

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

Gemeente Ede



Inhoudsopgave

1. Gemeente Ede.....	3
1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument	3
1.2. Algemeen.....	3
1.3. WOZ-objecten.....	3
2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert	4
2.1. Organisatie.....	4
2.2. Permanente educatie	5
2.3. Automatiseringsomgeving.....	6
2.4. Kosten WOZ uitvoering.....	6
3. Gebruikte gegevens.....	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand.....	6
3.3. Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten	6
3.4. Gegevens over de fysieke kenmerken van de taxeerde woningen en andere objecten	7
3.5. Correctiepercentages per type.....	8
4. Taxeren woningen.....	9
4.1. Marktontwikkeling in de gemeente Ede	9
4.1.1. Indexpercentages	10
4.2. Het gebruikte taxatiemodel woningen.....	10
4.3. Inrichten taxatiemodel	11
4.4. Kwaliteitscontroles	11
4.4.1. Interne kwaliteitscontroles.....	11
4.4.2. kwaliteitscontroles waarderingkamer	11
Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen	12
Bijlage 2: Grondstaffel.....	16
Bijlage 3. Groepsnummers bepalen	23

1. Gemeente Ede

1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is: inzicht geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) voor woningen in de gemeente Ede tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de normatiek van de toezichthouder; de Waarderingskamer.

1.2. Algemeen

De Wet WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken en regelt de waardebepaling van woningen 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 2024 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2023.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als belanghebbenden 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.

Ede is een 100.000+ gemeente in Gelderland, gelegen op de westflank van de Veluwe en in de zuidelijke Gelderse Vallei. De gemeente Ede heeft in totaal ca 120.000 inwoners en beslaat zo'n 32.000 hectare. Binnen dit grondgebied liggen behalve de hoofdplaats Ede, de woonkernen Bennekom, Deelen, Ederveen, Harskamp, Hoenderloo (deels), De Klomp, Lunteren, Otterlo en Wekerom. Ede werkt met de gemeenten Rhenen, Wageningen, Veenendaal, Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Renswoude samen in het samenwerkingsverband Regio Foodvalley.

1.3. WOZ-objecten

Op het grondgebied staan 60.214 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in ca. 54666 woningen en ca. 5548 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc. Het afgelopen jaar is het aantal WOZ-objecten met ca. 885 WOZ objecten toegenomen door onder andere nieuwbouw.

De totale WOZ-waarde van alle woningen in 2021 Ede was 16,2 miljard euro. De waarde van de andere objecten was in dat jaar 3,4 miljard euro. Doordat de waarde van onroerende zaken tussen de vorige waardepeildatum (1 januari 2021) en de nieuwe waardepeildatum (1 januari 2022) is gestegen, zijn deze bedragen in 2022 respectievelijk 19,5 miljard euro en 3,5 miljard euro.

Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gebruiken de WOZ-waarde als basis voor het heffen van verschillende belastingen. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Ede jaarlijks circa 26,8 miljoen euro (14,9 miljoen woningen en 11,9 miljoen niet-woningen) aan onroerende zaakbelasting (OZB).

2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1. Organisatie

Bij de gemeente Ede werken ongeveer 850 mensen (750 fte). De gemeentelijke organisatie bestaat uit een concerndirectie (de gemeentesecretaris/algemeen directeur en drie concerndirecteuren) en 32 afdelingen. De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij team WOZ, dat onderdeel is van de afdeling Belastingen.

Bij team WOZ werken 15 mensen (11,4 fte) die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe de vakbekwaamheid van deze medewerkers aangetoond en gewaarborgd kunnen worden.

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 belanghebbenden
- het correct afhandelen van juridische procedures (bezwaar en beroep)

De onderstaande tabel geeft inzicht in de achtergrond en ervaring van de medewerkers van de gemeente Ede die betrokken zijn bij de WOZ-uitvoering.

