



gemeente  
putten

# WOZ in beeld

Verantwoordingsdocument gemeente Putten



# Inhoudsopgave

1 Algemene informatie .....	4
1.1 Team basisregistraties.....	4
1.2 Wat we doen .....	4
1.3 Waarom we dat doen.....	4
1.4 Wat we belangrijk vinden.....	4
1.5 Hoeveel objecten taxeren we per jaar? .....	5
1.6 Hoe groot is het gebied?.....	5
1.7 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?.....	6
2 Het team WOZ.....	7
2.1 Wat doet de Waarderingskamer? .....	8
2.2 Wat is de WOZ-waarde? .....	9
2.3 Het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde .....	9
3 Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit? .....	10
3.1 Stap 1: De permanente marktanalyse .....	10
3.2 Stap 2: Het taxatiemodel inrichten.....	11
3.3 Stap 3: De modelwaarde berekenen .....	11
3.4 Stap 4: De modelwaarde controleren .....	11
3.5 Stap 5: De waarde vaststellen .....	11
4 “Formeel vastgesteld”, wat betekent dat nu weer? .....	12
4.1 Wat is de waardepeildatum? .....	12
4.2 Wat is de toestandspeildatum? .....	12
4.3 Wat is het aanslagbiljet?.....	12
5 Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde? .....	13
5.1 Wat zijn objectkenmerken?.....	13
5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken? .....	13
5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken? .....	13
5.4 Hoe komen we aan de primaire objectkenmerken? .....	15
5.5 Hoe komen we aan de secundaire objectkenmerken? .....	16
5.6 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden? .....	16
5.6.1 Basisregistraties .....	16

5.6.2 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen? .....	17
6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies? .....	18
6.4.1 Onderdeel woning .....	18
6.4.2 Onderdeel grond .....	18
6.4.3 Welke aanpassingen doet 4WOZ? .....	18
6.4.4 Wortel taxeren .....	19
6.4.5 Secundaire kenmerken .....	19
6.4.6 Bijgebouwen .....	20
7 De controles bij de waardering .....	21
7.1 Ratio's .....	21
7.2 Afwijkende ratio's en transactieruis .....	21
7.3 Spreiding .....	22
7.4 Nog meer ratio's .....	22
7.4.1 Coefficient of Dispersion (COD) Ratiocontroles .....	22
7.4.2 Price Related Differential (PRD) .....	22
7.4.3 Price Related Bias (PRB) .....	22
8. Hoe taxeren we niet-woningen? .....	23
8.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode .....	23
8.2 De gecorrigeerde vervangingswaarde .....	24
8.3 De Discounted cash flow methode .....	24
8.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten .....	24
9 Heb je nog vragen? .....	25
Bijlage 1 Grondstaffels 2024 .....	26

# 1 Algemene informatie

Ieder jaar stellen wij de WOZ-waarde vast van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de wet waardering onroerende zaken en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg geven in dit document. Daarom kun je in dit document lezen hoe we de WOZ-waarden in de gemeente Putten hebben bepaald. Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit document, nemen we je mee in het proces van de Wet WOZ. De uitleg die we geven is algemeen. Wil je de opbouw van de WOZ-waarde van jouw woning of pand weten? Log in met je DigiD op [www.putten.nl/woz](http://www.putten.nl/woz) en bekijk het taxatieverslag.

## 1.1 Team basisregistraties

Wij zijn een team van 20 medewerkers die samenwerken op het gebied van de basisregistraties en de gemeentelijke belastingen. Het verzorgen van de aanslagoplegging en de uitvoering van de Wet WOZ vormen een deel van ons werk.

## 1.2 Wat we doen

Wij zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (= belastingplichtige) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we aanslagbiljetten en leggen we ruim 12 miljoen euro aan belastingen op.

## 1.3 Waarom we dat doen

Belastingen leveren geld op voor onze gemeente. Dat geld gebruiken wij om van jouw gemeente een prettige plek te maken om te leven. Belasting heffen levert geld op, maar kost ook geld. Er zijn kosten voor het personeel en huisvesting, maar ook de proceskosten met name voor de zogenaamde No Cure No Pay bureaus. De kosten hiervan zijn de laatste jaren fors toegenomen. Vanaf 2024 heeft de overheid ervoor gezorgd dat deze No Cure No Pay bureaus veel minder kunnen verdienen aan het maken van bezwaar.

