

# **Verantwoordingsdocument waardebepaling woningen**

## **2026**

**Gemeente Alphen aan den Rijn**

## Inhoudsopgave

- 1 Algemeen
- 2 Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert
  - 2.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?
  - 2.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?
  - 2.3 Toezicht Waarderingskamer
- 3 Algemene informatie over de WOZ-waarde
  - 3.1 Wat is de WOZ-waarde?
  - 3.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?
  - 3.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?
  - 3.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?
    - 3.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen
    - 3.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten
    - 3.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren
  - 3.5 Wat is de waardepeildatum?
  - 3.6 Wat is de toestandsdatum?
  - 3.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?
- 4 Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?
  - 4.1 Wat zijn objectkenmerken?
    - 4.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?
    - 4.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?
  - 4.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?
    - 4.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?
    - 4.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?
      - 4.2.2.1 Advertenties van Makelaars
      - 4.2.2.2 Informatie van de koper
      - 4.2.2.3 Mutatiesignalering
      - 4.2.2.4 Voormelding Woningbouwverenigingen
      - 4.2.2.5 Inlichtingenformulieren
      - 4.2.2.6 Opname ter plaatse
    - 4.2.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?
    - 4.2.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?
- 5 Hoe taxeren we woningen?
  - 5.1 Hoe werkt een taxatiemodel?
  - 5.2 Hoe werkt de marktanalyse?
  - 5.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?
    - 5.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand?
    - 5.3.2 Onderdeel grond
    - 5.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?
    - 5.3.4 Hoe komt de waarde van een nieuwbouwwoning tot stand?
  - 5.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?
    - 5.4.1 Primaire objectkenmerken
    - 5.4.2 Secundaire objectkenmerken
      - 5.4.2.1 Locatie
      - 5.4.2.2 Ligging
    - 5.4.3 Eigen verkoopcijfer
  - 5.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?
    - 5.5.1 Ratio's
    - 5.5.2 Controle Waarderingskamer

## Bijlagen

- 1 Waardegebieden
- 2 Kavelmodellen
- 3 Kenmerkenmodel
- 4 Bijgebouwenmodel
- 5 Fotowijzer
- 6 Trendanalyse

## **1 Algemeen**

De gemeente verzorgt de aanslagoplegging en de uitvoering van de Wet WOZ. De gemeente Alphen aan den Rijn voert deze belastingtaken ook uit voor de gemeente Kaag en Braassem.

Wij bepalen ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg aan u geven. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarden voor 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025) hebben bepaald.

In het verantwoordingsdocument geven we uitleg over:

- Hoe het proces bepaling van een WOZ-waarde eruit ziet
- Welke gegevens invloed hebben op de WOZ-waarde
- Hoe modelmatig taxeren werkt
- Hoe we controleren of het taxatiemodel goed werkt

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand weten? Raadpleeg dan het taxatieverslag door in te loggen op het digitaal gemeenteloket.

## **2 Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert**

### **2.1 Hoe ziet het team eruit dat de WOZ-waarde bepaalt?**

Het bepalen van de WOZ-waarde is een teamsport. De spelers betrokken bij de waardebepaling zijn gegevensbeheerders, taxateurs, medewerkers belastingen en functioneel beheerders. Al deze medewerkers hebben een brede kennis en ervaring in het vakgebied.

### **2.2 Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau hebben?**

De taxateurs die bij ons werken volgen ieder jaar trainingen en cursussen. Dit heet permanente educatie. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied.

We zorgen er ook voor dat de kennis van alle overige medewerkers op niveau blijft. We bieden cursussen en opleidingen aan. Als er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder (de Waarderingskamer) worden gesteld, zorgen we ervoor dat we hieraan gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels over wat een medewerker moet weten en kunnen.

### **2.3 Toezicht Waarderingskamer**

De Waarderingskamer controleert of wij de wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of wij de WOZ-waarden goed (niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Ook stelt zij vakbekwaamheidseisen aan de medewerkers. Zowel de gemeente Alphen aan den Rijn als de gemeente Kaag en Braassem heeft in 2025 de maximale beoordeling gekregen van de Waarderingskamer.

## **3 Algemene informatie over de WOZ-waarde**

Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden, etc.) binnen de gemeentegrenzen van Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem.

### **3.1 Wat is de WOZ-waarde?**

De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde op één januari van een jaar. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Anders gezegd: als u uw woning zou hebben verkocht, wat zou de woning dan hebben opgebracht op één januari van dat jaar.

### **3.2 Waar gebruiken we de WOZ-waarde voor?**

De WOZ-waarde wordt gebruikt voor:

- Aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB)
- Bedrijfsinvesteringszones (BIZ)
- Riolheffing bedrijfspanden (Alphen aan den Rijn)
- Forensenbelasting (Kaag en Braassem)

### **3.3 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?**

De WOZ-waarde wordt ook gebruikt door de belastingdienst en het waterschap om de hoogte van hun belastingen te bepalen.

Voor het woningwaarderingstelsel wordt de WOZ-waarde ook gebruikt. Met het woningwaarderingstelsel wordt berekend wat de maximale huurprijs van een huurwoning mag zijn.

### **3.4 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?**

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

#### **3.4.1 Stap 1: de marktanalyse van woningen**

Maandelijks worden alle verkoopprijzen die we van het kadaster ontvangen ingelezen in ons systeem. Deze verkopen onderzoeken we uitgebreid. We bepalen of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere soortgelijke woningen. We onderzoeken of de kenmerken van de verkochte woningen in onze registratie kloppen. Het onderzoek naar die kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS van de Gemeente en we vragen informatie aan de koper van een woning. Omdat we het onderzoek doorlopend doen voor alle verkopen noemen we dit proces de permanente marktanalyse.

#### **3.4.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten**

Nadat de marktanalyse klaar is, gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we in één keer voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (gelijke soort panden) getaxeerd. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

#### **3.4.3 Stap 3: de modelwaarde controleren**

Als laatste controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. Als deze controle klaar is, dan hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar. Constateert de taxateur dat de modelwaarde afwijkt, dan wordt het taxatiemodel aangepast en beginnen we weer met stap 2.

### **3.5 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 uw woning is. We prikken als het ware één datum (1 januari) en kijken hoeveel uw woning opgebracht zou hebben als u uw woning op die dag had verkocht. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd naar het verleden. We weten namelijk niet wat de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Dat weten we pas als de woningen daadwerkelijk verkocht zijn. We beginnen vaak al rond juni met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden bepalen op de waardepeildatum 1 januari 2025.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeldatum. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2026. Van dat deel wat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2026.

### **3.6 Wat is de toestandsdatum?**

Wanneer u na 1 januari 2025 iets veranderd/verbouwd heeft aan uw woning/pand, dan bepaalt de gemeente de WOZ-waarde naar de toestand op 1 januari 2026. Dit is de toestandsdatum.

### **3.7 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?**

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente vermeld. Op het aanslagbiljet staat ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

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

### **4.1 Wat zijn objectkenmerken?**

U heeft in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt (marktanalyse uitvoeren, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren). We zullen hier wat dieper op in gaan. We spreken 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 voor een WOZ-waarde. We onderscheiden twee soorten objectkenmerken in de WOZ, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken.

