel toegepast wanneer het te taxeren object kleiner is dan wanneer het groter is dan de gemiddelde grootte van de referenties.

2. Grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is. De grondstaffels worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse. In bijlage 2 zijn de grondstaffels opgenomen.

3. Bijgebouw

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen. In bijlage 3 treft u het bijgebouwenmodel aan.

6.4 Wat is van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

U heeft hierboven gelezen hoe het taxatiemodel werkt. Het taxatiemodel werkt als de gegevens (objectkenmerken) van een woning kloppen.

6.4.1 Primaire objectkenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registreren. Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, enz.). Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebeoordeling.

6.4.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebeoordeling. We hebben algemene uitgangspunten hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde wijze. We gebruiken een vijfpuntenschaal (1 tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'. Het secundaire objectkenmerk 'ligging' is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over de woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil uit.

Locatie

GBLT heeft de gemeenten verdeeld in verschillende waardegebieden. Een waardegebied is een apart gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden. In bijlage 4 treft u de verschillende waardegebieden van de GBLT-gemeenten aan.

Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ligging.

De ligging kent een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt de grondwaarde per stap met een percentage gecorrigeerd.

Nadere uitleg KOUDVL

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDVL-factoren.

KOUDVL staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen en Ligging.

Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard is.

Bij een correctie op één van de KOUDV-factoren wordt de waarde van het hoofdbouwwerk aangepast.

Bij een correctie op de Ligging wordt de waarde van de grond aangepast bij grondgebonden woningen en de waarde van het hoofdbouwwerk bij gestapelde woningen.

Soort woning	K	O	U	D	V	L
	Correctie op hoofdbouwwerk					Correctie op grond
Vrijstaand	10%	5%	12%	8%	10%	15%
Rij- en hoek	10%	5%	12%	8%	10%	15%
2^1 kap en geschakeld	10%	5%	12%	8%	10%	15%
	Correctie op hoofdbouwwerk					
Etagewoningen	10%	5%	12%	8%	7%	10%

Kwaliteit

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Er is dus duidelijk sprake van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen.

Onderhoud

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

Uitstraling

De uitstraling van een woning geeft de specifieke uitstraling voor een object ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieure eigenschappen.

Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kunt u denken aan bedrijfsruimtes die bewoond worden of woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt. Of een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden.

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop, hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken.

Correctie KOUDVL aan de hand van voorbeelden:

- Correctie KOUDV:
Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit, onderhoud en uitstraling, dan wordt het hoofdgebouw gecorrigeerd met 27% (10% + 5% + 12%).
- Correctie ligging:
Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 15%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 30% gecorrigeerd (15% per stap).

Energiezuinig

In de huidige markt, zeker bij woningen, is of een pand energiezuinig is een zeer belangrijk aandachtspunt voor potentiële kopers. De mate van energiezuinigheid heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Daarom registreren wij de (actuele) energielabels in de WOZ-administratie zodat deze gebruikt kan worden bij de marktanalyse.

Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte als de niet-verkochte woningen de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is.
- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum. Het energielabel wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significantie wijzigingen aan het object, terwijl er geen nieuw energielabel wordt bepaald. Om die reden is het onvoldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt voor de situatie op de waardepeildatum.

Naast het feit dat het formeel vastgestelde energielabel niet direct gebruikt kan worden als een secundair objectkenmerk, is er ook geen sprake van een WOZ-kenmerk energiezuinigheid. Met een dergelijk kenmerk zouden onderlinge verschillen tussen woningen op het aspect energiezuinigheid tot uitdrukking gebracht kunnen worden. Hier is niet voor gekozen, omdat het risico bestaat dat bepaalde kenmerken van de woning dan op verschillende plaatsen worden meegenomen in de registratie en meegewogen in de taxatie. Bijvoorbeeld bij het secundaire kenmerk "kwaliteit" staat aangegeven dat

isolatie van de woning (gevels, dak en ramen) van invloed is bij de beoordeling van dit kenmerk. Dit belangrijke aspect van de energiezuinigheid komt dus al tot uitdrukking en hoeft niet afzonderlijk in een apart secundair objectkenmerk tot uitdrukking te komen.

Dat geldt ook voor andere kenmerken van de woning of voorzieningen bij de woningen die de energiezuinigheid beïnvloeden. Bijvoorbeeld bijzondere aspecten als een warmtepomp of andere voorzieningen om niet meer afhankelijk te zijn van gas om een woning te verwarmen, kunnen in het secundaire objectkenmerk “voorzieningen” tot uitdrukking komen.

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

We controleren of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt onder andere aan de hand van verschillende statistische formules.

6.5.1 Ratio's

Eén van de onderdelen is de ‘ratio’ van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer:

Formule:

$$\frac{\text{verkoopcijfer}}{\text{modelwaarde taxatiemodel}} = \text{ratio}$$

Voorbeeld:

$$\frac{\text{€ 300.000}}{\text{€ 300.000}} = 1$$

Deze ratio's moeten binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ook voor gelijke groepen bepalen we de ratio's. Valt de ratio niet binnen de bandbreedte van de groep, dan is hier vaak een reden voor. Deze afwijking wordt onderzocht en nader onderbouwd.

Om het gehele model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

Bij iedere verkoop van een woning is 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);
- de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. 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.

6.5.2 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer heeft de regel dat de gemiddelde ratio van alle goedgekeurde verkoopcijfers goed is als die tussen 0,98 en 1,06 is. De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mag GBLT een beschikking met de nieuwe WOZ-waarde sturen. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op www.waarderingskamer.nl.

7 Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten);
- verkoopcijfers;
- stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- grondprijzen; en
- omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode.

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebepaling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze zijn hier te vinden: [WOZ-datacenter \(wozdatacenter.nl\)](http://woz-datacenter.nl).

7.1 Hoe komt de taxatie tot stand?

De door GBLT gebruikte waarderingsapplicatie werkt op basis van een groepsgewijze waardering. Deze groepen zijn samengesteld op basis van een bepaalde homogeniteit/vergelijkbaarheid tussen de objecten. De taxateur bewaakt de samenhang qua waardering tussen deze groepen, zodat de totale waardering een afspiegeling vormt van bevindingen uit de marktanalyse en er een logische en consistente waardering ontstaat van alle objecten, met vergelijkbare kengetallen in het geval van vergelijkbare objecten en waarderelevante verschillen waar dat uit analyse ook blijkt.

De panddelen worden per type object onderverdeeld in primaire-, secundaire- en tertiaire ruimten. Deze methode leidt ertoe dat bijvoorbeeld een kantoorruimte bij een opslagloods in de basis een hogere waarde per vierkante meter krijgt dan een opslagruimte. Ook kan per bouwlaag een waardeverschil worden toegepast en kan rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een lift of roltrap. Indien uit de marktanalyse ook blijkt dat er sprake is van een afnemend grensnut, dan is het mogelijk om een staffeling toe te passen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat objecten gewaardeerd worden op basis van hun intrinsieke waarde. De indeling van een object kan immers ook afhankelijk zijn van de bedrijfsvoering van een bepaalde gebruiker, of de branche waarin deze actief is. Het uitgaan van de intrinsieke waarde sluit ook beter aan bij het geobjectieerde karakter van de wet WOZ.