Bezwaar maken kan eenvoudig en kosteloos via de website van de gemeente Putten. Wanneer je dit direct bij ons doet, hoeven wij geen extra kosten te maken en kun je erop vertrouwen dat wij minstens zo zorgvuldig te werk gaan als een 'gratis bezwaar bureau'.

## 1.4 Wat we belangrijk vinden

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staan. En die aan de goede belastingplichtige persoon gericht is. Een juiste en eerlijke WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij. De medewerkers van de gemeente Putten blijven zich voortdurend ontwikkelen om burgergericht, kwalitatief hoogwaardig en efficiënt de gemeentelijke belastingen te verzorgen.

## 1.5 Hoeveel objecten taxeren we per jaar?

De gemeente Putten telt in totaal ongeveer 12.500 WOZ-objecten. 17% Van deze objecten liggen buiten de bebouwde kom. Het aantal niet-woningen is 1279 en het aantal recreatieobjecten is 925.

Woningen zijn objecten waarin gewoond kan/mag worden of dienstbaar zijn aan woningen, zoals bijgebouwen en schuren. Niet-woningen zijn bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen, bouwterreinen, enzovoort. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde (marktwaarde) moeten bepalen voor alle WOZ- objecten.

Categorie	Aantal objecten in 2024
Woningen	10.867
Garageboxen/parkeerplaatsen	311
Courante niet-woningen (kantoren, winkels e.d.)	1.137
Incourante objecten (fabrieken, pompstations e.d.)	141
Agrarische objecten	273
Terreinen	133
Objecten in aanbouw	38
<b>Totaal</b>	<b>12.732</b>

## 1.6 Hoe groot is het gebied?

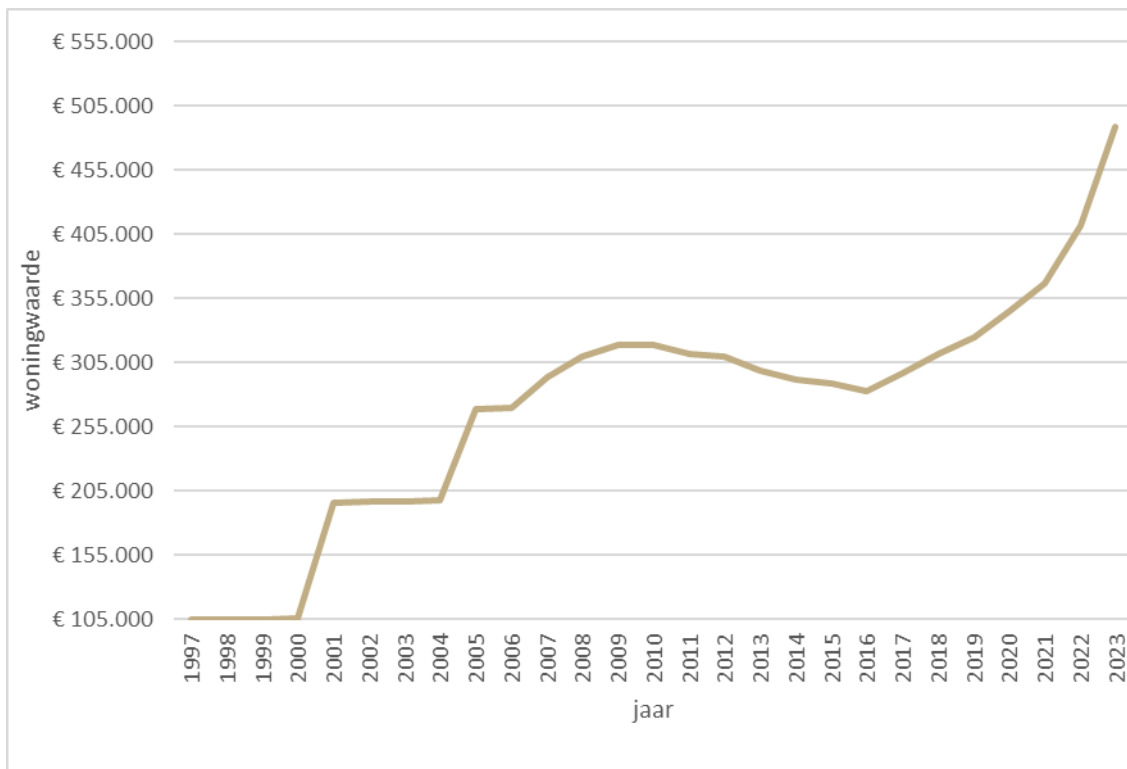
Putten is ongeveer 87,5 km<sup>2</sup> groot en telt iets meer dan 25.000 inwoners. De gemeente Putten telt 1 woonplaats, 2 wijken en 13 buurten.