#### **4.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?**

Primaire objectkenmerken zijn meetbare kenmerken van een object. Zoals:

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

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

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

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

Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde, juiste gegevens staan.

#### **4.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?**

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object of de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- kwaliteit van het object;
- onderhoudsstaat van het object;
- uitstraling van het object;
- doelmatigheid van het object;
- ligging van het object.

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen gebruiken we openbare bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan. We vragen informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Ook worden foto's van de woning opgevraagd. Ook kan de taxateur deze inzetten om meer achtergrondinformatie op te vragen. Verder wordt ook gebruik gemaakt van streetsmart, (lucht)foto's, obliëkfoto's en de (plaatselijke) kennis van de taxateurs om de secundaire kenmerken te bepalen. En natuurlijk de mogelijkheid om een adres te bezoeken.

### **4.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?**

#### **4.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?**

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we voor het hele WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, modelwaarde controleren).

We hebben binnen het team medewerkers die kijken of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat het goede gegeven is. Het goede gegeven registreren we in de WOZ-administratie. Ook geven we het gegeven door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie als er iets niet klopt. Dat heet een terugmelding. Degene die verantwoordelijk is voor de basisadministratie is de bronhouder. De bronhouder kan door onze terugmelding de basisregistratie waar hij/zij verantwoordelijk voor is aanpassen, zodat die weer actueel en juist is.

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

#### **4.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?**

##### **4.2.2.1 Advertenties van Makelaars**

We controleren foto's en kenmerken van alle woningen die te koop komen. Dit noemen we de 'vraagprijsanalyse'.

##### **4.2.2.2 Informatie van de koper**

Bij de verkoop van de woning controleren we de kenmerken ook altijd. Is er geen advertentie van de woning op internet of hebben we aanvullende vragen? Dan vragen we gegevens over de woning op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier.

#### **4.2.2.3 Mutatiesignalering**

Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt. Die foto's vergelijken we met de foto van het jaar er voor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt.

#### **4.2.2.4 Voormelding Woningbouwverenigingen**

Omdat een woningbouwvereniging een aanslag krijgt van soms wel een paar duizend panden, stemmen we voortijdig af over de gebruikte objectkenmerken. Dit doen we in de vorm van een voormelding. Reacties hierop worden beoordeeld en verwerkt.

#### **4.2.2.5 Inlichtingenformulieren**

Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.

#### **4.2.2.6 Opname ter plaatse**

Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren.

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

Wij volgen de regels van de Waarderingskamer. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht verder dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties. Onze waarderingapplicatie geeft ons diverse mogelijkheden om gegevens te controleren. De beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer en onze eigen controles zijn onderdeel van het werkproces. Deze worden door de Waarderingskamer en de accountant goedgekeurd.

#### **4.2.4 Hoe zorgen we ervoor dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?**

De Waarderingskamer wil dat wij elk jaar onderzoek doen naar de objectkenmerken van woningen. We moeten uit dat onderzoek conclusies trekken en maatregelen nemen. Die conclusies en maatregelen vullen we in het beoordelingsprotocol objectkenmerken. Met dat beoordelingsprotocol krijgen we een systematisch en objectief beeld van hoe goed en betrouwbaar de objectkenmerken in de WOZ-administratie zijn.

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

### **5 Hoe taxeren we woningen?**

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

#### **5.1 Hoe werkt een taxatiemodel?**

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld en per groep wordt gezocht naar geschikte verkochte gelijke panden. Vervolgens worden de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen getaxeerd. Daarbij houdt ons systeem rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning en hoeveel grond er bij de woning hoort.

## 5.2 Hoe werkt de marktanalyse?

In hoofdstuk 3 heeft u kunnen lezen wat een permanente marktanalyse (stap 1 in het WOZ-proces) is. Hier leggen we verder uit hoe die marktanalyse werkt. De taxateur controleert als eerste of de objectkenmerken van de verkochte woning kloppen. Hiervoor worden de verkoopadvertenties gebruikt. Daarna worden de verschillen tussen de verkoopcijfers en de vastgestelde waarde beoordeeld. Dit doen we voor alle verkopen in het jaar.

Om te weten of we goed waarden wordt de ratio A gebruikt. Dit is de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreizen. Deze ratio moet binnen een bandbreedte liggen. De basis is bij een goede waardering dat de ratioberekening op de waardepeildatum ligt op 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen de bandbreedte, dan moet de afwijking worden gekwantificeerd.

Aan een verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. In het Sectormodel WOZ zijn de bruikbaarheidscodes opgenomen die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden:

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

In de basis zijn verkopen altijd bruikbaar. Er zijn echter ook omstandigheden waarbij een verkoopcijfer niet marktconform is. In dat geval wordt de afwijking gekwantificeerd en krijgt het verkoopcijfer naast de code 00 voor bruikbaarheid ook een reden afwijking. Enkele voorbeelden hiervan zijn executieverkopen, familietransacties en verkopen aan zittende huurders.

Na beoordeling worden de verkoopcijfers gebruikt voor de inrichting en het op de markt laten aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

## 5.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?

- De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. Deze waarde wordt gecorrigeerd voor kwaliteit, onderhoudstoestand, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.
- De grond wordt gewaardeerd op basis van een grondstaffel, de prijs wordt eventueel gecorrigeerd met een liggingsfactor in verband met de ligging en de vorm van het perceel. De grondstaffels worden per gemeente en type woning bepaald na analyse van de gerealiseerde marktgegevens.
- De bijgebouwen worden op basis van een staffel of prijs per eenheid gewaardeerd. Deze staffels kunnen voor de hele gemeente gelden of per waardegebied en type verschillen. De waarden volgen uit de analyse van de marktgegevens.

### 5.3.1 Hoe komt de waarde van de woning en aanbouw woonruimten tot stand?

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m<sup>2</sup> van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarden. Omdat in een groep sprake kan zijn van verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een perceel grond. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Afnemende meerwaarde betekent dat een koper van een woning, als er veel vierkante meters grond zijn, voor iedere vierkante meter die er nog bijkomt minder per m<sup>2</sup> zal betalen.

### 5.3.2 Onderdeel grond

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

### 5.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

### 5.3.4 Hoe komt de waarde van een nieuwbouwwoning tot stand?

Voor een woning in aanbouw moet de gemeente een WOZ-waarde vaststellen. Dit gebeurt op de manier waarop ook wel niet-woningen worden getaxeerd, namelijk volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gemeente gaat daarbij uit van de grondwaarde en de bouwkosten die gemaakt zijn en dus niet van verkoopprijzen van in aanbouw zijnde woningen. Voor de grondwaarde en de bouwkosten is het prijspeil rond de waardepeildatum maatgevend.