Medewerker	Rollen / werkzaamheden	Ervaring	Diploma / registratie
Medewerker 1 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact Applicatiebeheer, beheer LVWOZ	24 jaar	MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening
Medewerker 2 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	7 jaar	Diploma WOZ-medewerker
Medewerker 3 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	6 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 4 (0,7 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	0 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 5 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	1 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 6 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb	17 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij

	Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken		WOZ diploma
Medewerker 7 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Informeel contact	23 jaar	NRVT HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma SVM diploma
Medewerker 8 (1 fte)	Taxateur niet-woningen, landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Taxateur woningen Informeel contact	23 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma SVM diploma Diploma mediation
Medewerker 9 (0,8 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	14 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma HBO Middle Management
Medewerker 10 (0,6 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling Taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	15 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 11 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	3 jaar	Diploma WOZ taxateur woningen SVM specialisatie woningen
Medewerker 12 (0,7 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse en beroepen	18 jaar	Notarieel recht WO-niveau Diploma WOZ medewerker WOZ diploma
Medewerker 13 (0,7 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact	20 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 14 (0,7)	Bezwaarafhandeling Informeel contact	5 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 15 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	15 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma AO/IC Diploma professioneel management
Medewerker 16 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	23 jaar	HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma
Medewerker 17 (0,3 fte)	Functioneel beheerder	21 jaar	HBO opleiding ICT

2.2. Permanente educatie

De medewerkers volgen ieder jaar actualiteitendagen en workshops. De NRVT-geregistreeerde taxateur heeft voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs stelt aan permanente educatie.

2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Ede is Key2Belastingen van Centric en 4WOZ wordt gebruikt als waarderingapplicatie. Deze staat met een koppeling in verbinding met de belastingapplicatie. Kaartviewer van GeoNovation wordt gebruikt voor het raadplegen van het kaartmateriaal. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma's, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata.

2.4. Kosten WOZ uitvoering

Ieder jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de Wet WOZ kost in totaal ongeveer € 194 miljoen per jaar. Deze kosten worden door gemeenten, waterschappen en het Rijk gedragen.

In april 2023 was het percentage woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend gemiddeld 8,0%. Het percentage niet-woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend was in april 2023 gemiddeld 5,9%. De afdeling heeft in 2023 ca. € 190.000 betaald aan proceskostenvergoeding.

3. Gebruikte gegevens

3.1. Inleiding

Om tot een goede waardebeoordeling van een WOZ-object te komen zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een WOZ-object. Dit zijn de 'objectkenmerken'. De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Voorbeelden van basisregistraties zijn:

- Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG); bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente
- Basisregistratie adressen en personen (BRP, voorheen GBA); bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en over personen die niet in Nederland wonen maar die een relatie hebben met de Nederlandse overheid.
- Basisregistratie Kadaster (BRK); bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek, beperkte rechten en leidingnetwerken.
- Basisregistratie Waardering onroerende zaken (WOZ); bevat de vastgestelde WOZ-waarde, maar ook de gegevens die nodig zijn om deze waarde aan zowel een onroerende zaak te relateren als aan een belanghebbende.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen.

3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Om een WOZ-object te kunnen taxeren moet eerst duidelijk zijn wat er moet worden meegenomen bij de taxatie. De Wet WOZ geeft regels voor 'de afbakening' van het te taxeren object. Ieder WOZ-object dat getaxeerd wordt ligt vast in de administratie door een relatie naar de Basisregistratie Kadaster waarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is. In de basisregistratie adressen en personen is vastgelegd wie de gebruiker van een woning is. Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat de gebruiksoppervlakte van bijvoorbeeld een woning is.

3.3. Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk waardegebied ze zijn gelegen. In Ede worden de volgende waardegebieden onderscheiden:
 - a. Maandereng
 - b. Rietkampen
 - c. Ede-Oost
 - d. Ede-West
 - e. Ede-Veldhuizen
 - f. Kernhem
 - g. Veluwe Poort
 - h. Ede Zuid

