



Verantwoordingsdocument uitvoering Wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Doel verantwoordingsdocument.....	4
1.2 Algemene informatie over Hardenberg	4
1.3 Hoeveel WOZ objecten taxeren we per jaar?.....	4
2. Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert.....	5
2.1 Hoe ziet het team eruit dat verantwoordelijk is voor het bepalen van de WOZ-waarde?	5
2.2 Hoe houden onze medewerkers hun kennis op niveau?.....	5
2.3 Toezicht Waarderingskamer	5
3. Algemene informatie over de WOZ-waarde.....	6
3.1 Wat is de WOZ-waarde?	6
3.2 Wat is de waardepeildatum en de toestandspeildatum?	6
3.3 Waar wordt de WOZ-waarde gebruikt voor gebruikt?	7
3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?	7
3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit? ..	7
3.5.1. Stap 1: de marktanalyse	7
3.5.2. Stap 2: het taxatiemodel inrichten.....	7
3.5.3. Stap 3: de modelwaarde controleren	8
3.6 De WOZ-paradox: is er één juiste waarde?	8
3.7 Drie veelvoorkomende misvattingen over de WOZ	8
3.7.1. De WOZ-waarde is een verhoging van de vorige WOZ-waarde	8
3.7.2. De WOZ-waarde is een optelsom	8
3.7.3. Een algoritme bepaalt de waarde.....	8
3.8 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend?	9
4. Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?	10
4.1 Wat zijn objectkenmerken?	10
4.1.1 Wat zijn primaire objectkenmerken?	10
4.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?	11
4.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	12
4.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?	12

4.2.2 Hoe worden de objectgegevens nog meer bijgehouden?	12
4.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	13
5. Hoe taxeren we woningen?	14
5.1 Met welk taxatiemodel werken we?.....	14
5.2 Hoe werkt de marktanalyse?	14
5.3 Hoe komt de modelwaarde tot stand?.....	15
5.3.1 Onderdeel woning met eventuele aanbouw woonruimte	15
5.3.2 Onderdeel grond	15
5.3.3 Hoe komt de waarde van een bijgebouw tot stand?	15
5.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van een woning?.....	15
5.4.1 Primaire objectkenmerken	15
5.4.2 Secundaire objectkenmerken.....	15
6. Hoe taxeren we niet-woningen?	17
6.1 Wat is de huurwaarde-kapitalisatiemethode?.....	17
6.2 Wat is de gecorrigeerde vervangingswaarde?	18
6.3 Wat is de Discounted Cash Flow-methode (DCF)?	19
6.4 Vergelijkingsmethode agrarische objecten	19
6.5 Waar worden taxatiewijzers en TIOX voor gebruikt?.....	19
Bijlage 1 Waardegebieden.....	20
Bijlage 2 Grondstaffels.....	22
Bijlage 3 Bijgebouwen model	62

1. Inleiding

1.1 Doel verantwoordingsdocument

Met dit document geven we inzicht in de manier waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (met als waardepeildatum 1 januari 2025) in Hardenberg tot stand zijn gekomen. En we geven aan in hoeverre we voldoen aan de normen van de Waarderingskamer, die het toezicht houdt.

De gemeente Hardenberg bepaalt ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente. In dit document leest u hoe wij de WOZ-waarden voor belastingjaar 2026 hebben bepaald.

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

We geven een algemene uitleg. Als u wilt weten hoe de WOZ-waarde van uw woning of pand is opgebouwd, log dan in op Mijn Belastingen met uw DigiD en bekijk het actuele overzicht van uw belastingzaken en het taxatieverslag.

1.2 Algemene informatie over Hardenberg

Hardenberg is een gemeente in de provincie Overijssel. De gemeente telt 63.415 inwoners (stand per 1 januari 2025, bron: CBS) en de oppervlakte is 317,24 km². Hardenberg bestaat uit 2 steden, 12 dorpen en 15 buurtschappen

Steden:

- Hardenberg en Gramsbergen

Dorpen:

- Balkbrug, Bergentheim, Bruchterveld, De Krim, Dedemsvaart, Kloosterhaar, Lutten, Mariënberg, Rheeze, Schuinesloot, Sibculo, Slagharen

Buurtschappen:

- Ane, Anerveen, Anevelde, Brucht, Collendoorn, Den Velde, Diffelen, Heemserveen, Holthone, Holthone, Hoogenweg, Loozen, Radewijk, Rheezeerveen, Venebrugge

1.3 Hoeveel WOZ objecten taxeren we per jaar?

Op het totale grondgebied van Hardenberg staan meer dan 31.000 objecten die jaarlijks in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit zijn woningen, garages, winkels, bedrijven, scholen etc.

2. Het team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Hoe ziet het team eruit dat verantwoordelijk is voor het bepalen van de WOZ-waarde?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde is een heel team van medewerkers betrokken: BAG medewerkers, de taxateurs, juridisch medewerkers en een functioneel beheerder zorgen daar samen voor.