Voor het inschatten van de bouwkosten wordt gekeken naar de totale bouwkosten van de woning. Deze totale bouwkosten worden vermenigvuldigd met een voortgangpercentage van de bouw. Voor belastingjaar 2026 is bijvoorbeeld de voortgang van de bouw op 1 januari 2026 bepalend. Het bepalen van het voortgangpercentage gebeurt zoveel mogelijk op basis van geüniformeerde bouwstadia.

#### *Voortgangpercentage*

	<b>appartement</b>	<b>eengezinswoning</b>
ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
ruwe begane grondvloer gereed		20%
ruwe vloer appartement gereed	25%	
alle ruwe verdiepingvloeren gereed		40%
dak (complex) waterdicht	60%	60%

Wanneer een nieuwbouwwoning in de loop van 2025 is opgeleverd, wordt de waarde bepaald naar de toestand van die woning op 1 januari 2026. Deze woning wordt daardoor in 2026 gewaardeerd als afgebouwde woning, en niet meer als woning in aanbouw.

### 5.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?

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

#### 5.4.1 Primaire objectkenmerken

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

## 5.4.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken hebben ook invloed op de waardebepaling. We hebben een werkinstructie waarin staat hoe we de secundaire objectkenmerken voor een woning bepalen. Op die manier doen we dat voor alle woningen op dezelfde wijze. We gebruiken een vijfpuntschaal (1 tot 5) om de secundaire objectkenmerken te registreren. Een 3 betekent 'gemiddeld', een 1 betekent 'slecht' en een 5 betekent 'uitstekend'.

Het secundaire objectkenmerk 'ligging' is niet hetzelfde als 'locatie'. 'Ligging' gaat specifiek over uw woning. 'Locatie' is breder, dat gaat over een buurt, wijk of soms zelfs een hele woonplaats. We leggen het verschil graag uit.

### 5.4.2.1 Locatie

De gemeenten zijn verdeeld in verschillende waardegebieden. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel. Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum of een woning in het buitengebied. Door de modelwaarde per waardegebied te bepalen, houden we beter rekening met de verschillen in de locaties tussen verschillende woningen in verschillende waardegebieden.

### 5.4.2.2 Ligging

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat), specifieke overlast of bestemmingsplanmogelijkheden/-beperkingen op de locatie. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ligging.

De ligging kent een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard ligging is. Bij een correctie op de ligging wordt de grondwaarde per stap met een percentage gecorrigeerd. In bijzondere gevallen kan afgeweken worden van de standaardpercentages.

Alle factoren die de waarde van een woning beïnvloeden noemen we de KOUDV factoren. KOUDV staat voor Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen. Deze factoren kennen net als de ligging een schaal van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard is. Bij een correctie op één van de KOUDV factoren wordt de waarde van het hoofdgebouw aangepast.

## 5.4.3 Eigen verkoopcijfer

Als een woning over een eigen verkoopcijfer beschikt is de economische waarde op de waardepeildatum beter en nauwkeuriger te bepalen dan wanneer de verschillen met de vergelijkingsobjecten bepaald moeten worden. Dit eigen verkoopcijfer is in beginsel dan ook leidend bij de bepaling van de WOZ-waarde als de transactie binnen één jaar van de waardepeildatum heeft plaatsgevonden.

## 5.5 Hoe controleren we of het taxatiemodel de juiste waarde bepaalt?

We rekenen uit of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt met verschillende statistische formules.

### 5.5.1 Ratio's

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

Formule :	Voorbeeld:
Verkoopcijfer	€ 300.000
----- = ratio	----- = 1
Modelwaarde taxatiemodel	€ 300.000

Deze ratio's moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen. De bandbreedte die gehanteerd wordt is afhankelijk van de transactiedatum en het type woning. Wanneer de transactiedatum in een stijgende markt voor de waardepeildatum ligt, is het aannemelijk dat de ratio groter is dan 1. Ligt de transactiedatum in dezelfde markt na de waardepeildatum dat is het aannemelijk dat de ratio kleiner is dan 1. Hoe verder het transactiecijfer van de waardepeildatum is gerealiseerd, hoe meer de ratio afwijkt van 1. Ligt de ratio niet binnen deze bandbreedte, dan moet de afwijking worden toegelicht. 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.

Bij iedere verkoop van een woning is namelijk sprake van transactieruis. Transactieruis wil zeggen dat er sprake is van subjectieve invloeden bij de verkoop van een woning. Een paar voorbeelden van die invloeden zijn:

- de informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet);
- de onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper;
- emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning.

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van één woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Dat verschil is in sommige gevallen wel 7%. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde (marktwaarde) voor een woning is. De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken.

### **5.5.2 Controle Waarderingskamer**

De ratio's zijn enkele van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de WOZ-waarden die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Wilt u weten hoe de Waarderingskamer oordeelt over het taxatiemodel voor uw gemeente? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties op [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl).

**BIJLAGE 1** Waardegebieden

<b>Code</b>	<b>Omschrijving</b>
01	Oudshoorn
02	Ridderveld
03	Zegersloot
04	Hoorn
05	Hoge Zijde
06	Lage Zijde
07	Buitengebied Alphen aan den Rijn
08	Kerk En Zanen
10	Nieuwe Sloot
0601	Berendrecht
0801	Burggooi
BWON	Woningen Boskoop
R10001	Hazerswoude-Rijndijk RW
R10002	Koudekerk aan den Rijn RW
R10004	Hazerswoude-Dorp RW
R10005	Benthuizen RW

## BIJLAGE 2 Kavelmodellen

De WOZ-waarde van een woning is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Zo wordt er een waarde bepaald voor de woning, voor de grond en voor de bijgebouwen zoals garage, berging, dakkapel.

Voor woningen wordt de waarde van de grond getaxeerd met een kavelmodel of te wel grondstaffel. Dat wil zeggen dat de prijs per m2 afneemt naarmate de perceeloppervlakte groter wordt. Hieronder ziet u een aantal standaard kavelmodellen die in de gemeente zijn toegepast voor de waardering voor belastingjaar 2026.

### Kavelmodel rij-/hoekwoningen en drive-in woningen te Alphen aan den Rijn, waardepeildatum 1 januari 2025

Basis eenheidsprijs € 700,-

Oppervlakte van	Oppervlakte tot	Percentage %
0	150	100
151	200	60
201	250	45
251	300	35
301	400	25
401	650	15
651	1000	8
1001	1500	5
1501		1

### Kavelmodel twee onder één kapwoningen te Alphen aan den Rijn, waardepeildatum 1 januari 2025

Basis eenheidsprijs € 700,-

Oppervlakte van	Oppervlakte tot	Percentage %
0	200	100
201	300	70
301	400	50
401	500	40
501	600	35
601	800	25
801	1000	15
1001	1500	4
1501		1

**Kavelmodel twee onder één kapwoningen in waardegebied Burggooi (0801) ,**

**waardepeildatum 1 januari 2025**

**Basis eenheidsprijs € 800,-**

Oppervlakte van	Oppervlakte tot	Percentage %
0	200	100
201	300	70
301	400	50
401	500	40
501	600	35
601	800	25
801	1000	15
1001	1500	4
1501		1

