

# Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024)

Gemeente Ede



# Inhoudsopgave

<b>1. Gemeente Ede.....</b>	<b>3</b>
1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument .....	3
1.2. Algemeen.....	3
1.3. WOZ-objecten.....	3
<b>2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert .....</b>	<b>4</b>
2.1. Organisatie.....	4
2.2. Permanente educatie .....	5
2.3. Automatiseringsomgeving.....	6
2.4. Kosten WOZ uitvoering.....	6
<b>3. Gebruikte gegevens.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. Taxeren woningen.....</b>	<b>8</b>
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
<b>Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen .....</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage 2: Grondstaffel.....</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage 3. Groepsnummers bepalen .....</b>	<b>24</b>

# 1. Gemeente Ede

## 1.1. Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is om inzicht te bieden in de totstandkoming van de WOZ-taxaties en -waarderingen voor het jaar 2025 (met als waardepeildatum 1 januari 2024) van woningen in de gemeente Ede. Daarnaast wordt toegelicht in hoeverre wordt voldaan aan de normen en richtlijnen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.

## 1.2. Algemeen

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Het uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het voorgaande jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2025 gebaseerd is op de waarde die onroerende zaken hadden op 1 januari 2024.

Inwoners en bedrijven ontvangen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die de gemeente doorgaans eind februari verstuurt. Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vastgestelde waarde, kunnen bezwaar maken en, indien nodig, in beroep gaan. De procedure hiervoor staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

De gemeente Ede ligt in de provincie Gelderland, op de westflank van de Veluwe en in de zuidelijke Gelderse Vallei. De gemeente telt ruim 123.000 inwoners en heeft een oppervlakte van ongeveer 31.860 hectare. Naast de hoofdplaats Ede omvat het grondgebied ook de woonkernen Bennekom, Deelen, Ederveen, Harskamp, Hoenderloo (deels), De Klomp, Lunteren, Otterlo en Wekerom.

Ede is een actief lid van het samenwerkingsverband Regio Foodvalley, dat bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Het doel van Regio Foodvalley is om de economische ontwikkeling en de leefbaarheid in de regio te versterken, met een focus op innovatie in voedselproductie, duurzaamheid en samenwerking tussen gemeenten en bedrijven.

## 1.3. WOZ-objecten

Op het grondgebied van de gemeente Ede bevinden zich 59.410 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Deze objecten worden aangeduid als WOZ-objecten. De WOZ-objecten zijn onderverdeeld in circa 55.212 woningen en circa 4198 overige objecten, zoals winkels, bedrijven en scholen. Het afgelopen jaar is het aantal woningen toegenomen, voornamelijk door nieuwbouw.

De WOZ-waarde vormt de basis voor het heffen van verschillende belastingen door gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden int de gemeente Ede jaarlijks circa 32 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB), waarvan 18 miljoen euro afkomstig is van woningen en 14 miljoen euro van niet-woningen.

## 2. Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

### 2.1. Organisatie

De gemeente Ede heeft ongeveer 1.000 medewerkers in dienst (950 fte), exclusief ingehuurd personeel. De gemeentelijke organisatie bestaat uit de concerndirectie, die bestaat uit de gemeentesecretaris/algemeen directeur en drie concerndirecteuren, en 32 afdelingen. De uitvoering van de Wet WOZ valt onder team WOZ, dat deel uitmaakt van de afdeling Belastingen.

Team WOZ bestaat uit 17 medewerkers (13,1 fte) die direct betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ. De Waarderingskamer beschrijft in de Waarderingsinstructie welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe hun vakbekwaamheid moet worden aangetoond en gewaarborgd.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat diverse taken, waaronder:

- Het bijhouden van objectgegevens
- Het analyseren van marktgegevens en het ontwikkelen van taxatiemodellen
- Het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- Het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- Het juist afhandelen van juridische procedures, zoals bezwaar en beroep

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

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	25 jaar	MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening
Medewerker 2 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	8 jaar	Diploma WOZ-medewerker
Medewerker 3 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	7 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 4 (0,7 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	2 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 5 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	1 jaar	Diploma WOZ medewerker