Binnen de groep worden er cijfers toegekend welke betrekking hebben op de eerdergenoemde KOUDV-factoren van een object. De KOUDV-indicatoren staan voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen en worden aangemerkt met de volgende getallen:
1 = Slecht, 2 = Matig, 3 = Gemiddeld, 4 = Goed, 5 = Zeer goed.

Als een panddeel “beter” of “minder” dan het gemiddelde is dan kan het panddeel gecorrigeerd worden met een correctiepercentage. Per groep is bepaald wat een “gemiddeld” object is. De KOUDV-indicatoren zijn gevuld op basis van de samenstelling van de groep. Van belang is dus om bij beoordeling van de KOUDV-indicatoren, rekening te houden met het gegeven dat dit relatief is ten opzichte van het gemiddelde van de groep. Vanuit de permanente marktanalyse worden de basiskengetallen afgeleid.

Het aspect ligging wordt in meer of mindere mate verdisconteerd in de samenstelling van de groep. Is er aanleiding om ook binnen een groep onderscheid op basis van het aspect ligging toe te passen dan wordt dit door taxateur in kengetallen verwerkt.

7.1.1 Uitleg huurwaardekapitalisatie-methode

Bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer van courante niet-woningen, zoals kantoren en winkels, wordt gebruik gemaakt van de huurwaarde-kapitalisatiemethode. Hierbij wordt de waarde bepaald door de huurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. Het op basis van waarde relevante kenmerken een (directe) vergelijking maken met verkoopcijfers die onder WOZ-conforme omstandigheden tot stand zijn gekomen verdient de voorkeur. Een verkoopcijfer is immers een totaalafweging van de diverse onderdelen van een waarde (zoals huur, kapitalisatie-factor, leegstandsrisico, diverse onderhouds-/beheerskosten, risico in opslag, rendementen). Dit is in lijn met het uitgangspunt dat de totaal-/eindwaarde correct vastgesteld dient te zijn.

De huurwaarde wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de huurprijs per m². GBLT vraagt in het kader van haar marktanalyse (huur)gegevens bij eigenaren en gebruikers op. Deze gegevens worden geanalyseerd op hun WOZ-conformiteit, met andere woorden is de huur overeengekomen op basis van dezelfde gronden en criteria waarop ook een verkoopcijfer wordt beoordeeld. Bij elke gerealiseerde huurtransactie wordt dus beoordeeld of deze “WOZ-conform” is en gebruikt kan worden als onderbouwing. Mocht er bijvoorbeeld sprake zijn van een incentive, dan wordt hier rekening mee gehouden.

De zogenaamde kapitalisatiefactor betreft in principe het verhoudingsgetal tussen verkoopwaarde en economische huurwaarde en kan op verschillende manieren worden bepaald:

- Verkoopcijfer op “WOZ-conforme” wijze tot stand gekomen (kort gezegd leeg en onverhuurd). Later is er een WOZ-conforme huur voor het betreffende object gerealiseerd. Hieruit volgt een af te leiden kapitalisatiefactor.
- Verkoopcijfer tot stand gekomen onder “WOZ-conforme” condities afgezet tegen een getaxeerde huur. De getaxeerde huur is daarbij gebaseerd op meerdere gerealiseerde

huurtransacties van vergelijkbare objecten onder verrekening van waarde relevante verschillen tussen de objecten. Het verhoudingsgetal van deze twee is de kapitalisatiefactor.

- Verkoopcijfer in verhuurde staat corrigeren om tot een WOZ conforme waarde/kengetallen te komen. Het verkoopcijfer is tot stand gekomen onder gestanddoening aan het lopende huurcontract en voldoet hierbij niet aan de wettelijke ficties en uitgangspunten. Toch kunnen er ten behoeve van waardering in het kader van de Wet WOZ kengetallen uit afgeleid worden. Een aantal correcties dienen er op het cijfer nog plaats te vinden, zoals correcties op terrein, fictieve aanvangsleegstand, ondernemersrisico, marketing en exploitatiekosten. Na het toepassen van een aantal correcties is vanuit de zogenaamde “beleggingsfactor” in verhuurde staat, een “WOZ conforme” kapitalisatiefactor af te leiden. GBLT hanteert daarbij de uitgangspunten welke in de procedure ECLI:NL:GHAMS:2018:1659 naar voren zijn gekomen met een onderliggend deskundigenrapport inzake de interpretatie van de Hoge Raad uitspraak 2014 (ECLI:NL:HR:2014:982) en specifiek hierbij de duiding van in deze uitspraak genoemde correcties om van een verkoopcijfer waarvan hoogte is beïnvloed door aanwezigheid huurcontract tot een waarde/kengetallen te komen welke aan de WOZ-ficties voldoen.
- Vergelijk van verkoopcijfer, huurcijfer, vraagkoopsom en vraaghuur. Ook hieruit is de kapitalisatiefactor af te leiden zoals dit in de markt wordt gevraagd/gerealiseerd.
- Bottom-up methodiek, deze methodiek wordt in taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie deel 24 van VNG ([Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](http://Taxatiewijzers(wozdatacenter.nl))) ook genoemd. Deze berekening betreft een theoretische berekening van de kapitalisatiefactor op basis van een aantal kengetallen zoals leegstandsrisico, kosten inzake onderhoud, beheer en zakelijke lasten, basisrendement, opslagrisico. De input voor deze berekening dient gebaseerd te zijn op zo nauwkeurig mogelijke benadering/bepaling van de diverse kengetallen, die als input dienen voor deze berekening. De (deel)uitkomsten dienen getoetst te worden aan op andere wijze verkregen gegevens.

Het verdient de voorkeur op basis van meerdere (markt)gegevens de kapitalisatiefactor te bepalen. Dit leidt tot een nauwkeurigere en betrouwbaardere uitkomst dan het zich baseren op een individueel gegeven of een zeer beperkte “set”. Uit een aantal (subjectievere) prijzen is immers de (objectievere) waarde beter te af te leiden. Dit laatste is ook in lijn met internationale taxatiestandaarden (IVS/EVS) en uitgangspunten NRVT (Nederlands Register Vastgoedtaxateurs) en verwijzingen naar IVS in de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer.

7.1.2 Verplicht energielabel bij kantoorpanden

Vanaf 1 januari 2023 moeten bepaalde kantoorgebouwen minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een energielabel met een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar of een energielabel met de letter C of beter. Kantoren die niet aan deze eis voldoen worden gesloten. Dit is opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Het effect van deze maatregel komt tot uitdrukking in de gerealiseerde huurwaarden en verkoopprijzen. Daarmee wordt bij de waardebepaling automatisch rekening gehouden met deze omstandigheden.

7.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incurante objecten zoals scholen, ziekenhuizen, energiecentrales etc. wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijzen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

7.3 Discounted cash flow-methode (DCF)

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactiepreizen of huurpreizen bekend

zijn. Denk hierbij aan campings en tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

7.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatsvinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, verzamelt het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateurs team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. De gegevens zijn terug te vinden op www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer

7.5 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woningen voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens.

Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen. Ze zijn hier te vinden: [Taxatiewijzers \(wozdatacenter.nl\)](http://Taxatiewijzers(wozdatacenter.nl))

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit:

0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
11. busstations
12. duurzame energie
13. haven gebonden objecten
14. cultuur
15. kinderboerderijen
16. nutsvoorzieningen
17. overheidsgebouwen
18. sport
19. telefonie
20. agrarisch
21. motorbrandstofverkooppunten
22. recreatie
23. NSW-landgoederen
24. huurwaardekapitalisatiefactor
25. hotels
26. algemene kengetallen

7.6 Controle Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert of GBLT de wet WOZ goed uitvoert. Ze controleert of GBLT de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststelt en of de processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. GBLT rapporteert over de gemiddelde stijgingspercentages in de WOZ-waarden aan de Waarderingskamer.

Pas als de Waarderingskamer goedkeuring heeft gegeven, mag GBLT een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op www.waarderingskamer.nl.

7.7 Bijlagen

- Bijlage 1: Grondstaffels
- Bijlage 2: Bijgebouwenmodel
- Bijlage 3: Waardegebieden
- Bijlage 4: Bepalen Groepsnummers



gemeente- en
waterschapsbelastingen

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	175	200	250	300	350	400	500	600	700	750	800	900	950	1000	1200	1400	1500	1800	2000	2200	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	6500	7000	7500	8000	8500	9000	10000
2026	2030	T	O	WG12	J	478		389					233												93																	6
2026	2030	T	O	WG12	K	478		389					233												93																	6
2026	2030	T	O	WG12	TER	595		480					288												115																	7
2026	2030	T	O	WG12	Y	595		480					288												115																	7
Zwolle																																										
Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	150	200	300	500	750	1000	2000	5000																												
2026	2030	T	O	X		225																																				
2026	2030	T	O	WG01	A	600				420	240	60	12	6																												
2026	2030	T	O	WG01	AW	600				420	240	60	12	6																												
2026	2030	T	O	WG01	B	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG01	C	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG01	D	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG01	F	300			210	120	30	6	3																													
2026	2030	T	O	WG01	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG01	H	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG01	I	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG01	J	400			280	160	40	8	4																													
2026	2030	T	O	WG01	K	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG02	A	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG02	AW	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG02	B	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG02	C	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG02	D	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG02	F	300			210	120	30	6	3																													
2026	2030	T	O	WG02	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG02	H	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG02	I	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG02	J	400			280	160	40	8	4																													
2026	2030	T	O	WG02	K	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG03	A	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG03	AW	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG03	B	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG03	C	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG03	D	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG03	F	300			210	120	30	6	3																													
2026	2030	T	O	WG03	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG03	H	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG03	I	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG03	J	400			280	160	40	8	4																													
2026	2030	T	O	WG03	K	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG04	A	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG04	AW	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG04	B	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG04	C	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG04	D	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG04	F	300			210	120	30	6	3																													
2026	2030	T	O	WG04	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG04	H	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG04	I	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG04	J	400			280	160	40	8	4																													
2026	2030	T	O	WG04	K	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG05	A	800			560	320	80	16	8	8																												
2026	2030	T	O	WG05	AW	800			560	320	80	16	8	8																												
2026	2030	T	O	WG05	B	800			560	320	80	16	8																													
2026	2030	T	O	WG05	C	800	560		320	80	16	8																														
2026	2030	T	O	WG05	D	800	560		320	80	16	8																														
2026	2030	T	O	WG05	F	400			280	160	40	8	4																													
2026	2030	T	O	WG05	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG05	H	800	560		320	80	16	8																														
2026	2030	T	O	WG05	I	800	560		320	80	16	8																														
2026	2030	T	O	WG05	J	525			368	210	52,5	10,5	5,25																													
2026	2030	T	O	WG05	K	800			560	320	80	16	8																													
2026	2030	T	O	WG06	A	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG06	AW	600			420	240	60	12	6	6																												
2026	2030	T	O	WG06	B	600			420	240	60	12	6																													
2026	2030	T	O	WG06	C	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG06	D	600	420		240	60	12	6																														
2026	2030	T	O	WG06	F	300			210	120	30	6	3																													
2026	2030	T	O	WG06	G	150			105	60	15	3	1,5																													
2026	2030	T	O	WG06	H	600	420		240	60	12	6																														

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	8	10	20	25	30	40	50	80	100	125	150	175	180	200	250	300	350	400	500	550	600	800	1000	1500	2000	2400	2500	3000	5000	9999	10000	999999			
2026	232A	T	SP				1																																				
2026	2410	T	O			15																																					
2026	241A	T	O			15																																					
2026	2420	T	O			15																																					
2026	242A	T	O			15																																					
2026	2430	T	O			20																																					
2026	243A	T	O			20																																					
2026	2440	T	SP				25																																				
2026	244A	T	SP				25																																				
2026	2450	T	O			300																																					
2026	245A	T	O			300																																					
2026	2470	T	O			25																																					
2026	247A	T	O			25																																					
2026	2480	T	O			25																																					
2026	248A	T	O			25																																					
2026	2490	T	O			25																																					
2026	249A	T	O			25																																					
2026	2510	T	O			50																																					
2026	251A	T	O			50																																					
2026	265H	T	O			1				1				1		1							1				1																
2026	265H	T	SP				1																																				
2026	2810	T	O			15																																					
2026	281A	T	O			15																																					
2026	2910	T	O			9																																					
2026	3010	T	O			50					50				50									50				50															
2026	301A	T	O			1					1				1									1				1															
2026	3060	T	O			1					1				1									1				1															
2026	306A	T	O			1					1				1									1				1															
2026	3120	T	I			200					160				128									82				66															
2026	3120	T	O			700																		448				358															286
2026	3120	T	SP				10000																																				
2026	312A	T	O			700										560								448				358															286
2026	3150	T	O			200					160				128									82				66															
2026	3160	T	O			200					160				128									82				66															
2026	3230	T	O			1050										840								840				672														538	
2026	323A	T	O			1050										840								840				672														430	
2026	3280	T	O			200					160				128									82				66															
2026	328A	T	O			200					160				128									82				66															
2026	3290	T	O			200					160				128									82				66															
2026	3310	T	O			300										240								192				154														123	
2026	331A	T	O			300										240								192				154														123	
2026	3320	T	O			65										52								42				34														27	
2026	332A	T	O			65										52								42				34														27	
2026	3330	T	I			200					160				128									82				66															
2026	3330	T	O			300										240								192				154														123	
2026	333A	T	O			300										240								192				154														123	
2026	3340	T	O			65										52								42				34														27	
2026	3410	T	I			200					160				128									82				66															
2026	3410	T	O			700										560								448				358															286
2026	3410	T	SP				10000																																				
2026	341A	T	O			700										560								448				358															286
2026	3420	T	I			200					160				128									82				66															
2026	3420	T	O			700										560								448				358															286
2026	342A	T	O			700										560								448				358															286
2026	342B	T	O			700										560								448				358															286
2026	342M	T	O			420										336								269				215														172	
2026	3430	T	O			130										104								83				66														53	
2026	343A	T	O			130										104								83				66														53	
2026	3450	T	O			350										280								224				179															