**Kavelmodel vrijstaande woningen te Alphen aan den Rijn, waardepeildatum 1 januari 2025**

**Basis eenheidsprijs € 700,-**

Oppervlakte van	Oppervlakte tot	Percentage %
0	200	100
201	400	65
401	600	40
601	800	35
801	1000	25
1001	1200	15
1201	1600	10
1601	2600	4
2601		1

**Kavelmodel vrijstaande woningen te Alphen aan den Rijn in waardegebied Burggooi (0801) ,**

**waardepeildatum 1 januari 2025**

**Basis eenheidsprijs € 800,-**

Oppervlakte van	Oppervlakte tot	Percentage %
0	200	100
201	400	65
401	600	40
601	800	35
801	1000	25
1001	1200	15
1201	1600	10
1601	2600	4
2601		1

**Kavelmodel agrarische bedrijfswoningen te Alphen aan den Rijn, waardepeildatum 1 januari 2025**

**Basis eenheidsprijs € 375,-**

<b>Oppervlakte van</b>	<b>Oppervlakte tot</b>	<b>Percentage %</b>
0	200	100
201	400	65
401	600	40
601	800	35
801	1000	25
1001	1200	15
1201	1600	10
1601	2600	4
2601		1

Wanneer het perceel groter is dan 2601 m<sup>2</sup> dan zal de andere grond gewaardeerd worden als 'overige grond/grasland'

Er zijn verschillende factoren zoals o.a. ligging, woonwijk etc. waardoor er een afwijkend kavelmodel kan zijn gebruikt bij de taxatie.

### BIJLAGE 3 Kenmerkenmodel

Om de waarde van een woning te bepalen, wordt deze vergeleken met vergelijkbare woningen die rondom de waardepeildatum zijn verkocht. Dat gebeurt op basis van gebruiksoppervlakte, grondoppervlakte, afwerkingsniveau en taxatieonderdelen, zoals een dakkapel, uitbouw, terras/balkon, parkeerplaats enzovoort.

Over het algemeen wordt elke woning getaxeerd met een gemiddeld afwerkingsniveau, oftewel een 3. Wanneer bekend is dat een woning minder van onderhoud is of een gedateerd afwerkingsniveau heeft dan wordt de waarde van het onderdeel woning gecorrigeerd. Het tegenovergestelde kan ook als een woning bovenmatig luxe is. Aan de hand van een kenmerkenmodel wordt dit onderscheid gemaakt. Hieronder staan de standaard kenmerkmodellen die gebruikt worden in de gemeente Alphen aan den Rijn en de mate van correctie.

#### Kenmerkenmodel rij- en hoekwoningen, waardepeildatum 1 januari 2025

Cijfer		Correctie Kwaliteit	Correctie Onderhoud	Correctie Uitstraling	Correctie Doelmatigheid	Correctie Voorzieningen
1	Slecht	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	-12 %
2	Matig	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 6%
3	Voldoende	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	Goed	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 6 %
5	Zeer goed	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 12 %

#### Kenmerkenmodel 2/1 kap woningen, waardepeildatum 1 januari 2025

Cijfer		Correctie Kwaliteit	Correctie Onderhoud	Correctie Uitstraling	Correctie Doelmatigheid	Correctie Voorzieningen
1	Slecht	-14 %	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %
2	Matig	- 7 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %
3	Voldoende	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	Goed	+ 7 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %
5	Zeer goed	+ 14 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %

#### Kenmerkenmodel vrijstaande woningen, agrarische bedrijfswoningen en overige woningen, waardepeildatum 1 januari 2025

Cijfer		Correctie Kwaliteit	Correctie Onderhoud	Correctie Uitstraling	Correctie Doelmatigheid	Correctie Voorzieningen
1	Slecht	-20 %	-10 %	-10 %	-10 %	-12 %
2	Matig	- 10 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 6 %
3	Voldoende	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	Goed	+ 10 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 6 %
5	Zeer goed	+ 20 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 12 %

**Kenmerkenmodel flats, appartementen, maisonnettes en portiekwoningen, waardepeildatum 1 januari 2025**

Cijfer		Correctie Kwaliteit	Correctie Onderhoud	Correctie Uitstraling	Correctie Doelmatigheid	Correctie Voorzieningen	Correctie Ligging
1	Slecht	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	-8 %	-20 %
2	Matig	- 5 %	- 3 %	- 5 %	- 5 %	- 4 %	-10 %
3	Voldoende	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	Goed	+ 5 %	+ 3 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 4 %	+10 %
5	Zeer goed	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 8 %	+20 %

**Kenmerkenmodel boven- en benedenwoningen, waardepeildatum 1 januari 2025**

Cijfer		Correctie Kwaliteit	Correctie Onderhoud	Correctie Uitstraling	Correctie Doelmatigheid	Correctie Voorzieningen	Correctie Ligging
1	Slecht	-10 %	-10 %	-10 %	-8 %	-8 %	-10 %
2	Matig	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 4 %	- 4 %	-5 %
3	Voldoende	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
4	Goed	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 4 %	+ 4 %	+5 %
5	Zeer goed	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %	+ 8 %	+ 8 %	+10 %

**Vrijstelling waterverdedigingswerken**

Staat uw woning op een dijk (waterverdedigingswerk) die in beheer is bij het waterschap? Dan kan dat effect hebben op de WOZ-waarde. Dit komt doordat de Hoge Raad heeft bepaald dat de waarde van de dijk buiten de WOZ taxatie valt. Deze vrijstelling houdt in dat bij de taxatie geen waarde mag worden toegekend aan de grond, die is gelegen in de zogenaamde "kernzone" van de dijk. Aan deze grond mag dus geen waarde worden toegekend. De woning en de ondergrond van de woning moeten wel gewoon een waarde krijgen, evenals schuren, tuinhuisjes enzovoort.

Aan de hand van de dijkenleggers (die zijn vastgesteld door het waterschap) is geïnventariseerd bij welke WOZ-objecten en in welke mate er rekening dient te worden gehouden met deze vrijstelling. Als er bij uw WOZ-object rekening is gehouden met de dijkenvrijstelling dan kunt u op het taxatieverslag zien welke oppervlakte is vrijgesteld. Dit ziet u in de regel Dijkgedeelte Kernzone.

Het taxatieverslag kunt u inzien via de website. U kunt inloggen met DigiD om het taxatieverslag online in te zien. Let op dat u ingelogd bent met de DigiD van de persoon die het aanslagbiljet heeft ontvangen.

**BIJLAGE 4** Bijgebouwenmodel

Onderstaande deelobjecten zijn volgens de DUWOZ/ONRI code lijst.

Het deelobject woning, wordt modelmatig vastgesteld.

De mogelijkheid is er, om na vaststelling van de prognosewaarde en controle taxaties, de primaire m2 prijs van de woning te corrigeren.