Alle medewerkers binnen de afdeling WOZ hebben het basisdiploma WOZ. Na het basisdiploma WOZ volgen deze medewerkers, afhankelijk van de werkzaamheden die zij uitvoeren, aanvullende specialisatie-opleidingen zoals WOZ-taxateur (niet-)woningen, Gegevensbeheerder of WOZ-juridisch specialist. De WOZ-medewerkers hebben gemiddeld al meer dan 15 jaar ervaring.

2.2 Hoe houden onze medewerkers hun kennis op niveau?

Wij bieden alle medewerkers permanent cursussen en opleidingen aan. Periodiek volgen zij actualiteiten-cursussen waarbij met name de juridisch medewerker en taxateurs dagelijks/wekelijks de belangrijkste jurisprudentie volgen. Ook volgen zij verdiepingscursussen met betrekking tot specifieke materie. Zo zorgen wij ervoor dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten binnen het vakgebied.

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, die betrokken is bij WOZ-werkzaamheden, 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. Meer over de Waarderingskamer en haar taken vindt u op www.waarderingskamer.nl.

3. Algemene informatie over de WOZ-waarde

3.1 Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde moet een goede weerspiegeling van de marktwaarde zijn op één januari van een jaar. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning of bedrijfspand (niet-woning) gaat verkopen, wat zou deze dan opbrengen op 1 januari van dat 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. Kortom, wat is de (geschatte) prijs van het onroerend goed die na de beste onderhandelingen en vrij op markt (voor iedereen) overeen wordt gekomen.

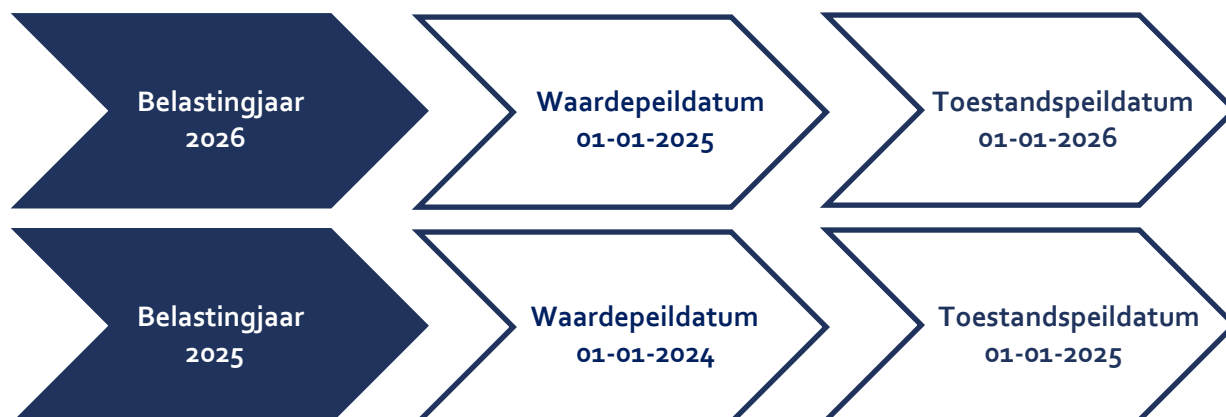
3.2 Wat is de waardepeildatum en de toestandspeildatum?

Bij het bepalen van deze WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum en een toestandspeildatum. De waardepeildatum ligt altijd op 1 januari van het jaar voorafgaande aan het betreffende 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 terug 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.

Voor de bouwkundige staat van de woning gaan we uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het geldende belastingjaar, dit noemen wij de toestandspeildatum.

Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari van het belastingjaar. Van het gedeelte wat gereed is, incl. de grondoppervlakte, 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 nieuwe belastingjaar.



3.3 Waar wordt de WOZ-waarde gebruikt voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt in de gemeente Hardenberg gebruikt voor:

- de aanslag onroerende-zaakbelastingen (OZB);
- als grondslag voor bedrijfsinvesteringszones/BIZ (van toepassing in centrumgebied Hardenberg);
- als grondslag voor reclamebelasting (van toepassing in centrumgebied Dedemsvaart).

3.4 Waar wordt de WOZ-waarde nog meer voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt gebruikt door de belastingdienst voor het heffen van de belastingen, zoals de inkomstenbelasting (eigen-woningforfait in box 1 en tweede woning in box 3), en schenk- en erfbelasting. De verschillende waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteem-heffingen. De WOZ-waarde wordt als grondslag gebruikt om de hoogte van de belastingen en heffingen te bepalen.

De WOZ-waarde wordt ook voor steeds meer andere doeleinden gebruikt, bijvoorbeeld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Openbaar Ministerie (OM), maar ook door banken, verzekeraars en notarissen.