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	8	10	20	25	30	40	50	80	100	125	150	175	180	200	250	300	350	400	500	550	600	800	1000	1500	2000	2400	2500	3000	5000	9999	10000	999999			
2026	1540	T	I			250									200	160							128																		102		
2026	1540	T	O			500					400				320	256							205																			164	
2026	1540	T	SP				10000																																				
2026	154A	T	I			250									200	160							128																		102		
2026	154A	T	O			500					400				320	256							205																		164		
2026	1550	T	I			250									200	160							128																		102		
2026	1550	T	O			500					400				320	256							205																			164	
2026	1550	T	SP				12000																																				
2026	155A	T	I			250									200	160							128																			102	
2026	155A	T	O			500					400				320	256							205																			164	
2026	1560	T	I			250									200	160							128																			102	
2026	1560	T	O			500					400				320	256							205																			164	
2026	1560	T	SP				10000																																				
2026	156A	T	I			250									200	160							128																			102	
2026	156A	T	O			500					400				320	256							205																				164
2026	1570	T	I			250									200	160							128																				102
2026	1570	T	O			500					400				320	256							205																				164
2026	1570	T	SP				10000																																				
2026	157A	T	I			250									200	160							128																				102
2026	157A	T	O			500					400				320	256							205																				164
2026	1580	T	I			250									200	160							128																				102
2026	1580	T	O			500					400				320	256							205																				164
2026	1580	T	SP				15000																																				
2026	158A	T	I			250									200	160							128																				102
2026	158A	T	O			500					400				320	256							205																				164
2026	1590	T	O			150					120				96	77							62																			50	
2026	1590	T	SP				2000																																				
2026	159A	T	O			150					120				96	77							62																			50	
2026	159A	T	SP				1500																																				
2026	1600	T	I			150									120	96							77																			62	
2026	1600	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1600	T	SP				2500																																				
2026	160A	T	I			150									120	96							77																			62	
2026	160A	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	160A	T	SP				2500																																				
2026	160H	T	I			60									48	38							30																			24	
2026	160H	T	O			120					96				77	62							50																			40	
2026	1610	T	I			150									120	96							77																				62
2026	1610	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1610	T	SP				4000																																				
2026	161A	T	I			150									120	96							77																			62	
2026	161A	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	161A	T	SP				4000																																				
2026	1620	T	I			150									120	96							77																				62
2026	1620	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1620	T	SP				5000																																				
2026	162A	T	I			150									120	96							77																				62
2026	162A	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1630	T	I			150									120	96							77																				62
2026	1630	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1630	T	SP				4000																																				
2026	163A	T	I			150									120	96							77																				62
2026	163A	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	163A	T	SP				4000																																				
2026	1640	T	I			150									120	96							77																				62
2026	1640	T	O			300					240				192	154							123																				98
2026	1640	T	SP				3000																																				
2026	164A	T	I			150									120</																												

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	8	10	20	25	30	40	50	80	100	125	150	175	180	200	250	300	350	400	500	550	600	800	1000	1500	2000	2400	2500	3000	5000	9999	10000	999999								
2026	1130	T	O			1150											950		750				500																									
2026	1140	T	O			1150											950		750				500																									
2026	1150	T	O			1150											950		750				500																									
2026	1160	T	O			1150											950		750				500																									
2026	1200	P	O			75																																										
2026	1200	T	O			950									500																																	
2026	1210	P	O			75																																										
2026	1220	P	O			75																																										
2026	1230	P	I			50																																										
2026	1230	P	O			50																																										
2026	1230	T	O			350																																										
2026	1310	P	O			80																																										
2026	1310	T	I			700					40		15																																			
2026	1310	T	SP																																													
2026	1314	T	SP																																													
2026	1315	P	O			55																																										
2026	1315	T	SP																																													
2026	1320	P	O			55																																										
2026	1340	T	O			500																																										
2026	1340	T	SP																																													
2026	1350	T	O			350																																										
2026	1360	T	O			750																																										
2026	1410	T	O			150																																										
2026	1420	T	I			300																																										
2026	1420	T	O			900																																										
2026	1420	T	SP																																													
2026	1490	T	I			300																																										
2026	1490	T	O			500																																										
2026	1490	T	SP																																													
2026	1500	T	I			250																																										
2026	1500	T	O			500																																										
2026	1500	T	SP																																													
2026	1510	T	I			250																																										
2026	1510	T	O			500																																										
2026	1520	T	I			250																																										
2026	1520	T	O			500																																										
2026	1520	T	SP																																													
2026	1530	T	I			250																																										
2026	1530	T	O			500																																										
2026	1540	T	I			250																																										
2026	1540	T	O			500																																										
2026	1540	T	SP																																													
2026	1550	T	I			250																																										
2026	1550	T	O			500																																										
2026	1550	T	SP																																													
2026	1560	T	I			250																																										
2026	1560	T	O			500																																										
2026	1560	T	SP																																													
2026	1570	T	I			250																																										
2026	1570	T	O			500																																										
2026	1570	T	SP																																													
2026	157A	T	I			250																																										
2026	157A	T	O			500																																										
2026	1590	T	O			150																																										
2026	1590	T	SP																																													
2026	1600	T	I			150																																										
2026	1600	T	O			300																																										
2026	1600	T	SP																																													

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	8	10	20	25	30	40	50	80	100	125	150	175	180	200	250	300	350	400	500	550	600	800	1000	1500	2000	2400	2500	3000	5000	9999	10000	999999					
2026	3410	T	I			200					160				128		102					82				66																			
2026	3410	T	O			700											560						448			358					286														
2026	3410	T	SP				10000																																						
2026	3420	T	I			200					160				128		102						82				66																		
2026	3420	T	O			700											560						448			358					286														
2026	342H	T	O			280											224						179			143																			
2026	342M	T	O			420											336						269			215																			
2026	342S	T	O			700											560						448			358					286														
2026	3430	T	O			130											104						83			66					53														
2026	3460	T	O			350											280						224			179					143														
2026	3480	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	3610	T	SP				2500																																						
2026	3630	T	I			60																					60																		
2026	3650	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	3650	T	SP				10000																																					250	
2026	3680	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	3820	T	O			35																																							
2026	3910	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	391X	T	SP				10000																																						
2026	4010	T	I			100					80				64		51						41			33																			
2026	4010	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	401B	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	403S	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4050	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4130	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	413S	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	415H	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	415S	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4160	T	I			100					80				64		51						41			33																			
2026	4160	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4160	T	SP				10000																																						
2026	416H	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	416M	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	416S	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	417M	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	417S	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4180	T	O			10																																							
2026	418A	T	O			10																																							
2026	4190	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4190	T	SP				10000																																						
2026	4310	T	I			100					80				64		51						41			33																			
2026	4310	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	432H	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	433H	T	O			100					80				64		51						41			33																			
2026	4410	T	I			100					80				64		51						41			33																			
2026	4410	T	O			240											192						154			123																			
2026	441S	T	I			100					80				64		51						41			33																			
2026	441S	T	O			240											192						154			123																			
2026	4420	T	O			160											128						102			82																			
2026	442M	T	O			96											77						62			50																			
2026	442S	T	O			160											128						102			82																			
2026	4430	T	O			150											120						96			77																			
2026	4430	T	SP				10000																																						
2026	443B	T	O			150											120						96			77																			
2026	443H	T	O			60											48						38			30																			
2026	443M	T	O			90											72						58			46																			
2026	443S	T	O			150																																							