<i>Code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Inhoud</i>	<i>Aantal</i>	<i>Waarde</i>
1100	Woning	Exact m2			Modelmatig
1190	Mantelzorgwoning	Exact m2			€ 1.750 per m2  % afhankelijk van of de woning mag blijven staan of als berging mag.
1210	Aanbouw schuin dak	Exact m2			0-10m2 € 2500 per m2  11-20m2 - 90%  >21m2 -75%
1220	Aanbouw plat dak	Exact m2			0-10m2 € 2450 per m2  11-20m2 - 90%  >21m2 -75%
1230	Serre	Exact m2			€ 1900 per m2
1310	Dakkapel			Stuk	€ 5.000
1311	Dakkapel klein			Stuk	€ 2.500
1312	Dakkapel middel			Stuk	€ 5.000
1313	Dakkapel groot			Stuk	€ 8.000
1320	Dakopbouw		Staffel		0-10m2 € 2000 per m2  >10m2 - 70%
1340	Dakterras	Exact m2			Eerste 20m2 € 500  Tot 50 m2 - 50%  Vanaf 50m2 - 20%
1360	Vide	Exact m2			Modelmatig, standaard 70% van woning
1390	Velux dakkapellen			Stuk	€ 4.000, 350geen m2 invullen wel koppelen VBO

1420	Souterrain/woonkelder	Exact m2			€ 1000 per m2
1490	Kelder	Exact m2			€ 600 per m2
1520	Garage aang. met dakconstructie (minimum van € 17.000)	Exact m2			0-20m2 € 1000 per m2 21-50m2 - 50% >50m2 -30%
1530	Garage aang. met plat dak (minimum van € 17.000)	Exact m2			0-20m2 € 1000 per m2 21-50m2 50% >50m2 -30%
1550	Garage vrijst. met dakconstructie (minimum van € 17.000)		Exact m3		0-45m3 € 375 per m3 46-125m3 - 50% >125m3 30%
1560	Garage vrijst. met plat dak (minimum van € 17.000)		Exact m3		0-45m3 € 375 per m3 46-125m3 - 50% >125m3 - 30%
1570	Garage inpandig				Waarde 0
1580	Garage onderpandig (minimum van € 15.000)		Exact m2		0-20m2 € 850 per m2 21-50m2 - 50% >50m2 -30%
1590	Carport Bij groter dan 25m2 aantal op 2 zetten Bij groter dan 40m2 aantal op 3 zetten Bij groter dan 55m2 aantal op 4 zetten	Exact m2		Stuk	€ 3.500  (het aantal geeft de capaciteit aan van het aantal auto's)
1600	Berging/schuur NIET MEER OPVOEREN (minimum van € 2500)	Exact m2			0-6m2 € 650 per m2 7-12m2 - 50% >12m2 - 30%

1620	Berging aang met dakconstructie (minimum van € 2500)	Exact m2			0-6m2 € 650 per m2 7-12m2 70% 13m2 -25m2 50% >26m2 30%
1630	Berging aang. met plat dak (Alphen) (minimum van € 2500)	Exact m2			0-6m2 € 600 per m2 7-12m2 70% 13m2 -25m2 50% >26m2 30%
1650	Berging vrijst. met dakconstructie (Alphen) (minimum van € 2500)		Exact m3		0-15m3 € 225 per m3 16-30m3 - 70% 30m3 - 75m3 50% >75 30%
1660	Berging vrijst. met plat dak (Alphen) (minimum van € 2500)		Exact m3		0-15m3 € 200 per m3 16-30m3 - 70% 30m3 - 75m3 50% >75 30%
1670	Berging inpandig				Waarde 0
1680	Berging onderpandig			Stuk	€ 2.500
1860	Overkapping bij woning (minimum € 1000)	Exact m2			€ 200 per m2
1710	Dierenverblijf			Stuk	€ 500
1720	Dierenverblijf Luxe	Exact m2			€ 250 per m2
1810	Zomerhuis		Exact m2		€ 1500 per m2
1820	Hobbyruimte		Exact m3		€ 375 per m3
1830	Hobbykas (minimaal € 1000)		Exact m3		€ 50 per m3
1840	Tuinhuis/blokhut (minimaal € 750)			Stuk	€ 750
1845	Tuinhuis Luxe	Exact m2			€ 1000 per m2

1860	Overkapping bij woning (minimum € 1000)	Exact m2			€ 200 per m2
1870	Veranda (minimum € 3000)	Exact m2			€ 350 per m2
1890	Privé Zwembad buiten (minimum € 10.000)	Exact m2			750 per m2
1891	Zonnepanelen bij woning			stuk	€ 250 per stuk
2031	Terras bij woning (bij een appartement met een glaswand svp op 150% zetten)	Exact m2			Eerste 15m2 € 250 Tot 50 m2 - 50% Vanaf 50m2 - 20%
2140	Parkeerplaats personenauto			Stuk	€ 9.000
2143	Parkeerplaats in parkeergarage			Stuk	€ 20.000
2240	Steiger			Waarde	€ 5.000
224K	Steiger op m2	Exact m2			€ 250 per m2
2250	Ligplaats (minimale waarde €20.000)	Exact m2			€ 1000 per m2
2280	Ligplaats bij woonschip (Alphen)			Waarde	€ 100.000
3010	Winkel/verkoopruimte	Exact m2			€ 800 per m2
3020	Kantoor	Exact m2			€ 800 per m2
3150	Studio	Exact m2			€ 800 per m2
7020	Praktijkruimte	Exact m2			€ 800 per m2
7760	Atelier	Exact m2			€ 800 per m2
9010	Balkon			Waarde	€ 2500

## Tuinen

Benedenwoningen en appartementen.

Deze woningen beschikken over een tuin welke ten opzichte van vergelijkbare objecten zonder tuin een meerwaarde vertegenwoordigt.

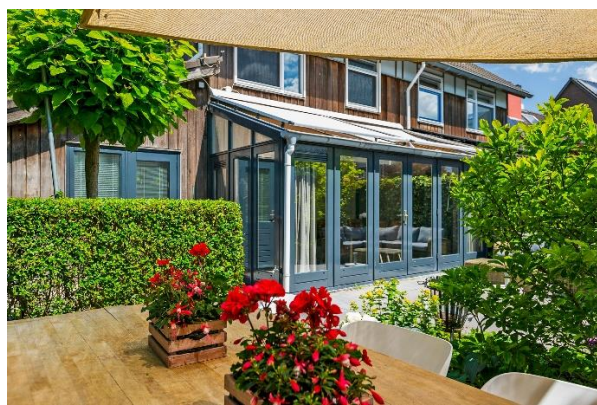
De m2 prijs voor dit deelobject is gesteld op:

0 t/m 25 m2	à € 250 = <b>100%</b>
26 t/m 50 m2	à €100 = <b>40%</b>
51 t/m 100 m2	à € 50, = <b>20%</b>
> 101 m2	à € 25, = <b>10%</b>

