

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

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 | 24 |

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 2026 (met als waardepeildatum 1 januari 2025) 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 2026 gebaseerd is op de waarde die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

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 124.000 inwoners en heeft een oppervlakte van ongeveer 32.000 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 61.168 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 55.723 woningen en circa 5445 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 38,3 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB).

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 | 26 jaar | MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening |
| Medewerker 2 (1 fte) | Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening | 9 jaar | Diploma WOZ-medewerker |
| Medewerker 3 (1 fte) | Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening | 8 jaar | Cursus WOZ medewerker |
| Medewerker 4 (0,7 fte) | Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening | 3 jaar | Cursus WOZ medewerker |
| Medewerker 5 (1 fte) | Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening | 2 jaar | Diploma WOZ medewerker |

| | | | |
|-----------------------------|---|---------|--|
| Medewerker 6 (0,9 fte) | Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken | 19 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 | 25 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 | 25 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 | 16 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 | 17 jaar | HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma |
| Medewerker 11 (1 fte) | Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken | 5 jaar | Diploma WOZ taxateur woningen SVM specialisatie woningen |
| Medewerker 12 (0,7 fte) | Informeel contact Bezwaarafhandeling Juridische analyse en beroepen | 20 jaar | Notarieel recht WO-niveau Diploma WOZ medewerker Juridisch specialist WOZ |
| Medewerker 13 (0,7 fte) | Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact | 22 jaar | Diploma WOZ medewerker |
| Medewerker 14 (0,7) | Bezwaarafhandeling Informeel contact | 7 jaar | Diploma WOZ medewerker |
| Medewerker 15 (0,4 fte) | Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie | 18 jaar | HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij Diploma WOZ medewerker AO/IC Diploma professioneel management |
| Medewerker 16 (0,4 fte) | Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie | 26 jaar | HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma |
| Medewerker 17 (0,3 fte) | Functioneel beheerder | 23 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 2025 was het gemiddelde percentage van woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend 4,2%. Voor niet-woningen was dit percentage in april 2024 gemiddeld 4,6%.

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 2025 is onderzocht hoe de woningmarkt in de gemeente Ede zich heeft ontwikkeld tussen waardepeildatum 1 januari 2024 en waardepeildatum 1 januari 2025. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde woningwaarde met 12,1% is gestegen.

In deze periode zijn 1917 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

| | | |
|---------------------------------------|---------|---|
| Waardeontwikkeling verkochte woningen | Ratio A | Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerd tussen 1-1-2024 en 1-7-2025) |
| 13,2% | 1,02 | 1917 |

Per categorie woningen

| | Aantal goedgekeurde transacties | Ratio A | Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2024) |
|--|---------------------------------|---------|--|
| Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen | 460 | 1,01 | 14,0% |
| Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen | 90 | 1,00 | 14,6% |
| Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen | 698 | 1,02 | 13,0% |
| 2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen | 259 | 1,02 | 12,1% |
| Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen | 253 | 1,03 | 10,0% |
| Overige woningen en garageboxen | 157 | | |

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 waardebepaling.

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 2025. 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 waardebepaling van woningen wordt de waarderingsapplicatie Xllnc 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 2022 is een pilot uitgevoerd voor de inventarisatie van garageboxen. In 2024 zijn er richtlijnen opgesteld voor de afbakening hiervan. In 2025 is de afbakening van iedere garagebox is gecontroleerd en waar nodig aangepast.

In 2025 is, in het kader van de interne kwaliteitscontrole, een mutatiedetectie uitgevoerd op de luchtfoto uit 2022. Deze mutatiedetectie is toegepast om veranderingen in de fysieke situatie te signaleren en te toetsen of de geregistreerde gegevens nog overeenkomen met de werkelijkheid. Waar nodig zijn de gegevens op basis hiervan aangepast.

4.4.2. KWALITEITSCONTROLES WAARDERINGSKAMER

Op 23 december 2025 heeft de Waarderingskamer onderzoek gedaan naar de kwaliteit taxaties. Dit onderzoek beoordeelt of de WOZ-processen voldoende zijn ingericht om de WOZ-waarden op een zorgvuldige en betrouwbare wijze bekend te maken. Daarbij is gekeken naar de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken, het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de aansluiting van de taxaties op verkoopprijzen en andere marktgegevens (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de onderlinge verhoudingen tussen de vastgestelde WOZ-waarden. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2025.