- i. Buitengebied Ede
 - j. Buitengebied recreatie Ede
 - k. Bennekom
 - l. recreatie Bennekom
 - m. Buitengebied Bennekom
 - n. Lunteren
 - o. Recreatie Lunteren
 - p. Buitengebied Lunteren
 - q. Ederveen
 - r. Buitengebied Ederveen - De Klomp
 - s. De Klomp
 - t. Harskamp
 - u. Recreatie overig
 - v. Buitengebied Harskamp
 - w. Wekerom
 - x. Buitengebied Wekerom
 - y. Otterlo
 - z. Recreatie Otterlo
 - aa. Buitengebied Deelen / Hoenderloo / Otterlo
2. Van alle WOZ-objecten bekend is in welk postcodegebied ze zijn gelegen. Het postcodegebied van de gemeente Ede is 6710 t/m 6718, 6721, 6731, 6732, 6733, 6741, 6744, 6745, 6733, 7352, 6877.
 3. De gemeente alle woningen heeft ingedeeld in 2527 groepen van woningen die qua ligging en type vergelijkbaar zijn.
 4. Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (vraag,- en verkoopprijzen) rekening houden met de afstand tot het verkochte object. Ook kan rekening worden gehouden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

3.4. Gegevens over de fysieke kenmerken van de taxeerde woningen en andere objecten

Om tot een juiste en betrouwbare taxatie te komen heeft de gemeente ook gegevens over het object nodig. We maken hierbij onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken. De primaire objectkenmerken worden deels ontleend aan en/of afgestemd met het stelsel van basisregistraties. De secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf. Om een goede taxatie te kunnen waarborgen onderzoekt de gemeente regelmatig de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken. Daarbij is de norm dat de fysieke werkelijkheid (zoveel mogelijk) overeen moet komen met de administratieve werkelijkheid.

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare kenmerken van een object. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de NEN 2580 en afgestemd met de BAG;
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK;
- Het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Het type woning, op basis van de fotowijzer woningen;
- De aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG (inclusief type, grootte en bouwjaar);

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel (er zit dus een zekere mate van subjectiviteit in) over het WOZ-object of de omgeving. Dit oordeel wordt zoveel als mogelijk geobjectiveerd. Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit; de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen.
- Onderhoud; algehele indruk van de woning (o.a. toestand dak, gevels, kozijnen en afwerking binnenzijde)
- Voorzieningenniveau; in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop (badkamer/keuken, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken)

- Doelmatigheid; geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult (bij woningen bijv. bedrijfsruimtes die bewoond worden, woningdelen die als bedrijfsruimte gebruikt worden, “hokkerig”).
- Uitstraling; specifieke uitstraling van een woning ten opzichte van andere woningen (architectonische interieure of exterieure eigenschappen).
- Ligging; de unieke ligging van de woning ten opzichte van andere woningen in de omgeving (macro; wijk, micro; tuin t.o.v. zon, nabij bos, uitzicht weiland, grenzend aan water etc.).

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een vijf-punten-schaal waarbij 3 staat voor “gemiddeld”, 1 voor “slecht” en 5 voor “top”. Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar die worden gevolgd tijdens de periodieke controles die

worden uitgevoerd.

Type	K	O	U	D	V	L
A	10	5	5	10	10	20
AW	10	5	5	10	10	20
B	10	5	5	10	10	20
C	10	5	5	10	10	20
D	10	5	5	10	10	20
E	10	5	5	10	10	20
E1	10	5	5	10	10	20
E2	10	5	5	10	10	20
F	10	5	5	10	10	20
G	10	5	5	10	10	20
H	10	5	5	10	10	20
I	10	5	5	10	10	20
J	10	5	5	10	15	20
JA	10	5	5	10	15	20
K	10	5	5	10	15	20
Y	10	5	5	10	10	20
Z	10	5	5	10	10	20

3.5. Correctiepercentages per type

Hieronder staan correctiepercentages per type voor de factoren kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningenniveau en de ligging. De ligging wordt bij woningen gecorrigeerd op de grond.

4. Taxeren woningen

4.1. Marktontwikkeling in de gemeente Ede

In 2023 is geanalyseerd wat er in 2022 en het eerste half jaar van 2023 in de woningmarkt van de gemeente Ede is gebeurd. Geconstateerd is dat de woningen gemiddeld 7.9 % duurder zijn geworden in 2022.