**BIJLAGE 5** Fotowijzer

<u>Deelobject</u>	<u>Code AadR</u>	<u>Code K&amp;B</u>
Serre	1230	1230
Dakkapel Klein	1311	1311
Dakkapel Middel	1312	1312
Dakkapel Groot	1313	1313
Garage aang. dakconstructie	1520	1524
Garage aang. plat dak	1530	1532
Garage vrij. dakconstructie	1550	155Z
Garage vrij. plat dak	1560	156K
Carport	1590	1590
Berging aang. dakconstructie	1620	1621
Berging aang. plat dak	1630	1631
Berging vrij. dakconstructie	1650	1651
Berging vrij. plat dak	1660	1661
Tuinhuis/Blokhut	1840	1840
Tuinhuis luxe/Tuinkamer	1845	1845
Overkapping/Luifel bij woning	1860	1860
Veranda	1870	1870
Mantelzorgwoning	1190	1190
Vide	1360	1360
Tuinkamer luxe aan woning	1845	1845
Balkon dicht	2031	2031

Serre



Code Alphen: 1230

Code Kaag: 1230

Koppelen aan verblijfsobject

## Dakkapel klein



Code Alphen: 1311

Code Kaag: 1311

Koppelen aan verblijfsobject

## Dakkapel middel



Code Alphen: 1312

Code Kaag: 1312

Koppelen aan verblijfsobject

**Dakkapel groot**



Code Alphen: 1313

Code Kaag: 1313

Koppelen aan verblijfsobject

## Garage aangebouwd dakconstructie



Code Alphen: 1520

Code Kaag: 1524

Koppelen aan verblijfsobject

## Garage aangebouwd met plat dak



Code Alphen: 1530

Code Kaag: 1532

Koppelen aan verblijfsobject

## Garage vrijstaand dakconstructie



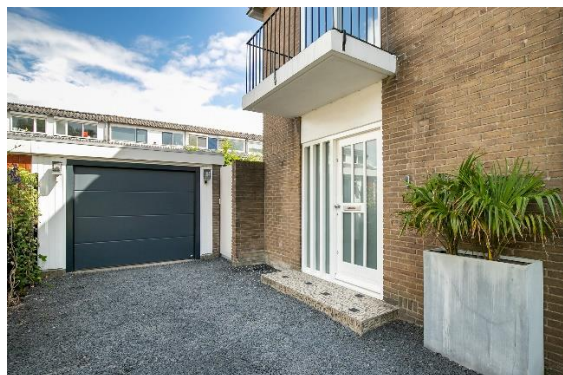
Code Alphen: 1550

Code Kaag: 155Z

Aanvullende toelichting

Heeft een eigen BAG-ID

## Garage vrijstaand plat dak



Code Alphen: 1560

Code Kaag: 156K

Aanvullende toelichting

Heeft een eigen BAG-ID

## Carport



Code Alphen: 1590

Code Kaag: 1590

Aanvullende toelichting

Niet koppelen

**Berging/schuur aangebouwd dakconstructie**



Code Alphen: 1620

Code Kaag: 1621

Koppelen aan verblijfsobject

**Berging/schuur aangebouwd plat dak**



Code Alphen: 1630

Code Kaag: 1631

Koppelen aan verblijfsobject

**Berging/schuur vrijstaand dakconstructie**



Code Alphen: 1650

Code Kaag: 1651

Aanvullende toelichting

Heeft een eigen BAG-ID

**Berging/schuur vrijstaand plat dak**



Code Alphen: 1660

Code Kaag: 1661

Aanvullende toelichting

Heeft een eigen BAG-ID



**Tuinhuis/Blokhut**



Code Alphen: 1840  
Code Kaag: 1840

## Tuinhuis Luxe/Tuinkamer



Code Alphen: 1845

Code Kaag: 1845

Heeft een eigen BAG-ID

### Aanvullende toelichting

#### **DE TUINKAMER (€€€)**

Daar waar de overkapping draait om het dak en de veranda zich onderscheidt door hier per definitie zijwanden aan toe te voegen, daar is de tuinkamer de meest beschutte van de drie. De tuinkamer beschikt namelijk over een glazen schuifwand die de ruimte compleet kan afsluiten voor de buitenlucht. Je kunt deze aanbouwoptie ook gebruiken als overkapping of veranda, door enkele of zelfs alle wanden open te schuiven. Omdat de tuinkamer – in tegenstelling tot de serre – niet volledig geïsoleerd is, behoud je met deze ruimte meer het gevoel van tuin, dan woning.

Net als de overkapping, kan ook de tuinkamer op een willekeurige, vrijstaande plek in de tuin worden gebouwd. Omdat de tuinkamer voor het grootste deel uit glas bestaat, en het dus niet geïsoleerd is, kan het binnen dus wel goed koud zijn op sommige dagen, ook al word je wel beschermd tegen regen en wind. Wel is de tuinkamer – net als de veranda – goed te decoreren met bijvoorbeeld LED-spots, heaters, zonwering en screens.

#### **Voordelen:**

Het hele jaar door beschermd tegen wind en regen, goedkoper dan een serre en 360 graden uitzicht mits vrijstaand.

#### **Nadelen:**

Niet geïsoleerd en dus koud tijdens lage temperaturen buiten.

## Overkapping/luifel bij woning



Code Alphen: 1860

Code Kaag: 1860

### Aanvullende toelichting

## **DE OVERKAPPING (€)**

De overkapping, ook wel terrasoverkapping of tuinoverkapping genoemd, is de meest minimalistische optie van de vier. Het gaat om een open overkapping, geschikt voor bijvoorbeeld een terras, jacuzzi of zithoek. Zoals de naam al aangeeft, draait dit bouwsel om het dak, dat bijvoorbeeld fijn beschermt tegen regen en zon. Alhoewel een overkapping in de basis niet over wanden beschikt, kun je er later nog voor kiezen om een [glazen schuifwand](#) of screen te laten plaatsen, zodat je ook de zijkanten dichtmaakt. Op die manier wordt het een soort veranda, ware het niet dat een overkapping ook ergens los in de tuin kan staan, bijvoorbeeld in een hoek.

Overkappingen komen in diverse soorten materiaal, variërend van kunststof, glas en lamellen tot dakpannen, canvas en aluminium.

### **Voordelen:**

Relatief goedkoop, veel keuzemogelijkheden en extra (uitbreid)opties.

### **Nadelen:**

Bij slecht weer functioneert de ruimte slechts als paraplu.

## Veranda



Code Alphen: 1870

Code Kaag: 1870

Aanvullende toelichting

### **DE VERANDA (€€)**

In tegenstelling tot de overkapping, komt de veranda wel standaard met zijwanden. Bovendien kan een overkapping op elke willekeurige plek in de tuin worden geplaatst, terwijl de veranda normaal gesproken aan het huis wordt bevestigd en dus aanbouw is. Een veranda heeft een hoger beschuttingsgehalte dan de overkapping en kan gemakkelijker worden uitgebreid met bijvoorbeeld verlichting, verwarming en zonwering. Deze aanbouwoptie zie je vooral vaak van hout gebouwd, al is een [veranda aluminium](#) zeker ook een gewaardeerde keuze. Besluit je de veranda af te sluiten met voorwanden, dan transformeer je het geheel in een tuinkamer.

#### **Voordelen:**

Niet heel duur, behoorlijk beschut en extra (uitbreid)opties.