## 1.7 Hoeveel onroerendezaakbelasting innen we?

De totale WOZ-waarde van alle woningen en niet-woningen was in 2023 samen ongeveer 550 miljoen euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarde leggen we jaarlijks ca. 4,7 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen op aan onze belastingplichtigen. De WOZ-waarde wordt in de gemeente Putten als basis gebruikt voor de onroerende-zaakbelastingen en de forensenbelasting. Ook andere instanties maken gebruik van de WOZ-waarde zoals de belastingdienst en waterschap Vallei en Veluwe.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de gemeente Putten was € 489.000 in 2023. De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland is € 365.000.



## 2 Het team WOZ

Bij de ca. 13.000 objecten die we jaarlijks waarden, zijn zo'n 9 medewerkers direct of indirect betrokken. Het team bestaat uit taxateurs, juridisch medewerkers en gegevensbeheerders. Die laatstgenoemde medewerkers verwerken gegevens. Jaarlijks spreken we over heel veel mutaties. In het onderstaande overzicht staan de totale mutaties. Zowel de 1 op 1 als de automatisch ingelezen mutaties.

Deblokkeren groep	317
Door kopiëren object	518
Fiatteren groep	729
Her-taxeren groep	1155
Mutaties berichtenverkeer	802214
Taxeren groep	225335
Taxeren object	33251
Wijzigen BAG/WOZ koppeling	17050
Wijzigen objectgegevens	20537
Wijzigen onderdeelcoördinaten	2604
Wijzigen via Excel	2060
<hr/>	
Eindtotaal	1.105.770

Elke dag zijn de medewerkers bezig om ervoor te zorgen dat de gegevens goed staan, de aanslagen kloppen en de WOZ-waarden worden vastgesteld op basis van de juiste gegevens.

Wanneer je merkt dat wij niet de juiste gegevens of informatie hebben gebruikt voor het vaststellen van jouw WOZ-waarde, kun je dat bij ons aangeven. Dit kan door middel van een e-mail of een telefoongesprek. Er wordt dan zorgvuldig nog een keer gekeken wat juist is en wat niet. Als je bezwaar klopt, wordt de waarde voor je aangepast.

Iedere medewerker die betrokken is bij de WOZ-uitvoering heeft daarvoor een basiskwalificatie behaald. Daarnaast hebben verschillende medewerkers ook een extra kwalificatie behaald. Medewerkers die zich bezig houden met de WOZ krijgen de gelegenheid om opleidingen en/of trainingen te volgen. Ook hier geldt dat we taxateurs die nog geen diploma hebben daarin begeleiden en opleiden deze te behalen. Ieder jaar volgen de medewerkers actualiteitendagen en workshops. Goed opgeleide mensen dragen bij aan de kwaliteit van het WOZ-proces.

De medewerkers zijn allround inzetbaar. Dat betekent dat ze zowel taxatie technisch bezig zijn maar ook ingezet kunnen worden op de bezwarenafhandeling of bezig kunnen zijn met het maken van bijvoorbeeld verordeningen of beleid. Het zijn medewerkers die al tientallen jaren ervaring hebben in de WOZ en belastingen.

## 2.1 Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook wordt de kwaliteit beoordeeld. Dit doet de waarderingskamer door middel van verschillende jaarlijkse vragenlijsten. Daarnaast voert de waarderingskamer bestandscontroles uit en worden er controles in Putten uitgevoerd. Wil je nog meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website van de Waarderingskamer.





## 2.2 Wat is de WOZ-waarde?

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

Anders gezegd: als je jouw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen? Gemeente Putten bepaalt de WOZ-waarde van alle WOZ-objecten elk jaar opnieuw. De WOZ-waarde is één jaar geldig.

## 2.3 Het verschil tussen WOZ-waarde en OZB-waarde

De Wet-WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden. Vóór die tijd werd de OZB-waarde (Onroerende zaakbelasting) gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de belastingen die betaald moesten worden. De OZB-waarde van de woning was altijd lager dan de marktwaarde. Dit is niet meer zo. De WOZ-waarde is gelijk aan de marktwaarde.

Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?