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	1	5	8	10	20	25	30	40	50	80	100	125	150	175	180	200	250	300	350	400	500	550	600	800	1000	1500	2000	2400	2500	3000	5000	9999	10000	999999		
2026	443S	T	O			150										120						96				77													62			
2026	446B	T	O			100					80				64		51						41				33															
2026	453H	T	O			32										26							21				17														14	
2026	4550	T	O			104										83							66				53														42	
2026	4550	T	SP				10000																																			
2026	455H	T	O			42										34							27				22														18	
2026	455M	T	O			62										50							40				32														26	
2026	455S	T	O			104										83							66				53														42	
2026	4560	T	O			120										96							77				62														50	
2026	456H	T	O			48										38							30				24														19	
2026	456M	T	O			72										58							46				37														30	
2026	456S	T	O			120										96							77				62														50	
2026	4590	T	O			75										60							48				38														30	
2026	4590	T	SP				10000																																			
2026	459H	T	O			30										24							19				15														12	
2026	459M	T	O			45										36							29				23														18	
2026	5140	T	O			100					80					51							41				33															18
2026	6010	T	O			30																																				
2026	6040	T	O			47																																				
2026	6510	T	O			500										400							320				256														205	
2026	6510	T	SP				10000																																			
2026	7020	T	O			600										480							384				307														246	
2026	7020	T	SP				10000																																			
2026	7110	T	O			100					80					64							41				33															
2026	7290	T	O			850										680							544				435															348
2026	7510	T	O			100					80					64							41				33															
2026	8150	T	O			100					80					64							41				33															
2026	8150	T	SP				10000																																			
2026	8710	T	SP				-1000																																			
2026	8720	T	O			-14																																				
2026	8720	T	SP				-1000																																			
2026	8770	T	O			0																																				
2026	8810	T	SP				-1000																																			
2026	9990	T	SP				1000																																			
Zwolle	2026 1100	T	O			450																				360																288 230
	2026 110A	T	I			450																				360																288 230
	2026 1110	T	O			450																				360																288 230
	2026 111A	T	I			450																				360																288 230
	2026 1120	T	O			450																				360																288 230
	2026 112A	T	I			450																				360																288 230
	2026 1130	T	O			375																				300															240 192	
	2026 113A	T	I			375																				300															240 192	
	2026 1140	T	O			475																				380															304 243	
	2026 114A	T	I			475																				380															304 243	
	2026 1150	T	O			425																				340															272 218	
	2026 115A	T	I			425																				340															272 218	
	2026 1160	T	O			425																				340															272 218	
	2026 116A	T	I			425																				340															272 218	
	2026 1180	T	O			200																				160															128 102	
	2026 118A	T	I			200																				160															128 102	
	2026 1200	P	O			75																																				
	2026 120A	P	I			75																																				
	2026 1210	P	O			75																																				
	2026 121A	P	I			75																																				
	2026 1220	P	O			75																																				
	2026 122A	P	I			75																																				
	2026 1230	P	O			50																																				
	2026 123A	P	O			50																																				
	2026 1290	P	O			75																																				
	2026 129A	P	I			75																																				
	2026 1310	T	I			700					</																															

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG01	Bunschoten
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG02	Spakenburg
Bunschoten	Eemdijk	WG03	Eemdijk
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG04	Broerswetering
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG05	Bikkersvaart
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG06	Blokhuiswetering
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG07	De Haar
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG08	Verspreide huizen
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG09	Koenraadswetering
Bunschoten	Bunschoten-Spakenburg	WG10	Rengerswetering
Dalfsen	Dalfsen	WG01	Dalfsen Centrum
Dalfsen	Dalfsen	WG02	Vechtvliet-Leemcule
Dalfsen	Dalfsen	WG03	Pleijendal
Dalfsen	Dalfsen	WG04	Polhaar
Dalfsen	Dalfsen	WG05	Ankummer Es
Dalfsen	Dalfsen	WG06	Gernermarke-Oosterdalfsen
Dalfsen	Dalfsen	WG07	Bedrijventerrein Rondweg
Dalfsen	Dalfsen	WG08	Ankum kern
Dalfsen	Dalfsen	WG09	Verspreide huizen Ankum
Dalfsen	Dalfsen	WG10	Verspreide huizen Dalfserveld
Dalfsen	Dalfsen	WG11	Verspreide huizen Welsum-Gerner
Dalfsen	Dalfsen	WG12	Verspreide huizen Hessum-Rechteren
Dalfsen	Dalfsen	WG13	Verspreide huizen Dalmsholte
Dalfsen	Dalfsen	WG14	Verspreide huizen Millingen
Dalfsen	Dalfsen	WG15	Verspreide huizen Emmen-De Marshoek
Dalfsen	Dalfsen	WG16	Hoonhorst kern
Dalfsen	Dalfsen	WG17	Verspreide huizen Lenthe
Dalfsen	Dalfsen	WG18	Oudleusen kern
Dalfsen	Dalfsen	WG19	Verspreide huizen Oudleusenerveld
Dalfsen	Nieuwleusen	WG20	Nieuwleusen Noord
Dalfsen	Nieuwleusen	WG22	Nieuwleusen Centrum-noord
Dalfsen	Nieuwleusen	WG23	Nieuwleusen Centrum-zuid
Dalfsen	Nieuwleusen	WG24	Nieuwleusen Zuid
Dalfsen	Nieuwleusen	WG25	Westerbouwlanden
Dalfsen	Nieuwleusen	WG26	Bedrijventerrein De Griff
Dalfsen	Nieuwleusen	WG27	Bedrijventerrein De Evenboer
Dalfsen	Nieuwleusen	WG28	Verspreide huizen De Meele
Dalfsen	Nieuwleusen	WG29	Verspreide huizen Oosterhulst
Dalfsen	Nieuwleusen	WG30	Verspreide huizen Ruitenveen
Dalfsen	Nieuwleusen	WG31	Verspreide huizen Oosteinde
Dalfsen	Lemelerveld	WG32	Lemelerveld kern west
Dalfsen	Lemelerveld	WG33	Lemelerveld kern oost
Dalfsen	Lemelerveld	WG34	Nieuwe Landen
Dalfsen	Lemelerveld	WG35	Bedrijventerrein 't Febriek
Dalfsen	Lemelerveld	WG36	Verspreide huizen Lemelerveld west
Dalfsen	Lemelerveld	WG37	Verspreide huizen Lemelerveld oost
Dronten	Dronten	WG02	Business Zone Delta