3.5 Hoe ziet het proces van het bepalen van de WOZ-waarde van een woning eruit?

3.5.1. Stap 1: de marktanalyse

Maandelijks verzamelen we de verkoopprijzen van alle woningen. Deze informatie ontvangen we van het Kadaster. Deze verkopen worden nauwkeurig onderzocht. Zo controleren we o.a. de objectkenmerken, onderzoeken en registreren we de staat van de woning bij verkoop en beoordelen we de ligging, de uitstraling en de voorzieningen. Ook bepalen we of er sprake was van bijzondere omstandigheden bij de verkoop welke invloed hebben op de verkoopprijs. Op basis hiervan bepalen we of we een verkoopprijs kunnen gebruiken voor het bepalen van de WOZ-waarde van andere vergelijkbare woningen. De verkoopprijs wordt geïndexeerd naar de waardepeildatum (zie alinea 3.2 voor uitleg van het begrip waardepeildatum).

Het onderzoek naar de kenmerken doen we op verschillende manieren. We bekijken verkoopadvertenties, we controleren bouwdoSSIERS die bekend zijn binnen 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.

3.5.2. 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. We stoppen daarom ontzettend veel informatie over de verkochte woningen in dat model en berekenen zo voor iedere afzonderlijke woning een eigen WOZ-waarde.

De woningen worden op basis van de vergelijkingsmethode getaxeerd. Dat wil zeggen dat woningen in groepen van vergelijkbare woningen worden ingedeeld. Hierbij wordt rekening gehouden met afwijkingen in onderdelen, zoals de grond, aanbouwen, bijgebouwen etc. Per groep wordt gezocht naar geschikte vergelijkingen en vervolgens worden de waarden van de woningen in de groepen op basis van die vergelijkingen (vrijwel gelijke woningen) bepaald. De waarde die het taxatiemodel berekent noemen we de modelwaarde.

3.5.3. Stap 3: de modelwaarde controleren

Ten slotte controleren de taxateurs de modelwaarden die het taxatiemodel heeft bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om van de modelwaarde af te wijken. Deze controle noemen we “waardering” of “herwaardering”. Naast de controles door de taxateur zijn er ook systeemcontroles. Wanneer deze controles klaar zijn hebben alle woningen een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

3.6 De WOZ-paradox: is er één juiste waarde?

De wijze waarop de WOZ-beschikking de waarde presenteert wekt de indruk dat de waarde van een onroerende zaak met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Dat is niet het geval. Taxeren is geen exacte wetenschap. De essentie van waarderen is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Dit maakt dat de uitkomst van de taxatie zich binnen een zekere bandbreedte bevindt. Binnen deze bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de marktwaarde van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn. De WOZ-beschikking noemt noodgedwongen echter één bedrag, terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. De tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte wordt aangeduid als de “WOZ-paradox”.

3.7 Drie veelvoorkomende misvattingen over de WOZ

3.7.1. De WOZ-waarde is een verhoging van de vorige WOZ-waarde

Het is niet zo dat de WOZ-waarde ieder jaar naar boven wordt bijgesteld. Ieder jaar wordt de waarde namelijk opnieuw bepaald door te kijken naar recente verkoopcijfers van verkochte woningen in de gemeente. Wanneer de marktprijzen stijgen, bewegen de WOZ-waarden als gevolg daarvan mee. Als twee waarden worden vergeleken, is voor de woningeigenaar een stijging (of een daling) van de waarde te zien, maar bij de waardebepaling spelen eerdere waarden geen rol. Iedere WOZ-waarde staat dus los van het voorgaande jaar.

3.7.2. De WOZ-waarde is een optelsom

De WOZ-waarde is geen uitkomst van een rekensom waarbij de waarden van de verschillende woningonderdelen bij elkaar op worden geteld. Net zoals bij het bieden op een woning waarbij binnen een marge onder en boven de vraagprijs één bod wordt gedaan – in plaats van dat de waarde van de kamers, de tuin en de schuur voor een bod bij elkaar worden opgeteld – gaat het bij de WOZ-waarde om een schatting van het geheel. De WOZ-waarde is dus een zo goed mogelijke schatting van de “eindwaarde”.

3.7.3. Een algoritme bepaalt de waarde

Omdat ieder jaar 9 miljoen WOZ-waarden moeten worden vastgesteld maken gemeenten gebruik van een taxatiemodel. Dat rekenmodel is geen zelfstandig werkend algoritme, maar wordt ieder jaar opnieuw nauwkeurig bekeken en ingericht door deskundige medewerkers, zoals modelleurs en taxateurs. Het taxatiemodel ondersteunt hen bij het zo nauwkeurig mogelijk inschatten van de WOZ-waarde door de waarde van de verschillende woningonderdelen op eenzelfde (uniforme) manier in de waardering te betrekken. Daarna worden de modelwaarden door een medewerker gecontroleerd. In dit document kunt u alle informatie vinden over hoe wij dit doen.