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

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

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende stappen:

- 1) De permanente marktanalyse
- 2) Het taxatiemodel inrichten
- 3) De modelwaarde berekenen
- 4) De modelwaarde controleren
- 5) De waarde vaststellen

## 3.1 Stap 1: De permanente marktanalyse

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

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

Aan alle verkoopcijfers worden tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend:

- 00: verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel (zie uitleg in Stap 2) en voor de bepaling van de WOZ-waarde
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie (bijvoorbeeld executieverkoop).
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Uit de permanente marktanalyse halen we ook eenheidsprijzen (m<sup>2</sup>-prijzen) voor woningen, bijgebouwen en grond om het taxatiemodel in te richten.

## **3.2 Stap 2: Het taxatiemodel inrichten**

Nadat de permanente marktanalyse klaar is, gebruiken we de verkoopprijzen die we hebben gecontroleerd en die bruikbaar zijn om een taxatiemodel in te richten. Je hebt verschillende soorten taxatiemodellen. Wij maken gebruik van het taxatiemodel 4WOZ van XXInc.

Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook ontzettend veel informatie over de verkochte woningen. Bij deze informatie kun je denken aan bouwjaar, grootte, locatie, maar ook informatie over de kwaliteit en staat van een woning. Deze kenmerken heten primaire en secundaire objectkenmerken. Hierover lees je later meer.

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

## **3.3 Stap 3: De modelwaarde berekenen**

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

Het object wordt getaxeerd en het taxatieprogramma berekent een waarde voor elk object. De woningen zijn ingedeeld in referentiegroepen. Voor elke groep is een prijs per eenheid in het taxatiemodel ingevuld. De waarde is opgebouwd uit een hoofdgebouw-waarde, een bijgebouw-waarde en een grondwaarde. Deze drie samen vormen de modelwaarde.

## **3.4 Stap 4: De modelwaarde controleren**

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

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

## **3.5 Stap 5: De waarde vaststellen**

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

## 4 “Formeel vastgesteld”, wat betekent dat nu weer?

Nog een paar termen verder uitgelegd.

### 4.1 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van jouw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel jouw woning opgebracht zou hebben als je jouw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor.

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

### 4.2 Wat is de toestandspeildatum?

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op bijvoorbeeld 1 januari 2023. Van dat deel wat al af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van dat belastingjaar.

### 4.3 Wat is het aanslagbiljet?

Inwoners en ondernemers binnen onze gemeente krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente en het waterschap. Ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vind je er terug. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

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

Je hebt in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over 'objecten'. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn de basis van een WOZ-waarde. Wat zijn objectkenmerken? We maken een verschil tussen twee soorten objectkenmerken in de WOZ. Primaire en secundaire objectkenmerken. Zoals eerder gezegd, worden de objectkenmerken in elke stap van het proces bekeken en waar nodig aangepast.

### 5.1 Wat zijn objectkenmerken?

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

### 5.2 Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

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

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning. Daarna worden veranderingen bijgehouden. Hierover verderop meer.

### 5.3 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

- de Kwaliteit van het object;
- de Onderhoudstoestand van het object;
- de Uitstraling van het object;
- de Doelmatigheid van het object;
- de Voorzieningen in het object;
- de Ligging van het object.

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

- Wat verstaan we onder kwaliteit?  
In hoofdzaak alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, voordat je binnen bent geweest, en de staat daarvan. Anders gezegd: de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan scheurvorming en hoogwaardige bouwmaterialen.
- Wat verstaan we onder onderhoud?  
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, nadat je binnen bent geweest, en de staat daarvan. Ook wel de algehele staat van de woning genoemd. Wat hierin wordt meegewogen is de observatie: hoe een gebruiker er mee om gaat.
- Wat verstaan we onder uitstraling? Alles wat je aan een object kunt zien, binnen en buiten, of wat aan een object vast zit, en welke indruk dat op jou maakt. Dit is snel subjectief. Vandaar dat er een inschatting wordt gemaakt van wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.
- Wat verstaan we onder doelmatigheid?  
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit wat het gebruiksnut en of doel moeilijk maakt. Ook hier moet een inschatting worden gemaakt wat de gemiddelde koper van de indruk vindt.
- Wat verstaan we onder voorzieningen?  
Alles wat je aan een object kunt zien of wat aan een object vast zit, en het comfort verhoogt.
- Wat verstaan we onder ligging?  
Daarbij valt te denken aan o.a. de overlast van bijvoorbeeld horeca of bedrijven. Maar ook geluidsoverlast of verkeersoverlast of parkeeroverlast.