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Dronten	Dronten	WG03	De Gilden
Dronten	Dronten	WG04	De Munten
Dronten	Dronten	WG05	De Drieslag
Dronten	Dronten	WG06	Pioniersweg
Dronten	Dronten	WG07	Houtwijk
Dronten	Dronten	WG08	Hanzekwartier
Dronten	Dronten	WG09	De Oeverloperwijk
Dronten	Dronten	WG10	Centrum Dronten
Dronten	Dronten	WG11	Oud-Dronten
Dronten	Dronten	WG12	De Fazant
Dronten	Dronten	WG13	Bungalowpark
Dronten	Dronten	WG14	De Boeg
Dronten	Dronten	WG15	De Landmaten
Dronten	Dronten	WG16	De Manege
Dronten	Dronten	WG17	De Lancaster
Dronten	Dronten	WG18	De Landstreken
Dronten	Dronten	WG19	De Kruidentuin
Dronten	Dronten	WG20	Golfresidentie
Dronten	Dronten	WG22	Ketelhaven
Dronten	Dronten	WG23	Buitengebied Dronten
Dronten	Biddinghuizen	WG24	Oud-Biddinghuizen Buiten
Dronten	Biddinghuizen	WG25	Oud-Biddinghuizen
Dronten	Biddinghuizen	WG26	De Kaai
Dronten	Biddinghuizen	WG27	Centrum Biddinghuizen
Dronten	Biddinghuizen	WG28	De Baan
Dronten	Biddinghuizen	WG29	Bremerpark
Dronten	Biddinghuizen	WG30	De Graafschap
Dronten	Biddinghuizen	WG31	Noorderbaan
Dronten	Biddinghuizen	WG32	Oldebroekerweg
Dronten	Biddinghuizen	WG33	Buitengebied Biddinghuizen
Dronten	Swifterbant	WG34	Kampbuurt
Dronten	Swifterbant	WG35	Centrum Swifterbant
Dronten	Swifterbant	WG36	Oud-Swifterbant
Dronten	Swifterbant	WG37	Spelbuurt
Dronten	Swifterbant	WG38	Bloemenbuurt
Dronten	Swifterbant	WG39	De Kolk
Dronten	Swifterbant	WG40	Tarpan
Dronten	Swifterbant	WG41	Bedrijventerrein Spelwijk
Dronten	Swifterbant	WG42	Buitengebied Swifterbant
Leusden	Leusden	WG01	Hamershof
Leusden	Leusden	WG02	Akkerhoeve
Leusden	Leusden	WG03	Noordwijk
Leusden	Leusden	WG04	Langenbeek
Leusden	Leusden	WG05	Zwanenburg
Leusden	Leusden	WG06	Munnikhove
Leusden	Leusden	WG07	Bosveld
Leusden	Leusden	WG08	Claverenblad

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Leusden	Leusden	WG09	Wildenburg
Leusden	Leusden	WG10	Buitengebied Leusden-Centrum Oost
Leusden	Leusden	WG11	Hamersveld-Oud
Leusden	Leusden	WG12	Hamersveld-Nieuw
Leusden	Leusden	WG13	Rozenboom
Leusden	Leusden	WG14	Rozendaal
Leusden	Leusden	WG15	Alandsbeek-West
Leusden	Leusden	WG16	Alandsbeek-Oost
Leusden	Leusden	WG17	De Wetering
Leusden	Leusden	WG18	Rossenbergh
Leusden	Leusden	WG19	Groenhouten
Leusden	Leusden	WG20	Buitengebied Leusden-Centrum West
Leusden	Leusden	WG21	Kern Leusden-Zuid
Leusden	Leusden	WG23	Buitengebied Leusden-Zuid
Leusden	Achternveld	WG24	Kern Achternveld
Leusden	Leusden	WG25	Buitengebied Achternveld
Leusden	Stoutenburg	WG26	Stoutenburg
Leusden	Leusden	WG27	't Ruige Veld
Nijkerk	Nijkerk	WG00	Centrum
Nijkerk	Nijkerk	WG01	Industriegebied
Nijkerk	Nijkerk	WG02	Groot Corlaer
Nijkerk	Nijkerk	WG03	Corlaer
Nijkerk	Nijkerk	WG04	Nautena-zuid/Schulpkamp
Nijkerk	Nijkerk	WG05	Nautena-noord/Havenstraat
Nijkerk	Nijkerk	WG06	Centrum
Nijkerk	Nijkerk	WG07	Bruins Slotlaan/Campenbuurt
Nijkerk	Nijkerk	WG08	Zilver Schoon/Oranjebuurt
Nijkerk	Nijkerk	WG09	Coltoflaan/van Oldenbarneveldstraat
Nijkerk	Nijkerk	WG10	Luxool
Nijkerk	Nijkerk	WG11	Paasbos-west
Nijkerk	Nijkerk	WG12	Paasbos-oost
Nijkerk	Nijkerk	WG13	Strijland-west
Nijkerk	Nijkerk	WG14	Strijland-oost
Nijkerk	Nijkerk	WG15	Spoorkamp/De Terrassen
Nijkerk	Nijkerk	WG17	De Bogen
Nijkerk	Nijkerk	WG18	Doornsteeg
Nijkerk	Nijkerk	WG19	Kruishaar
Nijkerk	Nijkerk	WG20	Slichtenhorst
Nijkerk	Nijkerk	WG21	Appel/'t Woud
Nijkerk	Nijkerk	WG22	Prinsenkamp
Nijkerk	Nijkerkerveen	WG23	Nijkerkerveen-Noord
Nijkerk	Nijkerkerveen	WG24	Nijkerkerveen-Zuid
Nijkerk	Nijkerkerveen	WG25	Holkerveen
Nijkerk	Nijkerk	WG26	Arkemheen
Nijkerk	Nijkerk	WG28	De Veenhuis/Achterhoek
Nijkerk	Hoewelaken	WG29	Hoewelaken-Stoutenburgerlaan-Oost
Nijkerk	Hoewelaken	WG30	Hoewelaken-Oranjebuurt-Horstbeek

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Nijkerk	Hoevelaken	WG31	Hoevelaken-Overhorst
Nijkerk	Hoevelaken	WG32	Hoevelaken-Kleinhoven
Nijkerk	Hoevelaken	WG33	Hoevelaken-Hogenbrink
Nijkerk	Hoevelaken	WG34	Hoevelaken-Middelaar
Ommen	Ommen	WG01	Kern Ommen - Centrum
Ommen	Ommen	WG02	Buurtschap Ommeres
Ommen	Ommen	WG03	Kern Ommen - Laarakkers
Ommen	Ommen	WG04	Buurtschap Ommen ten zuiden van de Vecht
Ommen	Ommen	WG05	Kern Ommen - Industrierrein
Ommen	Ommen	WG06	Buurtschap Junne
Ommen	Ommen	WG07	Buurtschap Eerde
Ommen	Ommen	WG08	Buurtschap Besthmen
Ommen	Ommen	WG09	Buurtschap Varsen
Ommen	Ommen	WG10	Buurtschap Ommerbos-Ommerkanaal
Ommen	Ommen	WG11	Buurtschap Emsland
Ommen	Ommen	WG12	Buurtschap Zeesse
Ommen	Ommen	WG13	Kern Ommen - Zuid - ten noorden v spoor
Ommen	Ommen	WG14	Kern Ommen - Zuid - ten zuiden v spoor
Ommen	Ommen	WG15	Kern Ommen - Dante noord
Ommen	Ommen	WG16	Kern Ommen - Dante zuid
Ommen	Ommen	WG17	Kern Ommen - Zeeheldenbuurt - Lodderholt
Ommen	Ommen	WG18	Kern Ommen - Strangen
Ommen	Ommen	WG19	Kern Ommen - Alteveer Wonen 5-6
Ommen	Ommen	WG20	Kern Ommen - Rotbrink
Ommen	Ommen	WG21	Kern Ommen - Alteveer wonen 1-4
Ommen	Ommen	WG22	Kern Ommen - Rotbrink
Ommen	Ommen	WG23	Kern Ommen - Alteveer Voorzieningen
Ommen	Ommen	WG24	Kern Ommen - Havengebied
Ommen	Ommen	WG25	Kern Ommen - Vlierlanden
Ommen	Ommen	WG26	Kern Ommen - sportpark Westbroek
Ommen	Arrien	WG27	Buurtschap Arrien
Ommen	Arrien	WG28	Buurtschap Arrienveld
Ommen	Beerze	WG29	Buurtschap Beerze
Ommen	Beerzerveld	WG30	Kern Beerzerveld
Ommen	Beerzerveld	WG31	Kern Kloosterdijk
Ommen	Beerzerveld	WG32	Buurtschap Beerzerveld
Ommen	Dalmsholte	WG33	Buurtschap Dalmsholte
Ommen	Giethmen	WG34	Buurtschap Giethmen
Ommen	Lemele	WG35	Kern Lemele
Ommen	Lemele	WG36	Buurtschap Lemele
Ommen	Lemele	WG37	Buurtschap Archem
Ommen	Stegeren	WG38	Buurtschap Stegeren
Ommen	Stegeren	WG39	Buurtschap Stegerveld
Ommen	Vilsteren	WG40	Kern Vilsteren
Ommen	Vilsteren	WG41	Buurtschap Vilsteren
Ommen	Vinkenbuurt	WG42	Buurtschap Vinkenbuurt
Ommen	Vinkenbuurt	WG43	Buurtschap Ommerschans