In 2022 en de eerste helft 2023 zijn in de gemeente Ede 1903 woningen verkocht waarbij het verkoopcijfer tot stand is gekomen zoals de wet WOZ voorschrijft. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers wordt eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde (ratio). Daarbij zijn ook de objectkenmerken die staan geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. De verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

Kerngetallen uitgevoerde marktanalyse

Stijgingspercentage verkochte woningen	Ratio A	Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerd tussen 1-1-2022 en 1-7-2023)
8,9%	0,99	1903

Per categorie woningen

	Aantal goedgekeurde transacties	Ratio A	Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2022)
Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen	435	0,98	8,7%
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	66	0,98	7,2%
Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	765	1,00	7,9%
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	271	0,99	7,9%
Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	247	0,99	7,8%
Overige woningen en garageboxen	119		

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreisen. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum voor de waardepeildatum ligt is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1 (in een stijgende markt). Ligt de transactiedatum na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1 (in een dalende markt). Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen deze bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en voor de bepaling van de WOZ-waarde.
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten.
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie.
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties zijn bijvoorbeeld:

- transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is.

- familietransacties
- executieverkopen
- transactiecijfers met een erfpachtconstructie (veelal bij woningcorporaties)

Tijdens de marktanalyse hebben we niet kunnen vaststellen of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de betaalde verkoopprijs. De zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar hier wordt geen waarde aan toegekend. Wanneer uit de marktanalyse blijkt dat de aanwezigheid van zonnepanelen een waardevermeerdering is, dan worden deze meegenomen in de waardebepaling.

Binnen de gemeente zijn geen verkoopcijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde.

4.1.1. INDEXPERCENTAGES

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn met een percentage gecorrigeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2023. Voor ieder waardegebied en type is een indexpercentage vastgesteld. Bij type E1 en E2 woningen wordt het aandeel reservefonds VVE in minder gebracht op het verkoopcijfer, daarna wordt het verkoopcijfer geïndexeerd.

4.2. Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen wordt waarderingapplicatie 4WOZ 2.0 van 4Value gebruikt. Dit is een op het sectormodel WOZ gebaseerd web based modelmatig waardebepalingssysteem. De woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten, worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

De taxateurs hebben handmatig de basis groepsindeling gemaakt met behulp van Excel. De groepsindeling is op basis van onderstaande gegevens gemaakt:

- Soort-objectcode (rijwoning, of vrijstaande woning etc.)
- Waardegebied
- Bouwjaar klasse
- Oppervlakte klasse
- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer; plat dak, aantal verdiepingen etc.)

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen wordt gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte
- Stijlletter
- Waardegebied
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Woonplaats
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels en worden de bijgebouwen gewaardeerd op basis van een zogeheten bijgebouwenmodel. 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 grondstaffel en het bijgebouwenmodel worden ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse.

4.3. Inrichten taxatiemodel

De bedragen van de grondstaffels en bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op:

- Het in het voorgaande jaar gebruikte model;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs;

In de bijlage zijn de gehanteerde grondstaffels en het bijgebouwenmodel opgenomen.

4.4. Kwaliteitscontroles

4.4.1. INTERNE KWALITEITSCONTROLES

In 2023 is het materiaal waarvan een recreatiewoning is gemaakt geïnventariseerd. Alle recreatiewoningen zijn op basis hiervan bij elkaar in een groep geplaatst.

In 2022 is een pilot geweest om de garageboxen te inventariseren. In 2023 is de pilot geëvalueerd en zijn richtlijnen met betrekking tot de afbakening opgesteld.

4.4.2. KWALITEITSCONTROLES WAARDERINGSKAMER

De Waarderingskamer (toezichthouder) heeft in 2023 geen aanvullende controles uitgevoerd.

De gemeente Ede heeft sinds oktober 2021 als algemeen oordeel het maximum van 5 sterren.

Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen

Verklaring deelobject codes

1200	Aanbouw woonruimte
1210	Aanbouw woonruimte zadeldak
1220	Aanbouw woonruimte platdak
1230	Serre
1310	Dakkapel
1320	Dakopbouw
1340	Dakterras
1410	Voorraadkelder
1420	Souterrain / woonkelder
1490	Kelder
1500	Garage (niet verfijnen)
1510	Garage aangebouwd
1520	Garage aangebouwd zadeldak
1530	Garage aangebouwd platdak
1540	Garage vrijstaand
1550	Garage vrijstaand zadeldak
1560	Garage vrijstaand platdak
1570	Inpandige garage
1580	Garage onderpandig
1590	Carport
1600	Berging / schuur
1610	Berging / schuur aangebouwd
1620	Berging / schuur aangebouwd zadeldak
1630	Berging / schuur aangebouwd platdak
1640	Berging / schuur vrijstaand
1650	Berging / schuur vrijstaand zadeldak
1660	Berging / schuur vrijstaand platdak
1670	Berging / schuur inpandig
1680	Berging / schuur onderpandig
1710	Dierenverblijf
1810	Zomerhuisje / recreatiewoning
1820	Hobbyruimte / atelier
1840	Tuinhuis / blokhut
1860	Overkapping / luifel bij woning
1880	Zwembad
2010	Tuin bij meergezinswoning
2120	Extra grond (overgrond)
2140	Parkeerplaats
4430	Schuur

Type aanduiding

A	Vrijstaande woning	G	Recreatiewoning
AW	Geschakelde woning	H	Aanleunwoning
B	Twee-onder-een-kap woning	I	studentenwoning
C	Rijwoning	J	Bedrijfswoning
D	Hoekwoning	K	Praktijkwoning
E	Etage woning	Z	Garage / parkeerplaats
F	Woonwagen		

Voorbeeld bepalen waarde bijgebouw:

Bij een woning is een vrijstaande berging / schuur met plat dak aanwezig van 25 m². De deelcode van een vrijstaande berging / schuur met plat dak is 1660. Aan de hand van het schema op de volgende twee pagina's wordt de waarde van de vrijstaande schuur / berging met plat dak als volgt berekend. Achter de deelcode 1660 staat geen typeaanduiding. De prijs geldt dus voor alle vrijstaande bergingen /schuren met plat dak onafhankelijk het type woning. Voor de eerste 15 m² wordt een waarde van € 420 per m² gerekend (totaal € 6300). Aan de laatste 10 m² (= 25 m² totaal - 15 m² die al berekend is) wordt een waarde van € 380 per m² toegekend (= € 3800). De totale waarde van een vrijstaande berging / schuur met plat dak is: $15 * 420 + 10 * 380 = € 10.100$

Code	WGB	Type	0	1	2	3	4	5	10	12	15	18	20	30	40	50	60	80	100	200	250	300	350	400	500	550	750	800	1000	2500	5000
1200			100%								95%		90%	80%		60%															
1210			100%								95%		90%	80%		60%															
1220			100%								95%		90%	80%		60%															
1230			1120										1050		840		420		330							280					
1310			1250																												
1320			900																												
1340			300																												
1350			65																												
1410			100																												
1420			780																												
1490			775																												
1500			750									520					350														
1510			730									500					350														
1520			740									500					350														
1530			740									500					350														
1540			750									520					350														
1550			750									520					350														
1560			750									520					350														
1570			750									500					300														
1580			700									480					280														
1590			100																												
1600			375								365						95														
1610			375								365						95														
1620			375								365						95														
1630			325								315						75														
1640			420								380						95														
1650			420								380						95														
1660			420								380						95														
1670			400																												
1680			400																												
1710			100														40														
1810			500										350		200																
1820			375														250														
1840			50																												
1860			125																												
1880			200																												
2010			110															55													
2010		H	560																50												
2010	W040	A	600																	400	300				150				20	12	6

Code	WGB	Type	0	1	2	3	4	5	10	12	15	18	20	30	40	50	60	80	100	200	250	300	350	400	500	550	750	800	1000	2500	5000
2010	W040	B	600																400	300				50			13,33			8	6
2010	W040	C	600																400	175				58,33				13,33	8	6	
2010	W040	D	600																400	175				58,33				13,33	8	6	
2120			5																												
2140			250																												
2140		Z	1190							890			0																		
2140				5000																											
2140	W012	E		15000																											
2140	W012	E1		15000																											
2140	W012	E2		15000																											
4430			450						400				350			275			200	100		50				25					