#### **Nadelen:**

Bij slecht weer ontbreekt het misschien net aan voldoende beschutting.

## Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld voor degene die je verzorgt.



Code Alphen: 1190

Code Kaag: 1190

### Aanvullende toelichting

Heeft een eigen BAG-ID

## Vide



Code Alphen: 1360

Code Kaag: 1360

Als onderdeel vide opvoeren mits deze een goede stahoogte heeft en ingericht is als woongedeelte.

Dus foto 1 niet meenemen als gebruiksoppervlakte en foto 2 wel meenemen als gebruiksoppervlakte.

**Tuinkamer luxe (dicht) verbonden aan woning**

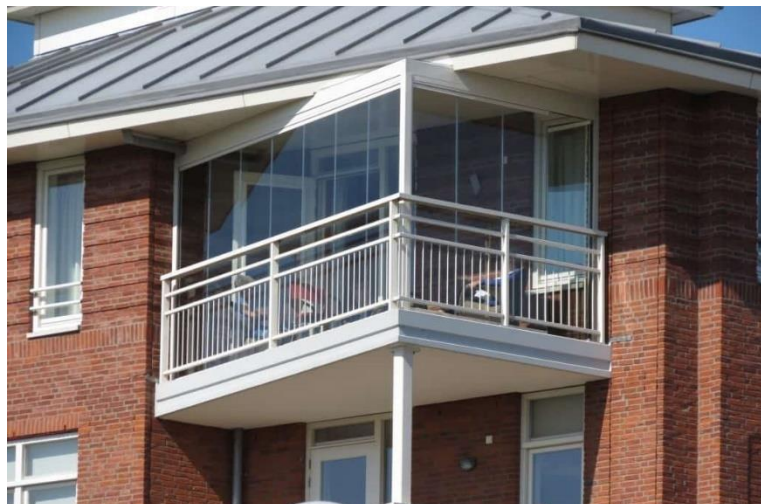


Code Alphen: 1845

Code Kaag: 1845

Koppelen aan verblijfsobject

## Balkon dicht



Code Alphen: 2031

Code Kaag: 2031

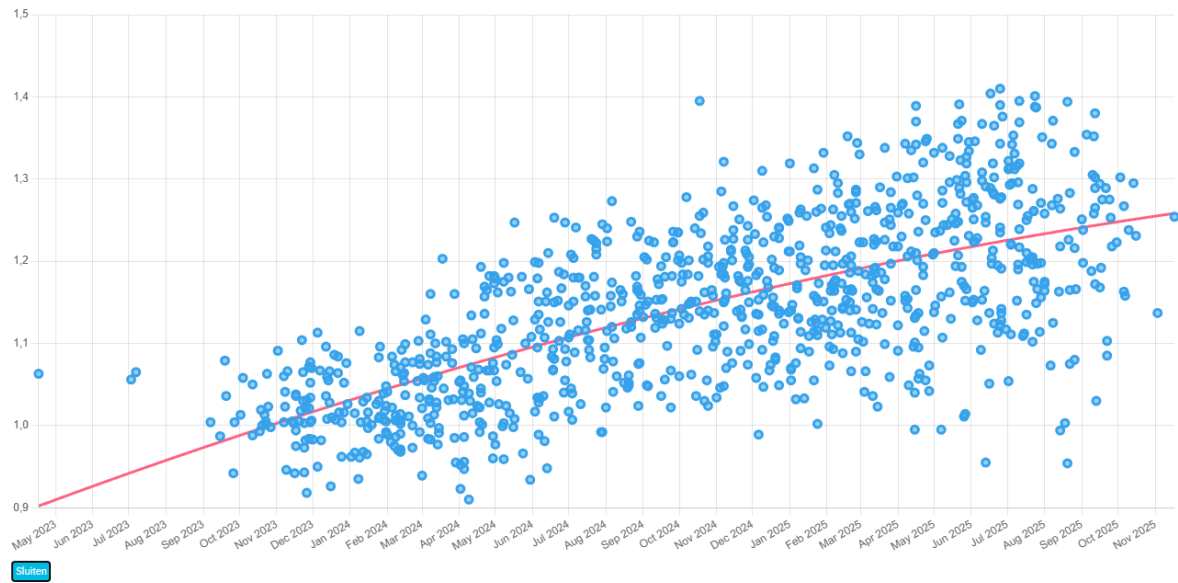
Steeds vaker wordt een balkon dichtgemaakt met glas. Indien dit afsluitbaar is, moet dit worden opgevoerd als "terras bij woning" en gekoppeld worden aan het verblijfsobject en met gebruiksoppervlakte worden opgevoerd.