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Ommen	Witharen	WG44	Kern Witharen
Ommen	Witharen	WG45	Buurtschap Witharen
Ommen	Witharen	WG46	Buurtschap Ommerveld
Renswoude	Renswoude	WG00	Renswoude
Renswoude	Renswoude	WG09	Verspreide huizen
Veenendaal	Veenendaal	WG01	Meesterweide
Veenendaal	Veenendaal	WG02	Schrijverswijk
Veenendaal	Veenendaal	WG03	Achterkerk
Veenendaal	Veenendaal	WG10	Dragonder-Noord
Veenendaal	Veenendaal	WG11	Dragonder-Zuid
Veenendaal	Veenendaal	WG12	De Compagnie-Oost
Veenendaal	Veenendaal	WG13	Spitsbergen
Veenendaal	Veenendaal	WG14	Dragonder-Oost
Veenendaal	Veenendaal	WG16	Groenpoort
Veenendaal	Veenendaal	WG17	Buurtstede
Veenendaal	Veenendaal	WG18	Veenderij
Veenendaal	Veenendaal	WG20	Engelenburg
Veenendaal	Veenendaal	WG21	Het Ambacht
Veenendaal	Veenendaal	WG22	Gezonken Hoek
Veenendaal	Veenendaal	WG23	Petenbos
Veenendaal	Veenendaal	WG24	Petenbos-Oost
Veenendaal	Veenendaal	WG25	Nijverkamp
Veenendaal	Veenendaal	WG26	De Groene Velden
Veenendaal	Veenendaal	WG27	De Blauwe Hel
Veenendaal	Veenendaal	WG28	Middelbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG30	Stationswijk
Veenendaal	Veenendaal	WG31	Franse Gat
Veenendaal	Veenendaal	WG32	Salamander
Veenendaal	Veenendaal	WG40	Molenbrug
Veenendaal	Veenendaal	WG41	't Hoorntje
Veenendaal	Veenendaal	WG42	De Pol
Veenendaal	Veenendaal	WG43	Gelderse Blom
Veenendaal	Veenendaal	WG44	De Compagnie
Veenendaal	Veenendaal	WG45	De Batterijen
Veenendaal	Veenendaal	WG50	Pioniersbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG51	Componistenbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG52	Vogelbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG53	Schepenbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG54	Dichtersbuurt
Veenendaal	Veenendaal	WG55	De Faktorij en De Vendel
Veenendaal	Veenendaal	WG56	De Kooi
Veenendaal	Veenendaal	WG57	Hondzenelleboog
Veenendaal	Veenendaal	WG99	Koopcentrum
Woudenberg	Woudenberg	WG01	De Grift
Woudenberg	Woudenberg	WG02	Nico Bergsteijn
Woudenberg	Woudenberg	WG03	Nieuwoord
Woudenberg	Woudenberg	WG04	Laanzicht

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Woudenberg	Woudenberg	WG05	Het Zeeland
Woudenberg	Woudenberg	WG06	Het Groene Woud
Woudenberg	Woudenberg	WG07	Woudenberg-Oost
Woudenberg	Woudenberg	WG08	Bedrijventerrein
Woudenberg	Woudenberg	WG09	Den Treek-Henschoten
Woudenberg	Woudenberg	WG10	Geerestein
Woudenberg	Woudenberg	WG11	Voskuilen
Woudenberg	Woudenberg	WG12	Rumelaar-Lambalgen
Zwolle	Zwolle	WG01	Het Noorden
Zwolle	Zwolle	WG02	Schildersbuurt
Zwolle	Zwolle	WG03	Bollebieste
Zwolle	Zwolle	WG04	Dieze-Centrum
Zwolle	Zwolle	WG05	Bagijneweide
Zwolle	Zwolle	WG06	Hogenkamp
Zwolle	Zwolle	WG07	Indischebuurt
Zwolle	Zwolle	WG08	Meppelerstraatweg-Zuid
Zwolle	Zwolle	WG09	Bedrijventerrein Floresstraat
Zwolle	Zwolle	WG10	Wipstrik-Noord
Zwolle	Zwolle	WG11	Wipstrik-Zuid
Zwolle	Zwolle	WG12	Holtenbroek IV
Zwolle	Zwolle	WG13	Holtenbroek I
Zwolle	Zwolle	WG14	Holtenbroek II
Zwolle	Zwolle	WG15	Holtenbroek III
Zwolle	Zwolle	WG16	Berkum
Zwolle	Zwolle	WG17	Bedrijventerrein de Vrolijkheid
Zwolle	Zwolle	WG18	Veldhoek
Zwolle	Zwolle	WG19	Kantorenterrein Oosterenk
Zwolle	Zwolle	WG20	Bedrijventerrein Hessenpoort
Zwolle	Zwolle	WG21	Tolhuislanden
Zwolle	Zwolle	WG22	Herfte
Zwolle	Zwolle	WG23	Bedrijventerrein Marslanden-Zuid
Zwolle	Zwolle	WG24	Wijthmen
Zwolle	Zwolle	WG25	Oud-Schelle
Zwolle	Zwolle	WG26	Schellerhoek
Zwolle	Zwolle	WG27	Schellerbroek
Zwolle	Zwolle	WG28	Schellerlanden
Zwolle	Zwolle	WG29	Oldenelerlanden-Oost
Zwolle	Zwolle	WG30	Oldenelerlanden-West
Zwolle	Zwolle	WG31	Oldenelerbroek
Zwolle	Zwolle	WG32	Schelle-Zuid en Oldeneel
Zwolle	Zwolle	WG33	Katerveer-Engelse werk
Zwolle	Zwolle	WG34	Oud-Ittersum
Zwolle	Zwolle	WG35	Ittersumerlanden
Zwolle	Zwolle	WG36	Ittersumerbroek
Zwolle	Zwolle	WG37	Geren
Zwolle	Zwolle	WG38	Gerenlanden
Zwolle	Zwolle	WG39	Gerenbroek