Bijlage 2: Grondstaffel

Verklaring type aanduiding

A	Vrijstaande woning	G	Recreatiewoning
AW	Geschakelde woning	H	Aanleunwoning
B	Twee-onder-een-kap woning	I	studentenwoning
C	Rijwoning	J	Bedrijfswoning
D	Hoekwoning	K	Praktijkwoning
E	Etage woning	Z	Garage / parkeerplaats
F	Woonwagen		

Verklaring waardegebieden

W011	Maandereng
W012	Rietkampen
W014	Ede-Oost
W015	Ede-West
W016	Ede-Veldhuizen
W017	Kernhem
W018	Veluwe Poort
W019	Ede-Zuid
W020	Buitengebied Ede
W021	Buitengebied recreatie
W022	Buitengebied recreatie
W023	Buitengebied recreatie
W024	Buitengebied recreatie
W025	Buitengebied recreatie
W026	Buitengebied recreatie
W027	Buitengebied recreatie
W028	Buitengebied recreatie
W030	Bennekom
W031	Buitengebied recreatie
W032	Buitengebied Bennekom
W040	Lunteren
W041	Buitengebied Lunteren
W050	Ederveen / De Klomp
W051	Buitengebied Ederveen / De Klomp
W060	De Klomp
W070	Harskamp
W071	Buitengebied Harskamp
W080	Wekerom
W081	Buitengebied Wekerom
W090	Otterlo
W091	Buitengebied Deelen / Hoenderloo / Otterlo

Voorbeeld berekenen grondwaarde:

Een vrijstaande woning in Lunteren heeft een grondoppervlakte van 920 m². Lunteren is waardegebied 40 (W040) en een vrijstaande woning is een type A object. Aan de hand van het schema op de volgende zes pagina's kan nu de grondwaarde worden berekend. Voor de eerste 100 m² grond wordt een waarde van € 600 per m² gerekend (= € 60.000) . Voor de opeenvolgende 100 m² wordt € 400 per m² gerekend (= € 40.000). De volgende 200 m² een waarde van € 300 per m² (= € 30.000). Voor de laatste 520 m² (dit is 920 m² totaal - 400 m² die al berekend is) wordt een waarde van € 150 per m² gerekend (= € 78.000). Totaal is de waarde van de grond voor een vrijstaande woning in Lunteren met 920 m² grondoppervlakte: € 208.000

WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	1000	1200	1500	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W011	A	500					323					131				23			9						6
W011	AW	500					323					131				23			9						6
W011	B	500					215					105				23			9						6
W011	C	515				180				126					90	9			6						
W011	D	515				180				126					90	9			6						
W011	H	515				180				126					90	9			6						
W011	J	515				180				126					90	9			6						
W011	K	515				180				126					90	9			6						
W011	X	515				180				126					90	9			6						
W011	Z	627	27	6,8																					
W012	A	540					240					135				30			10						6
W012	AW	540					240					135				30			10						6
W012	B	510					200					94				30			10						6
W012	C	565		339		198				94					15			9							6
W012	D	565		339		198				94					15			9							6
W012	H	678		226		198				94					15			9							6
W012	J	678		226		198				94					15			9							6
W012	K	735		395		226				131					30			9							6
W012	X	735		395		310				131					30			9							6
W012	Z	627	27	7																					
W014	A	530					323					200				30			16						6
W014	AW	530					323					200				30			16						6
W014	B	510					290					159				20			8						6
W014	C	678		452		198				75					12			8							
W014	D	678		452		198				75					12			8							
W014	H	678		452		198				75					12			8							
W014	I	678		452		198				75					12			8							
W014	J	678		452		198				75					12			8							
W014	K	678		452		339				215					29			18							6
W014	X	678		452		395				215					29			18							6
W014	Z	627	27	6																					
W015	A	474					278					188				23			12						6
W015	AW	474					278					188				23			12						6
W015	B	463					215					215				113			12						6
W015	C	625		395		170				75					11			8							6
W015	D	625		395		170				75					11			8							6