## 5.4 Hoe komen we aan de primaire objectkenmerken?

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

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

De WOZ is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan, kloppen.

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

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

## 5.5 Hoe komen we aan de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we andere bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma iWOZ en daarnaast doen we ook veldcontroles.

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

## 5.6 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

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

### 5.6.1 Basisregistraties

We kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het juiste gegeven is. Dit gegeven passen we indien nodig aan in onze WOZ-administratie en we geven het door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie: de bronhouder.

Bronhouders van andere basisregistraties zijn ook verantwoordelijk om terugmelding aan ons te doen. Zo moet bijvoorbeeld de BAG doorgeven als er een omgevingsvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor zorgen dat de juiste objectkenmerken van de woning in onze WOZ-administratie staan. Op deze manier gebruiken we de actuele gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde.

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

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



- Informatie van de koper  
Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd.
- Mutatiesignalering  
De gemeente Putten laat elke 2 jaar luchtfoto's maken van het hele werkgebied. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt in alle acht deelnemende gemeenten. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

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

- De veldcontroles  
Een deel van het woningbestand wordt gecontroleerd op kenmerken die vanaf de buitenzijde zichtbaar zijn. Staat de woning of niet-woning goed in het systeem?. Dit noemen ze veldcontroles.
- Vooroverleg Woningbouwverenigingen  
Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van meerdere woningen stemmen we voortijdig af. Dit doen we in de vorm van vooroverleg. Reacties worden beoordeeld en verwerkt.

### **5.6.2 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?**

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht ook van ons dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Ons taxatiemodel geeft ons diverse mogelijkheden om de gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn een onderdeel van het werkproces.

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

## 6.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

4WOZ rekt een modelwaarde uit voor ieder onderdeel van de woning. Zo krijgt het onderdeel 'woning' een modelwaarde, maar ook het onderdeel 'grond' en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen we per onderdeel uit hoe 4WOZ de modelwaarde voor een woning bepaalt.

### 6.4.1 Onderdeel woning

4WOZ rekt voor alle woningen een modelwaarde uit. Maar hoe doet 4WOZ dat? Uit de geanalyseerde marktgegevens halen de taxateurs een eenheidsprijs, de zogenaamde PPE (prijs per eenheid), voor het onderdeel woning. Met die geanalyseerde verkoopcijfers worden de referentiegroepen onderbouwd. Dit betekent dat bij elke referentiegroep ten minste drie vergelijkbare woningen worden gebruikt om de waardes te onderbouwen. Deze woningen zijn niet per se gelijk aan de getaxeerde woningen, maar hebben wel dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, bouwstijl en locatie.

### 6.4.2 Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per m<sup>2</sup> voor de grond. Dit doen ze per kern en/of waardegebied. Per kern, omdat niet elke kern evenveel voorzieningen heeft. Niet elke kern is even geliefd om te wonen. In een kern gebruiken we waardegebieden om verschillen in ligging en grondwaarde te kunnen hanteren. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en parkjes.

### 6.4.3 Welke aanpassingen doet 4WOZ?

Binnen 4WOZ richten we modellen in om te kunnen werken met staffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per vierkante meter af. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1.000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter. Dit wordt gebruikt voor de gebruiksoppervlakte, bijgebouwen en de kaveloppervlakte.

#### 6.4.4 Wortel taxeren

In het geval de grootte van de te taxeren woning afwijkt van de grootte van de onderbouwende verkoopcijfers, dan wordt de prijs per eenheid gecorrigeerd. Deze correctie wordt berekend door de grootte van de onderbouwende verkoopcijfers te delen door de grootte van de te taxeren woning en daar de wortel van te nemen. Het gevonden getal wordt gecorrigeerd op de prijs per eenheid.√

$$\text{Wortelfactor} = \sqrt{\frac{\text{Gemiddelde grootte onderbouwung}}{\text{Totale grootte object}}}$$

Stel de oppervlakte van een woning is 220m<sup>2</sup> en de gemiddelde oppervlakte van de groep is 200m<sup>2</sup>, dan is de correctie 0,953:

$$\text{Wortelfactor} = 0,953 = \sqrt{\frac{200}{220}}$$

Voorbeeld zonder correctie: Een woning met een grootte van 200m<sup>2</sup> waar een gemiddelde grootte 175m<sup>2</sup> is en een groep met een drempelpercentage van 20.

$$\text{Drempelwaarde} = 210 = \frac{(175 \times (100 + 20))}{100}$$

In dit geval is de oppervlakte van de te taxeren woning kleiner dan de drempelwaarde en wordt dus geen correctie toegepast.