Gemeente	Woonplaats	Waardegebied	Omschrijving Waardegebied
Zwolle	Zwolle	WG40	Oude Mars
Zwolle	Zwolle	WG41	Windesheim
Zwolle	Zwolle	WG42	Harculo en Hoog-Zuthem
Zwolle	Zwolle	WG51	Binnenstad-Zuid
Zwolle	Zwolle	WG52	Binnenstad-Noord
Zwolle	Zwolle	WG53	Noordereiland
Zwolle	Zwolle	WG54	Stationsbuurt
Zwolle	Zwolle	WG55	Oud-Assendorp
Zwolle	Zwolle	WG56	Nieuw-Assendorp
Zwolle	Zwolle	WG57	Wezenlanden
Zwolle	Zwolle	WG58	Pierik
Zwolle	Zwolle	WG59	Bedrijventerrein Marlanden-Noord
Zwolle	Zwolle	WG60	Hanzeland
Zwolle	Zwolle	WG61	De Weezenlanden
Zwolle	Zwolle	WG62	Kamperpoort
Zwolle	Zwolle	WG63	Veerallee
Zwolle	Zwolle	WG64	Bedrijventerrein Voorst-A
Zwolle	Zwolle	WG65	Bedrijventerrein Voorst-B
Zwolle	Zwolle	WG66	Spoolde
Zwolle	Zwolle	WG67	Oud-Westenholte
Zwolle	Zwolle	WG68	Westenholte-Stins
Zwolle	Zwolle	WG69	Vreugderijk
Zwolle	Zwolle	WG70	Bedrijventerrein Voorst-C
Zwolle	Zwolle	WG71	Bedrijventerrein Voorst-D
Zwolle	Zwolle	WG72	Scholttensteeg
Zwolle	Zwolle	WG73	Frankhuis
Zwolle	Zwolle	WG74	Mastenbroek
Zwolle	Zwolle	WG75	Schoonhorst
Zwolle	Zwolle	WG76	Werkeren
Zwolle	Zwolle	WG77	Milligen
Zwolle	Zwolle	WG78	Tippe bij de IJssel
Zwolle	Zwolle	WG79	Breecamp
Zwolle	Zwolle	WG80	Breezicht
Zwolle	Zwolle	WG81	Stadsbroek
Zwolle	Zwolle	WG82	Aa-landen-Zuid
Zwolle	Zwolle	WG83	Aa-landen-Midden
Zwolle	Zwolle	WG84	Aa-landen-Noord
Zwolle	Zwolle	WG85	Aa-landen-Oost
Zwolle	Zwolle	WG86	Brinkhoek
Zwolle	Zwolle	WG87	Langenholte
Zwolle	Zwolle	WG88	Haerst
Zwolle	Zwolle	WG89	Brinkenbuurt

Een uniek nummer voor een bepaalde groep ziet er bijvoorbeeld als volgt uit: A11E07c.
De verklaring is als volgt:

1 ^e positie	Correspondeert met letter van gemeente (A: Bunschoten, B: Dalfsen, C: Dronten, D: Leusden, E: Nijkerk, F: Ommen, G: Zwolle, H: Veenendaal, I: Woudenberg en J: Renswoude)
2 ^e en 3 ^e positie	Correspondeert met het nummer van het waardegebied waarin de objecten zich bevinden; dus in dit geval waardegebied 11.
4 ^e en/of 5 ^e positie	Geeft het type aan: A (vrijstaand), AW (woonboerderij), B (2/1 kap of geschakeld), C (rijwoningen inclusief hoek- en seniorenwoningen), E (etagewoningen), F (stacaravans), G (recreatie) of Z (parkeren). In dit geval gaat het om een etagewoning.
6 ^e en 7 ^e positie	Geeft aan om welke bouwperiode het gaat. Er zijn tien bouwperiodes (zie onderstaande tabel). In dit geval 07: bouwjaar 1980 tot en met 1989.
7 ^e en 8 ^e positie	Indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte.
8 ^e positie	Vrij in te vullen.

6 ^e en 7 ^e positie bouwjaar	7 ^e en 8 ^e positie indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte	7 ^e en 8 ^e positie volgnummer
01: tot en met 1909 02: 1910 tot en met 1929 03: 1930 tot en met 1944 04: 1945 tot en met 1959 05: 1960 tot en met 1969 06: 1970 tot en met 1979 07: 1980 tot en met 1989 08: 1990 tot en met 1999 09: 2000 tot en met 2004 10: 2005 tot en met 2009 11: 2010 tot en met 2019 12: 2020 tot en met 2029	'a': tot 50 m ² 'b': 50 - 99 m ² 'c': 100 - 149 m ² 'd': 150 - 199 m ² 'e': 200 - 249 m ² 'f': 250 - 299 m ² 'g': 300 - 349 m ² 'h': 350 - 399 m ² 'i': 400 - 449 m ² 'j': > 500 m ² Etc...	00 t/m 99; vrij in te vullen.

NB

Deze aanpak met de groepsindeling wordt als richtlijn gezien. Vanaf de 6^e positie worden de groepen verder op andere details verdeeld.

Maximaal kunnen er dus 99 groepen zijn met hetzelfde waardegebied met hetzelfde type, die in dezelfde bouwperiode gebouwd zijn en gemiddeld dezelfde gebruiksoppervlakte hebben. Er wordt geregeld van afgeweken. Enkele voorbeelden: de ligging wordt vaak als belangrijker gezien dan het bouwjaar of de oppervlakte, het komt ook regelmatig voor dat in een groep vrijstaande woningen met bouwjaar tussen 1980-1989 ook bouwjaar 1994 wordt meegenomen als deze in dezelfde omgeving voorkomt en in beperkte aantallen voorkomt. Als er op deze locatie ook nog 2 vrijstaande woningen uit 1972 voorkomen, dan kan deze ook bij de groep worden ingedeeld.

Nog een voorbeeld: als er 3 jaren dertig rijwoningen (hoek-rij-hoek) voorkomen in een waardegebied dan kunnen deze bij de jaren dertig 2/1-kapwoningen in dat waardegebied worden geplaatst. Zelfs een vrijstaande woning kan terechtkomen bij 2/1-kapwoningen of zelfs rijwoningen (in de jaren 80 werden bouwstromen gebouwd waarbij soms vrijstaande woningen, 2/1-kapwoningen en rijwoningen precies hetzelfde hoofdgebouw kregen; het verschil moet daar in de kavel tot uitdrukking komen).

De laatste 3 cijfers van de groep worden als volgnummer gehanteerd waarbij een indicatie van de gebruiksoppervlakte van de groep wordt gegeven. Een volgnummer is noodzakelijk om de verschillende typen in een waardegebied te onderscheiden. Het kan namelijk zo zijn dat er 15 verschillende types rijwoningen in een waardegebied aanwezig zijn met een bouwjaar tussen 1970-1979 waarbij de inhoud tussen de 100-150 m² liggen. Nu wordt eerst gekeken wat grofweg de gemiddelde gebruiksoppervlakte in een groep is.