3.8 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 in februari.

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

4.1 Wat zijn objectkenmerken?

In dit document heeft u 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:

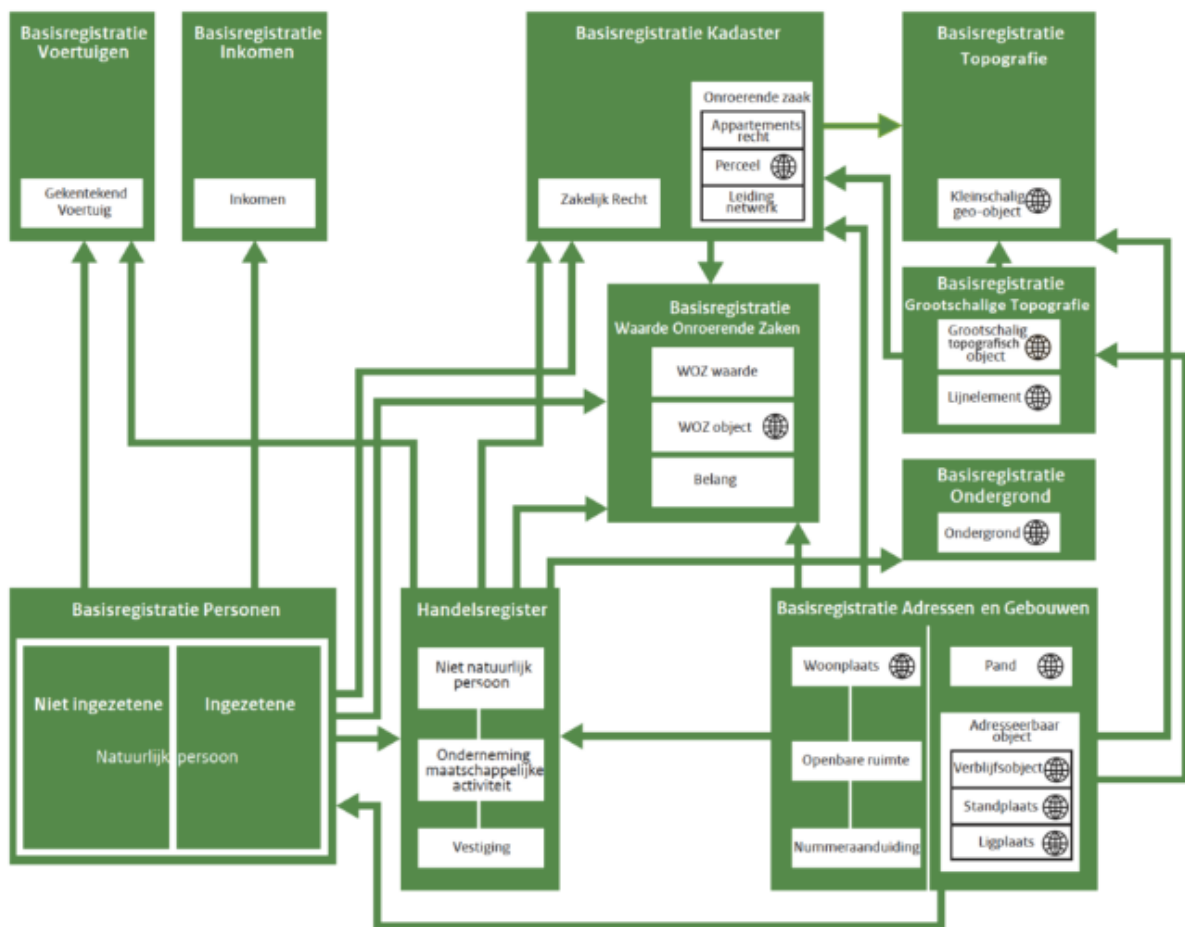
- de grootte (gebruiksoppervlakte, perceelgrootte);
- het bouwjaar;
- het adres/de buurt;
- het type object (vrijstaande woning, appartement of rijwoning);
- welke/hoeveel bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon) zijn er.

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 huisnummer. In de BAG staan ook bouwjaar 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.



Figuur: overzicht stelsel Basisregistraties

4.1.2 Wat zijn secundaire objectkenmerken?

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

- Kwaliteit van het object;
- Onderhoudstoestand;
- Uitstraling van het object;
- Doelmatigheid van het object;
- Voorzieningen 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 onroerende zaken die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Ook vragen we informatie op via diverse inlichtingenformulieren. Binnen de gemeente Hardenberg hebben we diverse andere (geografische) mogelijkheden zoals streetview, (lucht)foto's en obliëkfoto's. Natuurlijk hebben de taxateurs ook plaatselijke kennis. Daarnaast hebben zij ook de mogelijkheid om een onroerende zaak te bezoeken.