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 | 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 |
| 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 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 |
|------|------|------|------|-------|---|---|-----|-----|----|-----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-------|-------|-----|------|------|------|
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4310 | | | 250 | | | | 140 | 130 | | | | | 120 | 110 | 100 | 75 | 65 | | 50 | | 40 | | 40 | | | 40 | | 30 | | | |

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 pagina's kan nu de grondwaarde worden berekend. Voor de eerste 250 m² grond wordt een waarde van € 630 per m² gerekend (= € 157.500). Voor de opeenvolgende 250 m² wordt € 328 per m² gerekend (= € 82.000). De volgende 420 m² een waarde van € 205 per m² (= € 86.100). Totaal is de waarde van de grond voor een vrijstaande woning in Lunteren met 920 m² grondoppervlakte: € 325.600.

| WGB | Type | 0 | 18 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 750 | 800 | 1000 | 1200 | 1500 | 2000 | 2500 | 4000 | 5000 | 6000 | 7500 | 10000 |
|------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| W011 | A | 578 | | | | | 373 | | | | | 152 | | | | | 27 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W011 | AW | 578 | | | | | 373 | | | | | 152 | | | | | 27 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W011 | B | 578 | | | | | 249 | | | | | 121 | | | | | 27 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W011 | C | 596 | | | | 208 | | | | 139 | | | | | 105 | 10 | | | | | 7 | | | | | |
| W011 | D | 596 | | | | 208 | | | | 139 | | | | | 105 | 10 | | | | | 7 | | | | | |
| W011 | H | 596 | | | | 208 | | | | 139 | | | | | 105 | 10 | | | | | 7 | | | | | |
| W011 | J | 596 | | | | 208 | | | | 139 | | | | | 105 | 10 | | | | | 7 | | | | | |
| W011 | K | 596 | | | | 208 | | | | 139 | | | | | 105 | 10 | | | | | 7 | | | | | |
| W011 | X | 541 | | | | 189 | | | | 126 | | | | | 95 | 9 | | | | | 6 | | | | | |
| W011 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W012 | A | 624 | | | | | 278 | | | | | 157 | | | | | 36 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W012 | AW | 624 | | | | | 278 | | | | | 157 | | | | | 36 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W012 | B | 590 | | | | | 231 | | | | | 109 | | | | | 36 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W012 | C | 653 | | 392 | | 229 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W012 | D | 653 | | 392 | | 229 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W012 | H | 784 | | 261 | | 229 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W012 | J | 784 | | 261 | | 229 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W012 | K | 784 | | 457 | | 261 | | | | 145 | | | | | | | 36 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W012 | X | 712 | | 415 | | 326 | | | | 131 | | | | | | | 32 | | | | 9 | | 6 | | | |
| W012 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W014 | A | 613 | | | | | 373 | | | | | 231 | | | | | 36 | | | | 18 | | 7 | | | |
| W014 | AW | 613 | | | | | 373 | | | | | 231 | | | | | 36 | | | | 18 | | 7 | | | |
| W014 | B | 590 | | | | | 336 | | | | | 184 | | | | | 24 | | | | 9 | | 7 | | | |
| W014 | C | 784 | | 523 | | 229 | | | | 83 | | | | | | | 15 | | | | 9 | | | | | |
| W014 | D | 784 | | 523 | | 229 | | | | 83 | | | | | | | 15 | | | | 9 | | | | | |
| W014 | H | 784 | | 523 | | 229 | | | | 83 | | | | | | | 15 | | | | 9 | | | | | |
| W014 | I | 712 | | 475 | | 208 | | | | 75 | | | | | | | 13 | | | | 8 | | | | | |
| W014 | J | 784 | | 523 | | 229 | | | | 83 | | | | | | | 15 | | | | 9 | | | | | |
| W014 | K | 784 | | 523 | | 392 | | | | 237 | | | | | | | 33 | | | | 20 | | 7 | | | |
| W014 | X | 712 | | 475 | | 415 | | | | 215 | | | | | | | 30 | | | | 18 | | 6 | | | |
| W014 | Z | 627 | 27 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W015 | A | 600 | | | | | 352 | | | | | 238 | | | | | 29 | | | | 14 | | 8 | | | |
| W015 | AW | 600 | | | | | 352 | | | | | 238 | | | | | 29 | | | | 14 | | 8 | | | |
| W015 | B | 586 | | | | | 272 | | | | | 272 | | | | | 143 | | | | 14 | | 8 | | | |
| W015 | C | 757 | | 479 | | 206 | | | | 83 | | | | | | | 14 | | | | 9 | | 8 | | | |
| W015 | D | 757 | | 479 | | 206 | | | | 83 | | | | | | | 14 | | | | 9 | | 8 | | | |