## BIJLAGE 6 Trendanalyse

Peildatum 1-1-2025

Marksegment flats/appartementen

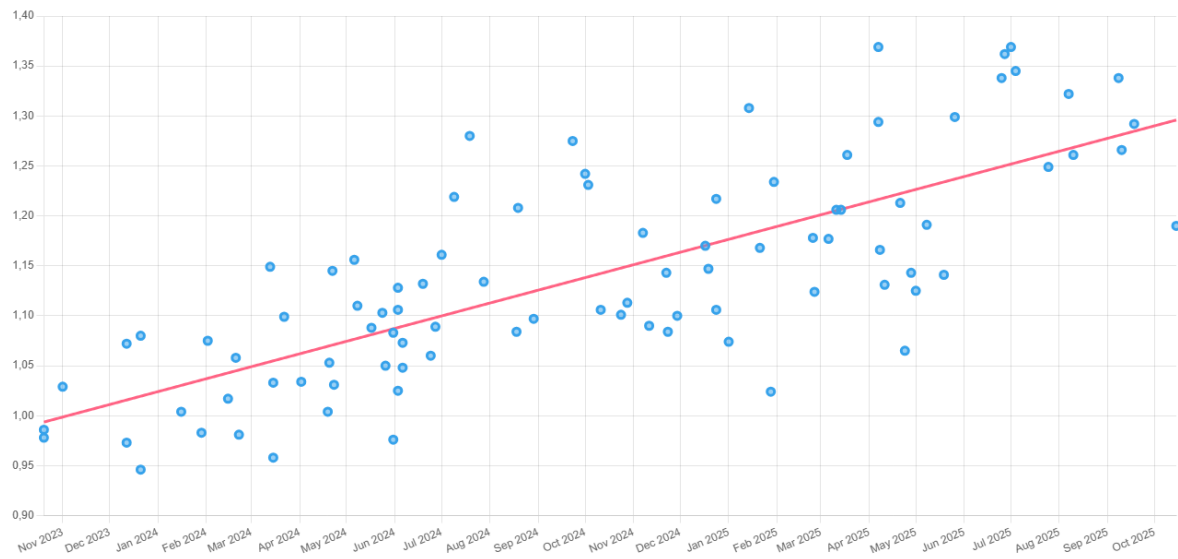
### Trendanalyse



Index 1-1-2025 is 1,138

Marksegment boven- en benedenwoningen

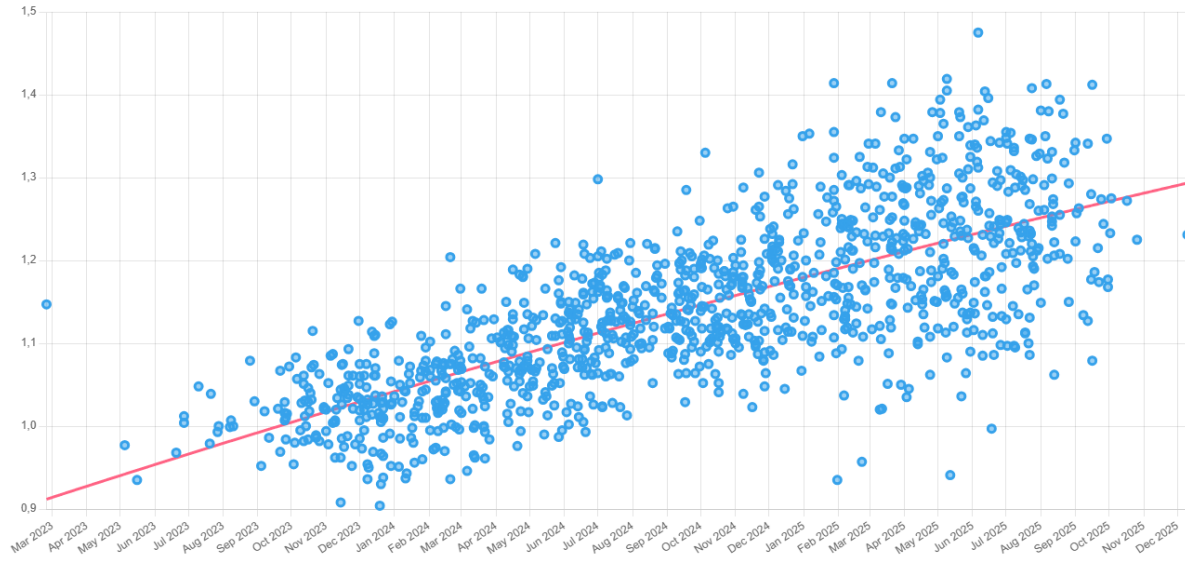
### Trendanalyse



Index 1-1-2025 is 1,015

## Marksegment rij-en hoekwoningen

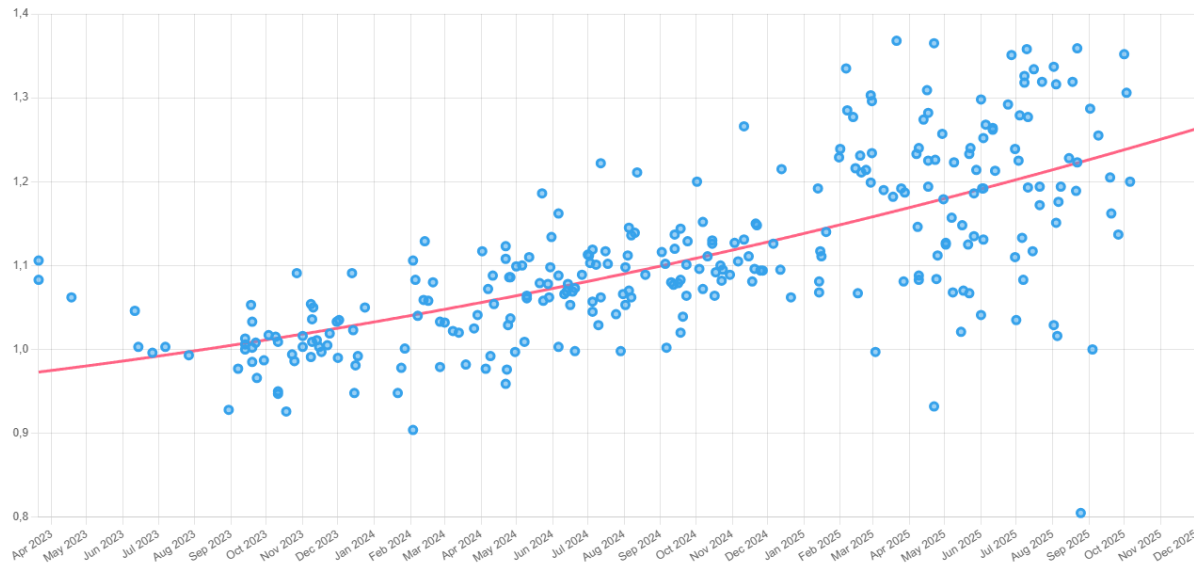
### Trendanalyse



Index 1-1-2025 is 1,131

## Marksegment twee-onder-een-kapwoningen

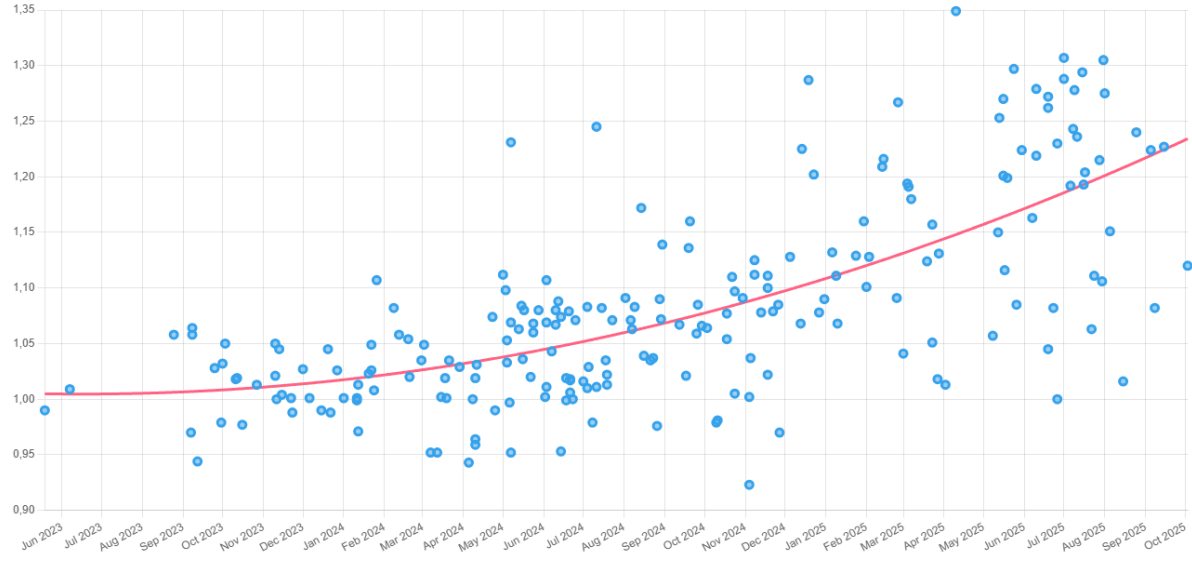
### Trendanalyse



Index 1-1-2025 is 1,102

## Marksegment Vrijstaande woningen

### Trendanalyse



Index 1-1-2024 is 1,088