Voor de (secundaire) objectkenmerken wordt ook medewerking van de burger gevraagd. Dit gebeurt door middel van vragenlijsten en de mogelijkheid om foto's naar de gemeente te sturen. Het invullen en opsturen is overigens niet verplicht.

4.2 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

4.2.1 Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

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

We hebben binnen ons 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. De bronhouder van, bijvoorbeeld, de BAG is de gemeente. De BAG geeft aan de WOZ door wanneer een bouwvergunning is verleend. Hiervoor hebben we binnen ons team BAG-WOZ medewerkers: zij zorgen ervoor dat de goede gegevens vanuit de BAG ook goed in de WOZ-administratie wordt geregistreerd. Ook wordt continu de luchtfoto geanalyseerd. Hierdoor kunnen we zien of de objectkenmerken nog goed in de WOZ-administratie 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?

- Advertenties op Funda: We controleren de foto's en kenmerken van alle onroerende zaken die op Funda komen.
- Informatie van de koper/inlichtingenformulier: Bij de verkoop van een onroerend goed controleren we de kenmerken ook altijd. We vragen hiervan ook gegevens op bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier dat we de koper toesturen.
- Mutatiesignalering: Elk jaar wordt een luchtfoto gemaakt van de gemeente. Deze luchtfoto wordt dan vergeleken met de luchtfoto van het jaar ervoor. Hierdoor zien we of er kenmerken zijn veranderd. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Op deze manier maken we onze WOZ-administratie weer kloppend.
- Gebruiksoppervlakte: Sinds 2022 wordt de gebruiksoppervlakte als grondslag gebruikt bij de WOZ-taxaties. Voorheen was dit de inhoud van een woning. Alle woningen zijn gecontroleerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van een ingehuurd bureau. Zij hebben de daarvoor gebruik gemaakt van 3D-modellen, Algemene Hoogtekaart Nederland, GIS, bouwtekeningen en opnames ter plaatse.
- Foto's ter plaatse: Ieder jaar worden er foto's van objecten in aanbouw gemaakt. Daarnaast vindt er jaarlijks een inventarisatie plaats van objecten waarvan we twijfelen over de juistheid van de objectkenmerken. Van deze objecten worden ook foto's gemaakt.
- Woningbouwvereniging: We staan in nauw contact met de woningbouwvereniging. Jaarlijks wisselen we bestanden uit. Met name voor de objectkenmerken en de voorlopige WOZ-waarden. Vragen worden beantwoord en alle objecten worden doorlopen.
- Inlichtingenformulieren: Om de objectkenmerken van een woning en/of een verkoopcijfer beter te kunnen interpreteren, worden inlichtingenformulieren verzonden.
- Opname ter plaatse: Taxateurs maken een afspraak om de kenmerken van de woning te controleren. Dit kan ook zijn naar aanleiding van een ingediend bezwaar of een vraag.

4.3 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

De Waarderingskamer is de toezichthouder die regels heeft opgesteld waaraan we als gemeente moeten voldoen. We moeten bijvoorbeeld 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.

Voor de controle van de objectkenmerken heeft de Waarderingskamer een protocol, het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken'. Dit protocol is onderdeel van de waarderingsinstructie. De waarderingsinstructie geeft ons richtlijnen die we moeten volgen om een goede WOZ-waarde vast te stellen.

Ook moeten we iedere vijf jaar de objectkenmerken van alle woningen controleren, zodat deze zoveel mogelijk up-to-date zijn. Dit gebeurt niet eenmalig per vijf jaar, maar doorlopend. Per jaar wordt circa 20% van alle woningen gecontroleerd, zodat na vijf jaar alle woningen in de gemeente zijn gecontroleerd.

De Waarderingskamer publiceert de uitkomsten van deze onderzoeken op de website. U kunt deze inzien via deze link: <https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/hardenberg>

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 leest u hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel in zijn werk gaat.

5.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Gouw7 en wordt gemaakt door GouwlT. Gouw7 rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen tussen de woningen. Deze verschillen kunnen onder meer zijn het bouwjaar van een woning, de gebruiksoppervlakte van de woning (gbo), de hoeveelheid grond die hoort bij de woning en de ligging van de woning.

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 onder meer 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 waarderen wordt een ratio gebruikt. Dit is de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactieprijzen. 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. De ratio moet binnen een bandbreedte liggen. Deze bandbreedte is 0,93 en 1,07. Ligt de ratio niet binnen de bandbreedte, dan moet de afwijking worden gekwantificeerd.

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.

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 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, 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?

5.3.1 Onderdeel woning met eventuele aanbouw woonruimte

De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen. 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 woning of 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 zijn, voor iedere vierkante woonoppervlak die er nog bijkomt minder per m² zal betalen.

5.3.2 Onderdeel grond

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van het onderdeel grond, 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.

5.4 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 vijf-puntenschaal (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 gemeente is 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 (gemiddeld). Bij een correctie op de ligging wordt de grondwaarde per stap met een percentage gecorrigeerd.