| WGB | Type | 0 | 18 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 750 | 800 | 1000 | 1200 | 1500 | 2000 | 2500 | 4000 | 5000 | 6000 | 7500 | 10000 |
|------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| W019 | A | 491 | | | | | 249 | | | | | 134 | | | | | 29 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W019 | AW | 491 | | | | | 249 | | | | | 134 | | | | | 29 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W019 | B | 653 | | 392 | | 326 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W019 | C | 653 | | 392 | | | | 195 | | | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W019 | D | 653 | | 392 | | | | 195 | | | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W019 | H | 653 | | 392 | | 195 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W019 | I | 593 | | 356 | | 177 | | | | 94 | | | | | | | 16 | | | | 9 | | 6 | | | |
| W019 | J | 653 | | 392 | | 195 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W019 | K | 653 | | 392 | | 326 | | | | 125 | | | | | | | 21 | | | | 13 | | 7 | | | |
| W019 | X | 593 | | 356 | | 296 | | | | 113 | | | | | | | 19 | | | | 11 | | 6 | | | |
| W019 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W020 | A | 653 | | 457 | | 359 | | | | 132 | | | | 113 | | | 55 | | | | 13 | | 7 | | | |
| W020 | AW | 653 | | 457 | | 359 | | | | 132 | | | | 113 | | | 55 | | | | 13 | | 7 | | | |
| W020 | B | 587 | | 391 | | 359 | | | | 114 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W020 | C | 587 | | 391 | | 228 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W020 | D | 587 | | 391 | | 228 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W020 | G | 652 | | 415 | | 177 | | | | | 12 | | | 6 | | | | | | | | | | | | |
| W020 | H | 587 | | 391 | | 228 | | | | 104 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W020 | I | 415 | | 236 | | 118 | | | | 74 | | | | | | | 12 | | | | 6 | | 5 | | | |
| W020 | J | 457 | | 313 | | 183 | | | | 82 | | | | | | | 14 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W020 | JA | 457 | | 313 | | 183 | | | | 82 | | | | | | | 14 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W020 | K | 457 | | 391 | | 359 | | | | 145 | | | | | | | 26 | | | | 13 | | 6 | | | |
| W020 | X | 415 | | 355 | | 326 | | | | 131 | | | | | | | 23 | | | | 11 | | 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 | 638 | | | | | 347 | | | | | 292 | | | | | 27 | | | | 15 | | 8 | | | |
| W030 | AW | 638 | | | | | 347 | | | | | 292 | | | | | 27 | | | | 15 | | 8 | | | |
| W030 | B | 613 | | | | | 329 | | | | | 255 | | | | | 27 | | | | 15 | | 8 | | | |
| W030 | C | 803 | | 468 | | 231 | | | | 64 | | | | | | | 18 | | | | 11 | | 8 | | | |