Medewerker 6 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken	18 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 7 (0.9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Informeel contact	24 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	24 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	15 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	16 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 11 (1 fte)	Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	4 jaar	Diploma WOZ taxateur woningen SVM specialisatie woningen
Medewerker 12 (0,7 fte)	Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse en beroepen	19 jaar	Notarieel recht WO-niveau Diploma WOZ medewerker WOZ diploma
Medewerker 13 (0,7 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact	21 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 14 (0,7)	Bezwaarafhandeling Informeel contact	6 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 15 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	16 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	24 jaar	HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma
Medewerker 17 ( 0,3 fte)	Functioneel beheerder	22 jaar	HBO opleiding ICT

## 2.2. Permanente educatie

De medewerkers van team WOZ nemen jaarlijks deel aan actualiteitendagen en workshops om hun kennis up-to-date te houden. De NRVT-geregistreerde taxateur voldoet aan de eisen voor permanente educatie zoals gesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

### 2.3. Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Ede maakt gebruik van Key2Belastingen van Centric, terwijl Xllnc Waardenen wordt ingezet als waarderingsapplicatie. Deze applicatie is via een koppeling verbonden met de belastingapplicatie. Voor het raadplegen van kaartmateriaal wordt de Kaartviewer van GeoNovation gebruikt. Daarnaast maakt de gemeente Ede gebruik van diverse andere tools en hulpprogramma's, zoals WOZ-360, iWOZ en Vastgoeddata.

### 2.4. Kosten WOZ uitvoering

Elk jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ. De totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ bedragen ongeveer € 223 miljoen per jaar, welke worden gedragen door gemeenten, waterschappen en het Rijk.

In april 2024 was het gemiddelde percentage van woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend 5,2%. Voor niet-woningen was dit percentage in april 2024 gemiddeld 1,2%. In 2024 heeft de afdeling ongeveer € 87.000 uitgekeerd aan proceskostenvergoedingen.

## 3. Gebruikte gegevens

### 3.1. Inleiding

Voor een nauwkeurige waardebeoordeling van een WOZ-object zijn gedetailleerde gegevens over de fysieke kenmerken, kwaliteit en ligging van het object essentieel. Deze gegevens, ook wel 'objectkenmerken' genoemd, worden vastgelegd in verschillende basisregistraties. Belangrijke registraties zijn:

1. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) – Bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen binnen een gemeente.
2. Basisregistratie Personen (BRP) – Bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en personen met een relatie tot de Nederlandse overheid.
3. Basisregistratie Kadaster (BRK) – Bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek en andere beperkte rechten die invloed kunnen hebben op de waardebeoordeling van een object.
4. Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ) – Bevat de vastgestelde WOZ-waarde en de bijbehorende object- en belanghebbendegegevens.
5. Nieuw Handelsregister (NHR) – Bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen, zoals bedrijven en organisaties.

Deze basisregistraties vormen samen de fundering voor een betrouwbare en transparante waardering van onroerende zaken, wat essentieel is voor een eerlijke belastingheffing.

### 3.2. Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Voor de taxatie van een WOZ-object moet eerst worden vastgesteld welke elementen in de waardebeoordeling moeten worden meegenomen. De Wet WOZ stelt specifieke regels voor de afbakening van het te taxeren object. Elk WOZ-object wordt administratief vastgelegd en gekoppeld aan verschillende basisregistraties:

- Basisregistratie Kadaster (BRK): Hierin is vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is.
- Basisregistratie Adressen en Personen (BRP): Bevat informatie over wie de gebruiker van een woning is.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG): Geeft inzicht in welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte van een woning is.

Door deze registraties te combineren, wordt een compleet en nauwkeurig beeld gevormd van het WOZ-object, wat essentieel is voor een correcte taxatie.

### 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. Volgens de beschikbare informatie omvat de gemeente Ede de volgende postcodes: 6710 t/m 6718, 6720 t/m 6721, 6730 t/m 6733, 6740 t/m 6741, 6744 t/m 6745 en 6877
  3. De gemeente heeft alle woningen ingedeeld in 2.566 woninggroepen, waarbij woningen zijn gegroepeerd op basis van vergelijkbare ligging, bouwjaarrange en type.
  4. De ligging van alle WOZ-objecten is vastgelegd op de kaart. Dit stelt de gemeente in staat om bij de vergelijking met marktgegevens, zoals vraag- en verkoopprijzen, rekening te houden met de afstand tot verkochte objecten. Daarnaast kan ook de afstand (of reistijd) tot voorzieningen en mogelijke bronnen van overlast worden meegenomen in de waardebeoordeling.