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

5.4.2.3 Schematische weergave invloed KOUDV en ligging

	K	O	U	D	V	L
	<i>Gegevens hoofdgebouw</i>					<i>Grond (m2)</i>
Vrijstaand	8	5	10	8	8	20
Rij- en hoekwoningen	8	5	10	8	8	20
2[^]1kap woningen	8	5	10	8	8	20
	<i>Gegevens hoofdgebouw</i>					<i>ligging</i>
Gestapelde bouw	5	5	10	5	8	10

K = Kwaliteit

O = Onderhoud

U = Uitstraling

D = Doelmatigheid

V = Voorzieningen

L = Ligging

5.4.2.4 Correctie KOUDV en ligging aan de hand van voorbeelden

Voorbeeld aan de hand van correctie op kwaliteit, onderhoud en uitstraling:

Soort woning	Kwaliteit	Onderhoud	Uitstraling	Totaal
Vrijstaande woning	4 (= 8%)	4 (=5%)	4 (=10%)	23%
Rij- en hoekwoning	3 (=0%)	2 (-5%)	3 (=0%)	-5%

Van de bovenstaande voorbeelden wordt de waarde van het hoofdgebouw van de vrijstaande woning gecorrigeerd met 23%. Bij de rij-/hoekwoning is de correctie -5%.

Voorbeeld aan de hand van correctie op ligging:

Soort woning	Ligging	Correctie	Totaal
Vrijstaande woning	5 (= 20%)	20% per stap	40% (2*20%)
Rij- en hoekwoning	2 (= -20%)	-20% per stap	-20% (1*-20%)

Bij de bovenstaande voorbeelden wordt de grondwaarde bij de vrijstaande woning gecorrigeerd met 40% en bij de rij/hoekwoning met -20%.

6. Hoe taxeren we niet-woningen?

Bij het vaststellen van de waarde voor bedrijfspanden en andere commerciële en niet commerciële niet-woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen. We verzamelen en analyseren de volgende marktgegevens:

- Huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, bedrijfsruimten),
- Verkoopcijfers,
- Stichtingskosten (met name voor incurante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen),
- Grondprijzen,
- Omzetgegevens (met name bij benzinestations en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij 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 (HWK).

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarden 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. Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

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).

Agrarische objecten worden met behulp van de agrarische taxatiewijzers gewaardeerd.

Indien 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).

6.1 Wat is de huurwaardekapitalisatiemethode (hwk)?

Bij deze taxatiemethode voor courante panden, zoals winkels, kantoren en andere bedrijfsruimten gaat de taxatie uit van de huurwaarde op de waardepeildatum. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode vindt de waardebeoordeling dus 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. De huurwaarde wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de huurprijs per m². Om aan deze gegevens te komen worden er gegevens opgevraagd bij eigenaren en gebruikers. Deze gegevens worden geanalyseerd. Niet alle huurcijfers zijn bruikbaar. Bij elke gerealiseerde huurtransactie wordt dus beoordeeld of deze "WOZ-conform" is en gebruikt kan worden als onderbouwing.

Vervolgens worden verkoopprijzen geanalyseerd en bepaald hoe de huurwaarde zich verhoudt tot de verkoopprijs. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. Ook wordt bij het vaststellen van de kapitalisatiefactor rekening gehouden met leegstand van soortgelijke objecten.

De kapitalisatiefactor betreft in principe het verhoudingsgetal tussen verkoopwaarde en economische huurwaarde. Deze kan op verschillende manieren worden bepaald:

- Verkoopcijfer op “WOZ-conforme” wijze tot stand gekomen (kort gezegd: leeg en onverhuurd). Later is er een WOZ-conforme huur voor het betreffende object gerealiseerd. Hieruit volgt een af te leiden kapitalisatiefactor.
- Verkoopcijfer tot stand gekomen onder “WOZ-conforme” condities afgezet tegen een getaxeerde huur. De getaxeerde huur is daarbij gebaseerd op meerdere gerealiseerde huurtransacties van vergelijkbare objecten onder verrekening van waarderelevante verschillen tussen de objecten. Het verhoudingsgetal van deze twee is de kapitalisatiefactor.
- Verkoopcijfer in verhuurde staat corrigeren om tot een WOZ conforme waarde/kengetallen te komen. Het verkoopcijfer is tot stand gekomen onder gestanddoening aan het lopende huurcontract en voldoet hierbij niet aan de wettelijke ficties en uitgangspunten. Toch kunnen er ten behoeve van waardering in het kader van de Wet WOZ kengetallen uit afgeleid worden. Een aantal correcties dienen er op het cijfer nog plaats te vinden, zoals correcties op terrein, fictieve aanvangsleegstand, ondernemersrisico, marketing en exploitatiekosten. Na het toepassen van een aantal correcties is vanuit de zogenaamde ‘beleggingsfactor’ in verhuurde staat, een “WOZ conforme” kapitalisatiefactor af te leiden. De gemeente hanteert daarbij de uitgangspunten welke in de gerechtelijke procedure ECLI:NL:GHAMS:2018:1659 naar voren zijn gekomen met een onderliggend deskundigen-rapport inzake de interpretatie van de Hoge Raad uitspraak 2014 (ECLI:NL:HR:2014:982) en specifiek hierbij de duiding van in deze uitspraak genoemde correcties om van een verkoopcijfer waarvan hoogte is beïnvloed door aanwezigheid huurcontract tot een waarde/kengetallen te komen welke aan de WOZ-ficties voldoen.
- Vergelijk van verkoopcijfer, huurcijfer, vraagkoopsom, vraaghuur. Ook hieruit is de kapitalisatiefactor af te leiden zoals dit in de markt wordt gevraagd/gerealiseerd.
- Bottom-up methodiek: deze methodiek wordt in taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie deel 24 van VNG ook genoemd. Deze berekening betreft een theoretische berekening van de kapitalisatiefactor op basis van een aantal kengetallen zoals leegstandsrisico, kosten inzake onderhoud, beheer en zakelijke lasten, basisrendement, opslagrisico etc. De input voor deze berekening dient gebaseerd te zijn op, zo nauwkeurig mogelijke benadering/bepaling van de diverse kengetallen welke als input dienen voor deze berekening, de (deel)uitkomsten dienen getoetst te worden aan op andere wijze verkregen gegevens.

Het verdient de voorkeur op basis van meerdere (markt)gegevens de kapitalisatiefactor te bepalen. Dit leidt tot een nauwkeurigere en betrouwbaardere uitkomst dan het zich baseren op een individueel gegeven of een zeer beperkte set gegevens. Uit een aantal (subjectievere) prijzen is immers de (objectievere) waarde beter te af te leiden. Dit laatste is ook in lijn met internationale taxatiestandaarden (IVS/EVS) en uitgangspunten NRVt (Nederlands Register Vastgoedtaxateurs) en verwijzingen naar IVS in de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer.

6.2 Wat is de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Incourante objecten, zoals scholen, ziekenhuizen, energiecentrales, worden gewaardeerd door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze methode is aan de ene kant informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en aan de andere kant voor de opstellen. De grondwaarde wordt berekend aan de hand van een investering die gedaan moet worden om op een (min of meer) vergelijkbaar perceel hetzelfde te bouwen. Hiervoor worden ook de gronduitgifte-

prijzen van de gemeente gebruikt. Voor het bepalen van de waarde voor de opstallen wordt uitgegaan van actuele bouwkosten, inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten. De bouwkosten worden gecorrigeerd met technische en functionele veroudering.

6.3 Wat is de Discounted Cash Flow-methode (DCF)?

Niet-woningen die zeer moeilijk verkoopbaar zijn of vrijwel niet op de markt worden aangeboden, worden gewaardeerd door de Discounted Cash Flow-methode. Voorbeelden van deze objecten zijn tankstations en campings. De basis van de Discounted Cash Flow-methode zijn omzetgegevens. Deze gegevens worden opgevraagd bij de eigenaren/gebruikers van deze objecten.

6.4 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.

6.5 Waar worden taxatiewijzers en TIOX voor gebruikt?

Omdat een gemeente niet altijd voldoende transacties heeft voor bepaalde groepen objecten, worden deze transactiecijfers op landelijk niveau gebundeld. Deze taxatiewijzers worden opgesteld door de gezamenlijke gemeenten, taxatiebureaus, de VNG en de Waarderingskamer. Het centrale rekenmodel voor het gebruiken van deze taxatiewijzers is TIOX. Taxateurs gebruiken TIOX voor het waarderen van bijzondere objecten, zoals agrarische objecten.

De taxatiewijzers zijn in te zien via <https://www.wozdatacenter.nl/taxatiewijzer/>