| WGB | Type | 0 | 18 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 750 | 800 | 1000 | 1200 | 1500 | 2000 | 2500 | 4000 | 5000 | 6000 | 7500 | 10000 |
|------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| W030 | D | 803 | | 468 | | 231 | | | | 64 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W030 | H | 737 | | 469 | | 235 | | | | 75 | | | | | | | 18 | | | | 10 | 4 | | | | |
| W030 | J | 737 | | 469 | | 235 | | | | 75 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W030 | K | 737 | | 536 | | 302 | | | | 266 | | | | | | | 27 | | | | 15 | | 8 | | | |
| W030 | X | 670 | | 487 | | 274 | | | | 241 | | | | | | | 24 | | | | 13 | | 7 | | | |
| W030 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W031 | G | 213 | | | 153 | | | 53 | | 28 | | | | | | | 5 | | 1 | | | | | | | |
| W032 | A | 431 | | | | | | | | 248 | | | | 91 | | | 32 | | 20 | | | | | | 6 | |
| W032 | AW | 431 | | | | | | | | 248 | | | | 91 | | | 32 | | 20 | | | | | | 6 | |
| W032 | B | 523 | | | | | | 131 | | | | 92 | | | | | 40 | | 20 | | | | | | | |
| W032 | BG | 523 | | | | | | 131 | | | | 92 | | | | | 40 | | 20 | | | | | | | |
| W032 | C | 523 | | | | | | 131 | | | | 92 | | | | | 40 | | 20 | | | | | | | |
| W032 | D | 523 | | | | | | 131 | | | | 92 | | | | | 40 | | 20 | | | | | | | |
| W032 | G | 754 | | 474 | | 203 | | | | | 14 | | | 6 | | | | | | | | | | | | |
| W040 | A | 630 | | | | | 328 | | | | | 205 | | | | | 24 | | | | 13 | | 8 | | | |
| W040 | AW | 630 | | | | | 328 | | | | | 205 | | | | | 24 | | | | 13 | | 8 | | | |
| W040 | B | 630 | | | | | 279 | | | | | 146 | | 69 | | | | | 19 | | 9 | | 8 | | | |
| W040 | C | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | D | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | H | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | I | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | J | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | K | 795 | | | | 240 | | | | 73 | | | | | | | 19 | | | | 10 | | 9 | | | |
| W040 | X | 622 | | | | 218 | | | | 66 | | | | | | | 17 | | | | 9 | | 8 | | | |
| W040 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W041 | A | 597 | | | | | | 206 | | | | | | 119 | | | 21 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | AW | 597 | | | | | | 206 | | | | | | 119 | | | 21 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | B | 597 | | | | | | 206 | | | | | | 119 | | | 16 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | C | 597 | | | | | | 206 | | | | | | 119 | | | 16 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | D | 597 | | | | | | 206 | | | | | | 119 | | | 16 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | G | 745 | | 474 | | 203 | | | | | 14 | | | 6 | | | | | | | | | | | | |
| W041 | H | 528 | | | | | | 183 | | | | | | 106 | | | 19 | | | | | | | | 7 | |
| W041 | I | 542 | | | | | | 187 | | | | | | 108 | | | 14 | | | | | | | | | |
| W041 | J | 522 | | 357 | | 209 | | | | 82 | | | | | | | 15 | | | 7 | | | 7 | | | |
| W041 | K | 523 | | | | | | 181 | | | | | | 105 | | | 18 | | | | | | | | 6 | |
| W050 | A | 601 | | | | | 296 | | | | | 152 | | | | | 27 | | | 15 | | | 7 | | | |