#### 6.4.5 Secundaire kenmerken

Eerder heb je kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Hoe het model corrigeert, staat uitgebeeld in het model hieronder.

K	=	Kwaliteit/ Luxe	10% van de waarde van het hoofdgebouw
O	=	Onderhoudstoestand	5% van de waarde van het hoofdgebouw
U	=	Uitstraling	5% van de waarde van het hoofdgebouw
D	=	Doelmatigheid	10% van de waarde van het hoofdgebouw
V	=	Voorzieningen	10% van de waarde van het hoofdgebouw
L	=	Ligging	15% van de waarde van de grondkavel

Gemeente Putten maakt gebruik van de onderstaande percentages voor het corrigeren van het taxatiemodel.

Reden correctie	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Kwaliteit	10%	10%	0	10%	10%
Onderhoud	5%	5%	0	5%	5%
Uitstraling	10%	10%	0	10%	10%
Doelmatigheid	10%	10%	0	10%	10%
Voorzieningen	10%	10%	0	10%	10%
Ligging	15%	15%	0	15%	15%

#### 6.4.6 Bijgebouwen

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

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

## 7 De controles bij de waardering

Naast het gebruiken van het gezonde boerenverstand en het gevoel controleren we of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt aan de hand van verschillende statistische formules.

### 7.1 Ratio's

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

$$\frac{\text{Modelwaarde taxatiemodel}}{\text{Verkoopcijfer}} = \text{ratio} \quad \frac{€ 300.000}{€ 300.000} = 1,0$$

De perfecte uitkomst van die som zou 1,0 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1,0? Dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1,0? Dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde.

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

### 7.2 Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1,0. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan fout is. De ontwikkelingen in de markt zorgen bij iedere verkoop van een woning voor 'transactieruis'. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt, als het goed is, de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers tussen 0,98 en 1,03. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,03 goed aansluit op de marktwaarde. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend, goed aan op de marktwaarde.

We controleren op allerlei manieren of de modelwaarde die 4WOZ berekent klopt. De controles die wij doen komen uit de 'IAAO standard on ratiostudies'. Hierin staan uitgangspunten die de kwaliteit van een taxatiemodel kunnen bewijzen. De uitgangspunten worden internationaal gebruikt en zijn daarom in het Engels geschreven. Deze controles gaan verder dan de ratiocontrole.

## 7.3 Spreiding

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

## 7.4 Nog meer ratio's

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren, zijn in elk geval de Coefficient of Dispersion, de Price Related Differential en de Price Related Bias.

### 7.4.1 Coefficient of Dispersion (COD) Ratiocontroles

Een aantal ratiocontroles die wij minimaal controleren, zijn in elk geval de Coefficient of Dispersion, de Price Related Differential en de Price Related Bias. De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

### 7.4.2 Price Related Differential (PRD)

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

### 7.4.3 Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gebracht.

Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

## 8. Hoe taxeren we niet-woningen?

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij niet-woningen maken we een onderscheid tussen courante en niet-courante objecten.

Onder courante niet-woningen vallen de objecten die makkelijk verhuurd of verkocht kunnen worden. Bij deze courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode.

Bij incourante objecten zoals scholen en energiecentrales waarderen we de vervangingswaarde op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF). Als binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebeoordeling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen.

Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

### 8.1 Huurwaarde-kapitalisatiemethode

Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaarde-kapitalisatiemethode vindt de waardebeoordeling plaats in twee stappen.

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. De definitie van bruto jaarhuur luidt als volgt: De huurwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Hieruit volgt de huurwaarde kapitalisatiefactor. Bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor wordt rekening gehouden met de structurele leegstand van soortgelijke objecten.

## **8.2 De gecorrigeerde vervangingswaarde**

Bij incurante niet-woningen zoals bijvoorbeeld scholen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen.

De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering. Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgiftepunten die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

## **8.3 De Discounted cash flow methode**

De discounted cash flow-methode wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen van zeer specifieke panden waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactiepunten of huurpunten bekend zijn. Denk hierbij aan tankstations. De taxateur werkt hier met onder meer omzetgegevens van het bedrijf dat in het pand is gevestigd. Deze omzetgegevens worden met een inlichtingenformulier opgevraagd.