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

Voor een juiste en betrouwbare taxatie heeft de gemeente gedetailleerde gegevens over het object nodig. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

- Primaire objectkenmerken worden grotendeels ontleend aan en afgestemd met het stelsel van basisregistraties.
- Secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf.

Om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen, controleert de gemeente regelmatig de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie. Hierbij geldt als norm dat de administratieve gegevens zoveel mogelijk overeen moeten komen met de fysieke werkelijkheid.

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

- Gebruiksoppervlakte van de woning – Gemeten conform NEN 2580 en afgestemd met de BAG.
- Grondoppervlakte van het perceel – Afgestemd met de BRK.
- Bouwjaar van de woning – Afgestemd met de BAG.
- Type woning – Vastgesteld op basis van de fotowijzer woningen.
- Aanwezigheid van bijgebouwen – Gedeeltelijk afgestemd met de BAG, inclusief type, grootte en bouwjaar.

Secundaire objectkenmerken geven een beoordeling van het WOZ-object en de omgeving. Omdat deze kenmerken deels op een waardering berusten, bevatten ze een zekere mate van subjectiviteit. De gemeente streeft er naar om deze beoordelingen zoveel mogelijk te objectiveren.

Voor woningen worden de volgende secundaire objectkenmerken gebruikt in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit – De gebruikte materialen en afwerking ten opzichte van vergelijkbare woningen.
- Onderhoud – Algemene staat van de woning, zoals de conditie van het dak, gevels, kozijnen en de afwerking van het interieur.
- Voorzieningsniveau – Inpandige voorzieningen die een meerwaarde hebben bij verkoop, zoals een luxe keuken, badkamer of hoogwaardige binnenafwerking.
- Doelmatigheid – In hoeverre een onderdeel functioneel is voor het gebruik van de woning (bijvoorbeeld een bedrijfsruimte die bewoond wordt of een woning met een onpraktische indeling).
- Uitstraling – Architectonische kenmerken en de esthetische uitstraling van zowel het interieur als het exterieur.
- Ligging – De specifieke locatie en positionering van de woning ten opzichte van andere woningen en omgevingsfactoren (bijvoorbeeld de ligging binnen een wijk, de oriëntatie van de tuin ten opzichte van de zon, nabijheid van bos of water, of uitzicht over weilanden).

Voor de beoordeling van secundaire kenmerken gebruikt de gemeente een vijfpuntsschaal, waarbij:

- 1 staat voor *slecht*,
- 3 voor *gemiddeld*, en
- 5 voor *uitstekend*.

De registratie van zowel primaire als secundaire objectkenmerken volgt vastgestelde werkinstructies. Tijdens periodieke controles worden deze kenmerken beoordeeld en, indien nodig, geactualiseerd.

### 3.5. Correctiepercentages per type

Hieronder staan de correctiepercentages per type voor de factoren kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningsniveau en ligging. Bij woningen wordt de ligging gecorrigeerd op de grondwaarde.

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

## 4. Taxeren woningen



#### 4.1. Marktontwikkeling in de gemeente Ede

In 2024 is onderzocht hoe de woningmarkt in de gemeente Ede zich heeft ontwikkeld tussen waardepeildatum 1 januari 2023 en waardepeildatum 1 januari 2024. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde woningwaarde met 5,7% is gestegen.

In deze periode zijn 1.892 woningen verkocht, waarbij de verkoopprijzen zijn vastgesteld volgens de methodiek die de Wet WOZ voorschrijft. Bij de beoordeling van deze verkoopcijfers is eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde (ratio). Daarnaast zijn de geregistreerde objectkenmerken vergeleken met de gegevens uit verkoopadvertenties.

De geanalyseerde verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt om het taxatiemodel te kalibreren en zo goed mogelijk af te stemmen op de actuele marktontwikkelingen.