| WGB | Type | 0 | 18 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 750 | 800 | 1000 | 1200 | 1500 | 2000 | 2500 | 4000 | 5000 | 6000 | 7500 | 10000 |
|------|------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| W050 | AW | 601 | | | | | 296 | | | | | 152 | | | | | 27 | | | | 15 | | 7 | | | |
| W050 | B | 587 | | | | | 226 | | | | | 65 | | | | | 18 | | | | 11 | | 7 | | | |
| W050 | C | 588 | | | | 164 | | | | 94 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W050 | D | 588 | | | | 164 | | | | 94 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W050 | H | 588 | | | | 164 | | | | 94 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W050 | J | 588 | | | | 164 | | | | 94 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W050 | K | 588 | | | | 164 | | | | 94 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 7 | | | |
| W050 | X | 652 | | 533 | | 355 | | | | 131 | | | | | | | 24 | | | | 14 | | 6 | | | |
| W050 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W051 | A | 587 | | | | 304 | | | | | | 98 | | | | | 47 | | 27 | | | | | | | |
| W051 | AW | 587 | | | | 304 | | | | | | 98 | | | | | 47 | | 27 | | | | | | | |
| W051 | B | 523 | | | | 261 | | | | | | 105 | | | | | 27 | | | | 7 | | | | | |
| W051 | BG | 523 | | | | 261 | | | | | | 105 | | | | | 27 | | | | 7 | | | | | |
| W051 | C | 523 | | | | 261 | | | | | | 105 | | | | | 27 | | | | 7 | | | | | |
| W051 | D | 523 | | | | 261 | | | | | | 105 | | | | | 27 | | | | 7 | | | | | |
| W051 | H | 523 | | | | 261 | | | | | | 105 | | | | | 27 | | | | 7 | | | | | |
| W051 | J | 457 | | 313 | | 183 | | | | 83 | | | | | | | 14 | | | | 7 | | | 6 | | |
| W070 | A | 924 | | 528 | | 396 | | | | 147 | | | | | | | 27 | | | | 14 | | | 8 | | |
| W070 | AW | 924 | | 528 | | 396 | | | | 147 | | | | | | | 27 | | | | 14 | | | 8 | | |
| W070 | B | 924 | | 396 | | 264 | | | | 110 | | | | | | | 18 | | | | 9 | | | 8 | | |
| W070 | C | 924 | | 396 | | 198 | | | | 92 | | | | | | | 18 | | | | 9 | | | 8 | | |
| W070 | D | 924 | | 396 | | 198 | | | | 92 | | | | | | | 18 | | | | 9 | | | 8 | | |
| W070 | H | 792 | | 396 | | 198 | | | | 92 | | | | | | | 18 | | | | 9 | | | 8 | | |
| W070 | J | 792 | | 396 | | 198 | | | | 92 | | | | | | | 18 | | | | 9 | | | 8 | | |
| W070 | K | 792 | | 528 | | 396 | | | | 147 | | | | | | | 27 | | | | 14 | | | 8 | | |
| W070 | X | 720 | | 480 | | 360 | | | | 134 | | | | | | | 24 | | | | 12 | | | 7 | | |
| W070 | Z | 556 | 24 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W071 | A | 528 | | | | 308 | | | | | | 93 | | | | | 47 | | 27 | | | | 8 | | | |
| W071 | AW | 528 | | | | 308 | | | | | | 93 | | | | | 47 | | 27 | | | | 8 | | | |
| W071 | B | 561 | | 355 | | | | 224 | | | | 106 | | | | | 59 | | 27 | | | | | | | |
| W071 | BG | 561 | | 355 | | | | 224 | | | | 106 | | | | | 59 | | 27 | | | | | | | |
| W071 | C | 561 | | 330 | | | | 182 | | | | 86 | | | | | 47 | | 14 | | | | | | | |
| W071 | D | 561 | | 330 | | | | 182 | | | | 86 | | | | | 47 | | 14 | | | | | | | |
| W071 | J | 462 | | 317 | | 185 | | | | 73 | | | | | | | 14 | | | | 7 | | | 6 | | |
| W080 | A | 762 | | 468 | | 263 | | | | 165 | | | | | | | 24 | | | | 15 | | | 7 | | |
| W080 | AW | 762 | | 468 | | 263 | | | | 165 | | | | | | | 24 | | | | 15 | | | 7 | | |