## **8.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten**

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatshebben om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, is door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateurs team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijvoorbeeld agrarische objecten.



## 9 Heb je nog vragen?

Hoewel dit voor ons dagelijkse kost is, hopen we dat we jou enig inzicht hebben kunnen geven over wat we nu eigenlijk doen en hoe de WOZ-waarde tot stand komt. Nog even een tip: de waarderingskamer en de VNG hebben ook mooie animatie filmpjes gemaakt. Deze zijn op onze site te zien. Neem een kijkje op [www.putten.nl/woz](http://www.putten.nl/woz).

Heb je nog vragen?  
Die beantwoorden we graag!

Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website: [www.Putten.nl](http://www.Putten.nl)

Vragen over de waarde en/of de taxatie

[www.putten.nl/woz](http://www.putten.nl/woz)  
[belastingen@putten.nl](mailto:belastingen@putten.nl)

Je kunt ons telefonisch bereiken op nummer 0341 359 750

[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

[www.vng.nl](http://www.vng.nl)

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

# Bijlage 1 Grondstaffels 2024

In deze bijlage staan de grondstaffels die van toepassing zijn voor de verschillende type woningen en waardegebieden. Deze gegevens staan op het taxatieverslag van de woning.

## Waardegebied 001

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	1237
	Staffel 2	562
	Staffel 3	365
	Staffel 4	168
	Staffel 5	63
	Staffel 6	9
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	AW	
Woonboerderijen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	1237
	Staffel 2	562
	Staffel 3	365
	Staffel 4	168
	Staffel 5	63
	Staffel 6	9
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	1100
	Staffel 2	550
	Staffel 3	357
	Staffel 4	45
	Staffel 5	14
	Staffel 6	8,8
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	990
	Staffel 2	330
	Staffel 3	220
	Staffel 4	36
	Staffel 5	14
	Staffel 6	8,8
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	1100
	Staffel 2	440
	Staffel 3	275
	Staffel 4	49
	Staffel 5	16
	Staffel 6	8,8
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	H	
Bejaardenwoningen		
	Knikpunt	Prijs
	Staffel 1	990
	Staffel 2	330
	Staffel 3	220
	Staffel 4	36
	Staffel 5	14
	Staffel 6	8,8
	Staffel 7	7
		Oppervlakte
		100
		200
		400
		1000
		2500
		5000
		rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	866	100
Staffel 2	393	200
Staffel 3	255	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1210	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	001	Putten Centrum
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

**Waardegebied 002**

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	45	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	440	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	H	
Bejaardenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	866	100
Staffel 2	393	200
Staffel 3	255	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	002	Putten Noord
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

### Waardegebied 003

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	45	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	440	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	H	
Bejaardenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	866	100
Staffel 2	393	200
Staffel 3	255	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1210	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	003	Het Veld
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

**Waardegebied 004**

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1237	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	45	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	357	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	H	
Bejaardenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	866	100
Staffel 2	393	200
Staffel 3	255	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1210	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	004	Putter Eng
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

### Waardegebied 005

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1462	100
Staffel 2	675	200
Staffel 3	421	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1462	100
Staffel 2	675	200
Staffel 3	421	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest



Waardegebied:	005	Putten West
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1320	100
Staffel 2	605	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	45	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1210	100
Staffel 2	385	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1320	100
Staffel 2	495	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	H	
Bejaardenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1210	100
Staffel 2	385	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1023	100
Staffel 2	472	200
Staffel 3	294	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1320	100
Staffel 2	660	200
Staffel 3	412	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	005	Putten West
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

#### Waardegebied 006

Waardegebied:	006	Bosgebied
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1462	100
Staffel 2	675	200
Staffel 3	421	400
Staffel 4	205	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	11,2	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	006	Bosgebied
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1320	100
Staffel 2	605	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	45	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

#### Waardegebied 007

Waardegebied:	007	Buitengebied Oost
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1125	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	007	Buitengebied Oost
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1125	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: B		
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	495	200
Staffel 3	308	400
Staffel 4	143	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: C		
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	880	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: D		
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	440	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: H		
Bejaardenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	880	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: J		
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	393	100
Staffel 2	225	200
Staffel 3	112	400
Staffel 4	56	1000
Staffel 5	28	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 007 Buitengebied Oost		
Type: JA		
Agrarische bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	393	100
Staffel 2	225	200
Staffel 3	112	400
Staffel 4	56	1000
Staffel 5	28	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	007	Buitengebied Oost
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	007	Buitengebied Oost
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