##### Kerngetallen uitgevoerde marktanalyse

Stijgingspercentage verkochte woningen	Ratio A	Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerd tussen 1-1-2023 en 1-7-2024)
7,0 %	1,01	1892

##### Per categorie woningen

	Aantal goedgekeurde transacties	Ratio A	Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2022)
Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen	390	1,00	5,7%
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	88	1,01	5,7%
Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	738	1,02	6,7%
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	296	1,01	5,4%
Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	280	1,09	4,9%
Overige woningen en garageboxen	100		

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactieprijs. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen, die afhankelijk is van de transactiedatum en het type woning.

- Als de transactiedatum vóór de waardepeildatum ligt, is het waarschijnlijk dat de ratio groter is dan 1, vooral in een stijgende markt.
- Als de transactiedatum ná de waardepeildatum ligt, zal de ratio waarschijnlijk kleiner zijn dan 1, ook in een stijgende markt.

Hoe verder de transactie van de waardepeildatum afligt, hoe meer de ratio kan afwijken van 1. Als de ratio buiten de toegestane bandbreedte valt, moet de afwijking worden toegelicht.

Aan elk verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De mogelijke codes zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en 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 kunnen onder andere de volgende gevallen zijn:

- Transacties van woningen die niet openbaar te koop zijn aangeboden en waarvoor geen taxatierapport beschikbaar is dat bevestigt dat de verkoopprijs marktconform is.
- Transacties tussen familieleden.
- Executieverkopen.
- Transacties met een erfpachtconstructie (zoals vaak het geval is bij woningcorporaties).

Tijdens de marktanalyse is niet vastgesteld of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de verkoopprijs van woningen. Zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar er wordt voorlopig geen waarde aan toegekend. Mocht uit toekomstige marktanalyse blijken dat zonnepanelen de waarde van een woning verhogen, dan worden ze meegenomen in de waardebeoordeling. In de gemeente zijn er geen verkoopcijfers bekend van woningen waarbij funderingsproblemen een rol hebben gespeeld.

#### 4.1.1. INDEXPERCENTAGES

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn gecorrigeerd naar de waardepeildatum van 1 januari 2024. Hiervoor is een indexpercentage vastgesteld voor elk waardegebied en type woning.

Voor type E1 en E2 woningen wordt het aandeel van het reservefonds van de VVE eerst afgetrokken van het verkoopcijfer, waarna het gecorrigeerde verkoopcijfer wordt geïndexeerd.

#### 4.2. Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen wordt de waarderingapplicatie Xxlnc Waarderen gebruikt. Dit is een web-based modelmatig waardebeoordelingssysteem dat gebaseerd is op het sectormodel WOZ.

De woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten, worden getaxeerd op basis van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat woningen worden ingedeeld in groepen van vergelijkbare woningen, en per groep wordt gezocht naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen binnen de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

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

- Soort-objectcode (bijvoorbeeld rijwoning of vrijstaande woning)
- Waardegebied
- Bouwjaar klasse
- Oppervlakte klasse
- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer, zoals 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

Alleen verkoopcijfers met de bruikbaarheidscode 00, met eventueel een toelichting over de afwijking, worden meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bijgebouwen worden gewaardeerd op basis van een bijgebouwenmodel. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit houdt in dat het nut van iedere

extra vierkante meter grond afneemt naarmate er meer van is. Met andere woorden, hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter. De grondstaffel en het bijgebouwenmodel worden elk jaar getoetst en eventueel bijgesteld op basis van de uitgevoerde marktanalyse.

#### **4.3. Inrichten taxatiemodel**

De bedragen van de grondstaffels en het bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op de volgende factoren:

- Het model dat in het voorgaande jaar is gebruikt;
- 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.

De individuele WOZ-waarde en het taxatiemodel worden gecontroleerd met behulp van een Automated Valuation Model (AVM). Dit is een geautomatiseerd systeem voor WOZ-waarderingen dat gebruik maakt van geavanceerde Machine Learning (ML) technologie. Het AVM analyseert objectgegevens zoals bouwjaar, oppervlakte en woningtype, en koppelt deze aan locatiemarkeringen, marktontwikkelingen en historische transactiepreisen van vergelijkbare woningen in de buurt. Het algoritme ondersteunt taxateurs bij het consistent en eerlijk controleren van de waarderingen. Het algoritme is ook opgenomen in het Algoritmeregister van de overheid.