W015	H	622		395	192		75		11	8	6
W015	I	622		395	169		75		11	8	6
W015	J	622		395	169		75		11	8	6
W015	K	622		395	339		187		22	12	6
W015	X	622		350	339		187		22	12	6
W015	Z	627	27	6,3							
W016	A	480				282		113	20	10	6
W016	AW	480				282		113	20	10	6
W016	B	565			282			226	11	8	6
W016	C	510		340	200		75		11	8	6
W016	D	510		340	200		75		11	8	6
W016	H	510		340	200		75		11	8	6
W016	J	510		340	200		75		11	8	6
W016	K	678		452	282		169		18	10	6
W016	X	678		452	282		169		18	10	6
W016	Z	627	27	7							
W017	A	505				310		150	100	19	6
W017	AW	505				310		150	100	19	6
W017	B	505				290		145	100	19	6
W017	C	660		390	270		79		12	8	6
W017	D	660		390	270		79		12	8	6
W017	H	660		390	270		79		12	8	6
W017	J	660		390	270		79		12	8	6
W017	K	660		390	270		180		19	12	6
W017	X	660		390	300		180		19	12	6
W017	Z	627	27	6,3							
W018	A	689				350		160	90	26	11
W018	AW	689				350		160	90	26	7
W018	B	675			342		125		80	20	7
W018	C	670			225		141		15	9	7
W018	D	670			225		141		15	9	7
W018	H	670			225		141		15	9	7
W018	J	670			225		141		15	9	7
W018	K	845		452	282		159		22	9	7
W018	X	845		452	282		159		22	9	7
W018	Z	627	27	7							
W019	A	425				215		115	25	10	6

W019	AW	425		215		115		25	10	6	
W019	B	565	339	282		94		15	9	6	
W019	C	565	339		169			15	9	6	
W019	D	565	339		169			15	9	6	
W019	H	565	339	169		94		15	9	6	
W019	I	565	339	169		94		15	9	6	
W019	J	565	339	169		94		15	9	6	
W019	K	565	339	282		113		18	11	6	
W019	X	565	339	282		113		18	11	6	
W019	Z	627	27	7							
W020	A	565	395	310		120		97	48	11	6
W020	AW	565	395	310		120		97	48	11	6
W020	B	508	338	310		103		15	9	6	
W020	C	508	338	197		94		15	9	6	
W020	D	508	338	197		94		15	9	6	
W020	G	621	395	169			11		6		
W020	H	508	338	197		94		15	9	6	
W020	I	395	225	112		74		11	6	4,5	
W020	J	395	270	158		74		11	6	4,5	
W020	K	565	395	310		131		22	11	5	
W020	X	565	395	310		131		22	11	5	
W020	Z	627	27	7							
W021	G	226				192		101	34	5	1,5
W022	G	226						170	90	23	5
W023	G	225		150		68		23		5	
W024	G	225			155			112	23	5	1,5
W025	G	225						168	90	23	5
W026	G	320		168	112	89			23	5	1
W027	G	225			195			125	75	5	1,5
W028	G	225			180			120	50	5	1,5
W030	A	552		300				252		23	13
W030	AW	552		300				252		23	13
W030	B	530		285				220		23	13
W030	C	695	405	200		58			15	10	7
W030	D	695	405	200		58			15	9	7
W030	H	638	406	203		68			15	9	3
W030	J	638	406	203		68			15	9	7

W030	K	638		464	261		241		23		13		7
W030	X	638		464	261		241		23		13		7
W030	Z	627	27	7									
W031	G	203			146		50		28		5		1
W032	A	372							225		78		28
W032	AW	372							225		78		28
W032	B	452					113		79		34		17
W032	BG	452					113		79		34		17
W032	C	452					113		79		34		17
W032	D	452					113		79		34		17
W040	A	520					271		169		19		11
W040	AW	520					271		169		19		11
W040	B	520					230		120		56		15
W040	C	565					198		66		15		9
W040	D	656					198		66		15		9
W040	H	656					198		66		15		9
W040	J	656					198		66		15		9
W040	K	656					198		66		15		9
W040	X	565					198		66		15		9
W040	Z	627	27	7									
W041	A	452					156		90		16		5
W041	AW	452					156		90		16		5
W041	B	452					156		90		12		5
W041	C	452					156		90		12		5
W041	D	452					156		90		12		5
W041	G	621			395		169		12		5		
W041	H	400					138		80		14		5
W041	J	395			270		158		74		11		6
W041	K	452					156		90		15		5
W050	A	520					256		131		23		13
W050	AW	520					256		131		23		13
W050	B	508					195		56		15		10
W050	C	509					142		85		15		9
W050	D	509					142		85		15		9
W050	H	509					142		85		15		9
W050	J	509					142		85		15		9
W050	K	509					142		85		15		9