### Waardegebied 008

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	A	
Vrijstaande woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1125	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	AW	
Woonboerderijen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1125	100
Staffel 2	562	200
Staffel 3	365	400
Staffel 4	168	1000
Staffel 5	63	2500
Staffel 6	9	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	B	
Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	495	200
Staffel 3	308	400
Staffel 4	143	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	C	
Rij- en tussenwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	880	100
Staffel 2	330	200
Staffel 3	220	400
Staffel 4	36	1000
Staffel 5	14	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	D	
Hoek- en eindwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	990	100
Staffel 2	440	200
Staffel 3	275	400
Staffel 4	49	1000
Staffel 5	16	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	J	
Bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	787	100
Staffel 2	393	200
Staffel 3	255	400
Staffel 4	118	1000
Staffel 5	43	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	JA	
Agrarische bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	393	100
Staffel 2	225	200
Staffel 3	112	400
Staffel 4	56	1000
Staffel 5	28	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	K	
Praktijkwoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	1100	100
Staffel 2	550	200
Staffel 3	357	400
Staffel 4	165	1000
Staffel 5	61	2500
Staffel 6	8,8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied:	008	Buitengebied West
Type:	Z	
Garageboxen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	440	18
Staffel 2	30	100
Staffel 3	7	rest

**Waardegebied 021**

Waardegebied:	021	Algemeen chalets
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	169	100
Staffel 2	143	200
Staffel 3	117	400
Staffel 4	107	700
Staffel 5	65	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 022**

Waardegebied:	022	Algemeen bungalows
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	195	100
Staffel 2	162	200
Staffel 3	130	400
Staffel 4	107	700
Staffel 5	75	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 023**

Waardegebied:	023	Hoorneweg 17B
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	325	100
Staffel 2	292	200
Staffel 3	279	400
Staffel 4	240	700
Staffel 5	43	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 024**

Waardegebied:	024	Driestweg 12
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	292	100
Staffel 2	260	200
Staffel 3	178	400
Staffel 4	130	700
Staffel 5	52	1000
Staffel 6	8,3	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 025**

Waardegebied:	025	Hoevegaerde
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	195	100
Staffel 2	162	200
Staffel 3	130	400
Staffel 4	110	700
Staffel 5	97	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 026**

Waardegebied:	026	De Kern
Type:	G	
Recreatiewoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	162	100
Staffel 2	110	200
Staffel 3	58	400
Staffel 4	42	700
Staffel 5	20	1000
Staffel 6	8,3	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 027**

Waardegebied: 027 Reewold, Eijckenhoff  
 Type: G & Konijnenburg  
 Recreatiewoningen

Knippunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	195	100
Staffel 2	130	200
Staffel 3	113	400
Staffel 4	42	700
Staffel 5	32	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 028**

Waardegebied: 028 Restgroep,  
 Type: G losse objecten  
 Recreatiewoningen

Knippunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	195	100
Staffel 2	182	200
Staffel 3	169	400
Staffel 4	150	700
Staffel 5	118	1000
Staffel 6	10,4	3500
Staffel 7	7	rest

**Waardegebied 040**

Waardegebied: 040 Inwoning  
 Type: B  
 Twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen

Knippunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	495	100
Staffel 2	275	200
Staffel 3	187	400
Staffel 4	22	1000
Staffel 5	9	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

Waardegebied: 040 Inwoning  
 Type: J  
 Bedrijfswoningen

Knippunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	393	100
Staffel 2	225	200
Staffel 3	135	400
Staffel 4	22	1000
Staffel 5	10	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest



Waardegebied:	040	Inwoning
Type:	JA	
Agrarische bedrijfswoningen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	393	100
Staffel 2	225	200
Staffel 3	112	400
Staffel 4	56	1000
Staffel 5	28	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

#### Waardegebied 041

Waardegebied:	041	Specifiek 01
Type:	X	Eigen woonbestemming
Bijzonder woningtypen		
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	550	100
Staffel 2	275	200
Staffel 3	176	400
Staffel 4	82	1000
Staffel 5	29	2500
Staffel 6	8	5000
Staffel 7	7	rest

#### Waardegebied 042

Waardegebied:	042	Specifiek 02
Type:		Geen woonbestemming
Knikpunt	Prijs	Oppervlakte
Staffel 1	400	18
Staffel 2	28	100
Staffel 3	7	rest