#### **4.4. Kwaliteitscontroles**

##### **4.4.1. INTERNE KWALITEITSCONTROLES**

In 2024 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 uitgevoerd voor de inventarisatie van garageboxen. In 2024 zijn er richtlijnen opgesteld voor de afbakening hiervan. De afbakening van iedere garagebox is gecontroleerd en waar nodig aangepast.

##### **4.4.2. KWALITEITSCONTROLES WAARDERINGSKAMER**

Op 9 juli 2024 heeft de Waarderingskamer een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de WOZ-processen in de gemeente Ede. Het onderzoek beoordeelde onder andere de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de primaire en secundaire objectkenmerken, en de borging hiervan voor zowel woningen als niet-woningen. Daarnaast werd het taxatieproces van woningen en niet-woningen geëvalueerd, evenals de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op andere basisregistraties. Het onderzoek heeft aangetoond dat de uitvoering van de Wet WOZ op deze onderdelen goed verloopt, en de aansluiting op de BAG en het Handelsregister voldoende is.

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
1350	Zolder
1360	Balkon
1410	Voorraatkelder
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
1830	Hobbykas
1840	Tuinhuis / blokhut
1850	Sauna (blokhut)
1860	Overkapping / luifel bij woning
1870	Tuinkamer / overdekte buitenruimte
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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> wordt een waarde van € 420 per m<sup>2</sup> gerekend (totaal € 6300). Aan de laatste 10 m<sup>2</sup> (= 25 m<sup>2</sup> totaal - 15 m<sup>2</sup> die al berekend is) wordt een waarde van € 380 per m<sup>2</sup> 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		
2010	W040	A	600																400	300				150					20	12	6		
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	1090							890			1																				
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 m<sup>2</sup>. Lunteren is waardegebied 40 (W040) en een vrijstaande woning is een type A object. Aan de hand van het schema op de volgende pagina's kan nu de grondwaarde worden berekend. Voor de eerste 250 m<sup>2</sup> grond wordt een waarde van € 572 per m<sup>2</sup> gerekend (= € 143.000). Voor de opeenvolgende 250 m<sup>2</sup> wordt € 298 per m<sup>2</sup> gerekend (= € 74.500). De volgende 420 m<sup>2</sup> een waarde van € 169 per m<sup>2</sup> (= € 70980). Totaal is de waarde van de grond voor een vrijstaande woning in Lunteren met 920 m<sup>2</sup> grondoppervlakte: € 288.480



WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	800	1000	1200	1500	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W011	A	525					339					138					24				9	9		6			
W011	AW	525					339					138					24				9	9		6			
W011	B	525					226					110					24				9	9		6			
W011	C	541				189				126					95	9					6	6					
W011	D	541				189				126					95	9					6	6					
W011	H	541				189				126					95	9					6	6					
W011	J	541				189				126					95	9					6	6					
W011	K	541				189				126					95	9					6	6					
W011	X	541				189				126					95	9					6	6					
W011	Z	627	27	7																							
W012	A	567					252					142					32				10	11		6			
W012	AW	567					252					142					32				10	11		6			
W012	B	536					210					99					32				10	11		6			
W012	C	593		356		208				94						16					9	9		6			
W012	D	593		356		208				94						16					9	9		6			
W012	H	712		237		208				94						16					9	9		6			
W012	J	712		237		208				94						16					9	9		6			
W012	K	712		415		237				131						32					9	9		6			
W012	X	712		415		326				131						32					9	9		6			
W012	Z	627	27	7																							
W014	A	557					339					210					32				16	17		6			
W014	AW	557					339					210					32				16	17		6			
W014	B	536					305					167					21				8	8		6			
W014	C	712		475		208				75						13					8	8					
W014	D	712		475		208				75						13					8	8					
W014	H	712		475		208				75						13					8	8					
W014	I	712		475		208				75						13					8	8					
W014	J	712		475		208				75						13					8	8					
W014	K	712		475		356				215						30					18	19		6			
W014	X	712		475		415				215						30					18	19		6			
W014	Z	627	27	6																							
W015	A	545					320					216					26				12	14		7			
W015	AW	545					320					216					26				12	14		7			
W015	B	532					247					247					130				12	14		7			
W015	C	688		435		187				75						12					8	9		7			
W015	D	688		435		187				75						12					8	9		7			



WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	800	1000	1200	1500	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W019	A	446					226					121					26				10	11		6			
W019	AW	446					226					121					26				10	11		6			
W019	B	593		356		296				94							16				9	9		6			
W019	C	593		356				177									16				9	9		6			
W019	D	593		356				177									16				9	9		6			
W019	H	593		356		177				94							16				9	9		6			
W019	I	593		356		177				94							16				9	9		6			
W019	J	593		356		177				94							16				9	9		6			
W019	K	593		356		296				113							19				11	12		6			
W019	X	593		356		296				113							19				11	12		6			
W019	Z	627	27	7																							
W020	A	593		415		326				120				102			50				11			6			
W020	AW	593		415		326				120				102			50				11			6			
W020	B	533		355		326				103							16				9	9		6			
W020	C	533		355		207				94							16				9	9		6			
W020	D	533		355		207				94							16				9	9		6			
W020	G	652		415		177					12			6													
W020	H	533		355		207				94							16				9	9		6			
W020	I	415		236		118				74							12				6	6		5			
W020	J	415		284		166				74							12				6	6		5			
W020	K	415		355		326				131							23				11	12		5			
W020	X	415		355		326				131							23				11	12		5			
W020	Z	627	27	7																							
W021	G	249							211			111		37			6										2
W022	G	249											110	55	25		10	5									
W023	G	248			125					61			25				6										
W024	G	248							130			74		25	12		6										
W025	G	248											135	60	30		10	6									
W026	G	285			185			112		89							23	5								1	
W027	G	248						178				138		83			6										2
W028	G	248						198				132		55			6										2
W030	A	580					315					265					24				13	14		7			
W030	AW	580					315					265					24				13	14		7			
W030	B	557					299					231					24				13	14		7			
W030	C	730		425		210				58							16				10	11		7			
W030	D	730		425		210				58							16				9	9		7			

WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	800	1000	1200	1500	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W030	H	670		426		213				68							16				9	9	3				
W030	J	670		426		213				68							16				9	9			7		
W030	K	670		487		274				241							24				13	14			7		
W030	X	670		487		274				241							24				13	14			7		
W030	Z	627	27	7																							
W031	G	213			153			53		28							5		1								
W032	A	391								225				82			29		18							5	
W032	AW	391								225				82			29		18							5	
W032	B	475						119				83					36		18								
W032	BG	475						119				83					36		18								
W032	C	475						119				83					36		18								
W032	D	475						119				83					36		18								
W032	G	754	474			203					14			6													
W040	A	572					298					186					21				11				7		
W040	AW	572					298					186					21				11				7		
W040	B	572					253					132		62					17		8	9			7		
W040	C	722				218				66							17				9	10			8		
W040	D	722				218				66							17				9	10			8		
W040	H	722				218				66							17				9	10			8		
W040	J	722				218				66							17				9	10			8		
W040	K	722				218				66							17				9	10			8		
W040	X	622				218				66							17				9	10			8		
W040	Z	627	27	7																							
W041	A	542						187						108			19									6	
W041	AW	542						187						108			19									6	
W041	B	542						187						108			14									6	
W041	C	542						187						108			14									6	
W041	D	542						187						108			14									6	
W041	G	745	474			203					14			6													
W041	H	480						166						96	0		17									6	
W041	I	542						187						108			14										
W041	J	474	324			190				74							13				6	7			6		
W041	K	475						164						95	0		16									5	
W050	A	546					269										24				13	14			6		
W050	AW	546					269										24				13	14			6		
W050	B	533					205										16				10	11			6		

WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	800	1000	1200	1500	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W050	C	534				149				85							16					9	9		6		
W050	D	534				149				85							16					9	9		6		
W050	H	534				149				85							16					9	9		6		
W050	J	534				149				85							16					9	9		6		
W050	K	534				149				85							16					9	9		6		
W050	X	652		533		355				131							24					14	15		6		
W050	Z	627	27	7																							
W051	A	533				276					89						42		24								
W051	AW	533				276					89						42		24								
W051	B	475				237					95						24					6	6				
W051	BG	475				237					95						24					6	6				
W051	C	475				237					95						24					6	6				
W051	D	475				237					95						24					6	6				
W051	H	475				237					95						24					6	6				
W051	J	415		284		166				75							12					6	6		5		
W070	A	840		480		360				133,33							24					12	14		7		
W070	AW	840		480		360				133,33							24					12	14		7		
W070	B	840		360		240				100							16					8	10		7		
W070	C	840		360		180				83,33							16					8	10		7		
W070	D	840		360		180				83,33							16					8	10		7		
W070	H	720		360		180				83,33							16					8	10		7		
W070	J	720		360		180				83,33							16					8	10		7		
W070	K	720		480		360				133,33							24					12	14		7		
W070	X	720		480		360				133,33							24					12	14		7		
W070	Z	556	24	6																							
W071	A	480				280					84						42		24					7			
W071	AW	480				280					84						42		24				7				
W071	B	510		322				203			96						53		24								
W071	BG	510		322				203			96						53		24								
W071	C	510		300				165			78						42		12								
W071	D	510		300				165			78						42		12								
W071	J	420		288		168				66							12					6	7		5		
W080	A	692		425		239				150							21					13	13		6		
W080	AW	692		425		239				150							21					13	13		6		
W080	B	692		425		212				71							14					8	8		6		
W080	C	585		314		179				52							11					6	6		5		

WGB	Type	0	18	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	750	800	1000	1200	1500	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7500	10000
W080	D	585		314		212				62							11				6	6		5			
W080	H	585		314		212				62							14				6	6		5			
W080	J	585		314		212				62							14				6	6		5			
W080	K	585		314		212				150							21				13	13		5			
W080	X	585		470		230				150							21				13	13		5			
W080	Z	627	27	7																							
W081	A	509				223					143						41		14								
W081	AW	509				223					143						41		14								
W081	B	509		322				214			102						29		6								
W081	BG	509		322				214			102						29		6								
W081	C	509		322				214			102						29		6								
W081	D	509		322				214			102						29		6								
W081	J	415		284		166			74							12				6	6		5				
W081	K	509				223					143						41		14								
W090	A	712		533		356			170							24				14	15		7				
W090	AW	712		533		356			170							24				14	15		7				
W090	B	712		533		356			170							24				10	11		7				
W090	C	712		415		148			65							16				9	9		7				
W090	D	712		415		148			65							16				9	9		7				
W090	H	712		415		148			65							16				9	9		7				
W090	J	712		415		148			65							16				9	9		7				
W090	K	712		475		356			170							24				13	14		7				
W090	X	712		475		356			170							24				13	14		7				
W090	Z	627	27	7																							
W091	A	533				236					130						29		18								
W091	AW	533				236					130						29		18								
W091	B	533		332				231			118						12		7								
W091	BG	533		332				231			118						12		7								
W091	C	533		332				231			118						12		7								
W091	D	533		332				231			118						12		7								
W091	H	533		332				231			117						12		7								
W091	J	415		284		166			74							12				7	7		5				
W095	A	771		415		326			131							24				11	12		7				
W095	AW	771		415		326			131							24				11	12		7				
W095	B	771		415		326			131							24				11	12		7				
W095	C	712		237		207			94							16				9	9		7				

W095 D	712	237	207	94	16	9	9	7
W095 H	712	237	207	94	16	9	9	7
W095 J	712	237	207	94	16	9	9	7
W095 K	712	415	326	131	24	11	12	7
W095 X	712	415	326	131	24	11	12	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 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> positie	correspondeert met het nummer van het waardegebied waarin de objecten zich bevinden; dus in dit geval waardegebied 10
3 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> en 5 <sup>e</sup> positie	geeft aan om welke bouwperiode het gaat. Er zijn tien bouwperiodes (zie onderstaande tabel).
6 <sup>e</sup> positie	Indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte.
7 <sup>e</sup> en 8 <sup>e</sup> 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 negenennegentig mogelijkheden. Deze twee posities zijn nodig om groepen die voor wat betreft de eerste vijf posities hetzelfde nummer hebben van elkaar te onderscheiden.

4 <sup>e</sup> en 5 <sup>e</sup> positie bouwjaar	6 <sup>e</sup> , indicatie gemiddelde gebruiksoppervlakte	7 <sup>e</sup> en 8 <sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.