W081	A	485		212		136	39	13	6	
W081	AW	485		212		136	39	13	6	
W081	B	485	307		204	97	28	6		
W081	BG	485	307		204	97	28	6		
W081	C	485	307		204	97	28	6		
W081	D	485	307		204	97	28	6		
W081	J	395	270	158		74	11		6	5
W081	K	485		212		136	39	13	5	
W090	A	678	508	339		170	23		14	7
W090	AW	678	508	339		170	23		14	7
W090	B	678	508	339		170	23		10	7
W090	C	678	395	141		65	15		9	7
W090	D	678	395	141		65	15		9	7
W090	H	678	395	141		65	15		9	7
W090	J	678	395	141		65	15		9	7
W090	K	678	452	339		170	23		13	7
W090	X	678	452	339		170	23		13	7
W090	Z	627	27	7						
W091	A	508		225		124	28	17	7	
W091	AW	508		225		124	28	17	7	
W091	B	508	316		220	112	11	7		
W091	BG	508	316		220	112	11	7		
W091	C	508	316		220	112	11	7		
W091	D	508	316		220	112	11	7		
W091	H	508	316		220	111	11	7		
W091	J	395	270	158		74	11		7	5
W095	A	734	395	310		131	23		11	7
W095	AW	734	395	310		131	23		11	7
W095	B	734	395	310		131	23		11	7
W095	C	678	226	197		94	15		9	7
W095	D	678	226	197		94	15		9	7
W095	H	678	226	197		94	15		9	7
W095	J	678	226	197		94	15		9	7
W095	K	734	395	310		131	23		11	7
W095	X	734	395	310		131	23		11	7
W095	Z	627	27	7						

Bijlage 3. Groepsnummers bepalen

Een uniek nummer voor een bepaalde groep ziet er bijvoorbeeld als volgt uit: -10-A-3-329-. De verklaring is als volgt:

1 ^e en 2 ^e positie	correspondeert met het nummer van het waardegebied waarin de objecten zich bevinden; dus in dit geval waardegebied 10
3 ^e positie	geeft het type aan: A (vrijstaand inclusief woonboerderijen en bedrijfswoningen), 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 vrijstaande woning.
4 ^e en 5 ^e positie	geeft aan om welke bouwperiode het gaat. Er zijn tien bouwperiodes (zie onderstaande tabel).
6 ^e positie	Indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte.
7 ^e en 8 ^e positie	Vrij in te vullen. Dit dient wel opeenvolgend te gebeuren, dat wil zeggen, je begint bij "01" en eindigt bij maximaal "99". In totaal zijn er negenenegentig mogelijkheden. Deze twee posities zijn nodig om groepen die voor wat betreft de eerste vijf posities hetzelfde nummer hebben van elkaar te onderscheiden.

4 ^e en 5 ^e positie bouwjaar	6 ^e , indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte	7 ^e en 8 ^e positie volgnummer
'01': 1800 tot 1920	'0': tot 50 m2	00 t/m 99
'02': 1920 tot 1930	'1': 50 - 99 m2	
'03': 1930 tot 1940	'2': 100 - 149 m2	
'04': 1940 tot 1960	'3': 150 - 199 m2	
'05': 1960 tot 1970	'4': 200 - 249 m2	
'06': 1970 tot 1980	'5': 250 - 299 m2	
'07': 1980 tot 1990	'6': 300 - 349 m2	
'08': 1990 tot 2000	'7': 350 - 399 m2	
'09': 2000 tot 2010	'8': 400 - 449 m2	
'10': 2010 tot 2020	'9': > 500 m2	
'11': 2020 tot heden		

NB

Deze aanpak m.b.t. de groepsindeling wordt als richtlijn gezien. Vanaf de 6^e positie worden de groepen verder op stijlletter en 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.