| WGB | Type | 0 | 18 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 600 | 700 | 750 | 800 | 1000 | 1200 | 1500 | 2000 | 2500 | 4000 | 5000 | 6000 | 7500 | 10000 |
|------------|-------------|----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| W080 | B | 762 | | 468 | | 234 | | | | 79 | | | | | | | 16 | | | | 9 | | 7 | | | |
| W080 | C | 644 | | 346 | | 197 | | | | 58 | | | | | | | 13 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W080 | D | 644 | | 346 | | 234 | | | | 69 | | | | | | | 13 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W080 | H | 644 | | 346 | | 234 | | | | 69 | | | | | | | 16 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W080 | J | 644 | | 346 | | 234 | | | | 69 | | | | | | | 16 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W080 | K | 644 | | 346 | | 234 | | | | 165 | | | | | | | 24 | | | | 15 | | 6 | | | |
| W080 | X | 585 | | 470 | | 230 | | | | 150 | | | | | | | 21 | | | | 13 | | 5 | | | |
| W080 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W081 | A | 560 | | | | 246 | | | | | | 158 | | | | | 46 | | 16 | | | | | | | |
| W081 | AW | 560 | | | | 246 | | | | | | 158 | | | | | 46 | | 16 | | | | | | | |
| W081 | B | 560 | | 355 | | | | 236 | | | | 113 | | | | | 32 | | 7 | | | | | | | |
| W081 | BG | 560 | | 355 | | | | 236 | | | | 113 | | | | | 32 | | 7 | | | | | | | |
| W081 | C | 560 | | 355 | | | | 236 | | | | 113 | | | | | 32 | | 7 | | | | | | | |
| W081 | D | 560 | | 355 | | | | 236 | | | | 113 | | | | | 32 | | 7 | | | | | | | |
| W081 | J | 457 | | 313 | | 183 | | | | 82 | | | | | | | 14 | | | | 7 | | 6 | | | |
| W081 | K | 560 | | | | 246 | | | | | | 158 | | | | | 46 | | 16 | | | | | | | |
| W090 | A | 784 | | 587 | | 392 | | | | 187 | | | | | | | 27 | | | | 16 | | 8 | | | |
| W090 | AW | 784 | | 587 | | 392 | | | | 187 | | | | | | | 27 | | | | 16 | | 8 | | | |
| W090 | B | 784 | | 587 | | 392 | | | | 187 | | | | | | | 27 | | | | 11 | | 8 | | | |
| W090 | C | 784 | | 457 | | 163 | | | | 72 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W090 | D | 784 | | 457 | | 163 | | | | 72 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W090 | H | 784 | | 457 | | 163 | | | | 72 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W090 | J | 784 | | 457 | | 163 | | | | 72 | | | | | | | 18 | | | | 10 | | 8 | | | |
| W090 | K | 784 | | 523 | | 392 | | | | 187 | | | | | | | 27 | | | | 15 | | 8 | | | |
| W090 | X | 712 | | 475 | | 356 | | | | 170 | | | | | | | 24 | | | | 13 | | 7 | | | |
| W090 | Z | 627 | 27 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| W091 | A | 587 | | | | 260 | | | | | | 143 | | | | | 32 | | 20 | | | | | | | |
| W091 | AW | 587 | | | | 260 | | | | | | 143 | | | | | 32 | | 20 | | | | | | | |
| W091 | B | 587 | | 366 | | | | 255 | | | | 130 | | | | | 14 | | 8 | | | | | | | |
| W091 | BG | 587 | | 366 | | | | 255 | | | | 130 | | | | | 14 | | 8 | | | | | | | |
| W091 | C | 587 | | 366 | | | | 255 | | | | 130 | | | | | 14 | | 8 | | | | | | | |
| W091 | D | 587 | | 366 | | | | 255 | | | | 130 | | | | | 14 | | 8 | | | | | | | |
| W091 | H | 587 | | 366 | | | | 255 | | | | 129 | | | | | 14 | | 8 | | | | | | | |
| W091 | J | 457 | | 313 | | 183 | | | | 82 | | | | | | | 14 | | | | 8 | | 6 | | | |
| W095 | A | 849 | | 457 | | 359 | | | | 145 | | | | | | | 27 | | | | 13 | | 8 | | | |
| W095 | AW | 849 | | 457 | | 359 | | | | 145 | | | | | | | 27 | | | | 13 | | 8 | | | |

| | | | | | | | | |
|------|---|-----|-----|-----|-----|----|----|---|
| W095 | B | 849 | 457 | 359 | 145 | 27 | 13 | 8 |
| W095 | C | 784 | 261 | 228 | 104 | 18 | 10 | 8 |
| W095 | D | 784 | 261 | 228 | 104 | 18 | 10 | 8 |
| W095 | H | 784 | 261 | 228 | 104 | 18 | 10 | 8 |
| W095 | J | 784 | 261 | 228 | 104 | 18 | 10 | 8 |
| W095 | K | 784 | 457 | 359 | 145 | 27 | 13 | 8 |
| W095 | X | 712 | 415 | 326 | 131 | 24 | 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 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 ^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 m ² | 00 t/m 99 |
| '02': 1920 tot 1930 | '1': 50 - 99 m ² | |
| '03': 1930 tot 1940 | '2': 100 - 149 m ² | |
| '04': 1940 tot 1960 | '3': 150 - 199 m ² | |
| '05': 1960 tot 1970 | '4': 200 - 249 m ² | |
| '06': 1970 tot 1980 | '5': 250 - 299 m ² | |
| '07': 1980 tot 1990 | '6': 300 - 349 m ² | |
| '08': 1990 tot 2000 | '7': 350 - 399 m ² | |
| '09': 2000 tot 2010 | '8': 400 - 449 m ² | |
| '10': 2010 tot 2020 | '9': > 500 m ² | |
| '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.