Bijlage 1 Waardegebieden

Waardegebied	Omschrijving
Woo	Hardenberg
WoooB000	Centrum Hardenberg
WoooB001	Overig Stad Hardenberg
WoooB002	Industriegebied
WoooB003	Norden en Hazenbos
WoooB004	Heemse-Oost Heemsermars
WoooB005	Heemse-West Heemserbos
WoooB006	Baalder
WoooB007	Baalderveld
WoooB008	Marslanden
WoooB010	Bedrijventerrein Haardijk
WoooB011	Bedrijventerrein Broeklanden
Woo1B007	Brucht
Woo1B008	Rheeze
Woo1B009	Diffelen
Woo2B007	Collendoorn
Woo2B008	Heemserveen
Woo2B009	Rheezerveen
Woo3B007	Hoogenweg
Woo3B008	Venebrugge
Woo3B009	Radewijk
Woo4B000	Mariënberg Kern
Woo4B001	Sibculo Kern
Woo4B002	Kloosterhaar Kern
Woo4B007	Verspreide huizen Kloosterhaar
Woo4B008	Verspreide huizen Sibculo
Woo4B009	Verspreide huizen Mariënberg
Woo5B000	Bergentheim Kern
Woo5B001	Bruchterveld Kern
Woo5B007	Verspreide huizen Bruchterveld
Woo5B008	Verspreide huizen Bergentheimerveen en omgeving
Woo5B009	Verspreide huizen Oud-Bergentheim en omgeving
Woo6B000	Lutten Kern
Woo6B007	Verspreide huizen Lutten-West
Woo6B008	Verspreide huizen Lutten-Oost
Woo6B009	Verspreide huizen Oud-Lutten
Woo7B000	Slagharen-Kern
Woo7B001	Schuinesloot Kern
Woo7B002	Bedrijventerrein Fabriekswijk
Woo7B003	De Krim
Woo7B007	Verspreide huizen Schuinesloot
Woo7B008	Verspreide huizen Slagharen-Oost

W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West
W007B010	Bedrijventerrein Moeshoek
W008B000	Gramsbergen Kern
W008B001	Gramsbergen uitbreidingsplan
W008B007	Verspreide huizen Den Velde
W008B008	Verspreide huizen Holthene-De Haandrik
W008B009	Verspreide huizen Loozen
W009B000	De Krim-Streekdorp
W009B001	De Krim-Zuid
W009B008	Verspreide huizen De Krim
W009B009	Verspreide huizen Nieuwlande
W010B000	Ane Dorp
W010B006	Verspreide huizen Anevelde
W010B007	Verspreide huizen Holthone
W010B008	Verspreide huizen Anerveen
W010B009	Verspreide huizen Ane
W011B000	Dedemsvaart-Noord
W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest
W011B002	Dedemsvaart Zuidoost
W011B003	Rheezerzand
W011B004	Bedrijventerrein Rollepaal
W011B005	Verspreide huizen Colenbranderbos
W011B006	Verspreide huizen Dedemsvaart
W011B007	Verspreide huizen Beute en Ommerkanaal
W011B008	Verspreide huizen Sponturfwijk en Reestgebied
W012B000	Balkbrug-Zuidwest
W012B001	Balkbrug-Noord
W012B002	Balkbrug-Zuidoost
W012B003	Balkbrug Benedenvaart
W012B008	Verspreide huizen Reestgebied (gedeeltelijk)
W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving

Bijlage 2 Grondstaffels

Marktsegment	Waardegebied- code	Waardegebied	Waarde/m²
1: Vrijstaande woningen	W000B000	Centrum Hardenberg	325
1: Vrijstaande woningen	W000B001	Overig Stad Hardenberg	315
1: Vrijstaande woningen	W000B002	Industriegebied	165
1: Vrijstaande woningen	W000B003	Norden en Hazenbos	300
1: Vrijstaande woningen	W000B004	Heemse-Oost Heermers	310
1: Vrijstaande woningen	W000B005	Heemse-West Heemserbos	335
1: Vrijstaande woningen	W000B006	Baalder	290
1: Vrijstaande woningen	W000B007	Baalderveld	285
1: Vrijstaande woningen	W000B008	Marslanden	320
1: Vrijstaande woningen	W000B010	Bedrijventerrein Haardijk	275
1: Vrijstaande woningen	W000B011	Bedrijventerrein Broeklanden	250
1: Vrijstaande woningen	W001B007	Brucht	290
1: Vrijstaande woningen	W001B008	Rheeze	220
1: Vrijstaande woningen	W001B009	Diffelen	210
1: Vrijstaande woningen	W002B007	Collendoorn	230
1: Vrijstaande woningen	W002B008	Heemserveen	210
1: Vrijstaande woningen	W002B009	Rheezerveen	220
1: Vrijstaande woningen	W003B007	Hoogenweg	220
1: Vrijstaande woningen	W003B008	Venebrugge	220
1: Vrijstaande woningen	W003B009	Radewijk	190
1: Vrijstaande woningen	W004B000	Mariëberg Kern	200
1: Vrijstaande woningen	W004B001	Sibculo Kern	180
1: Vrijstaande woningen	W004B002	Kloosterhaar Kern	180
1: Vrijstaande woningen	W004B007	Verspreide huizen Kloosterhaar	180
1: Vrijstaande woningen	W004B008	Verspreide huizen Sibculo	180
1: Vrijstaande woningen	W004B009	Verspreide huizen Mariëberg	190
1: Vrijstaande woningen	W005B000	Bergentheim Kern	180
1: Vrijstaande woningen	W005B001	Bruchterveld Kern	210
1: Vrijstaande woningen	W005B007	Verspreide huizen Bruchterveld	200
1: Vrijstaande woningen	W005B008	Verspreide huizen Bergenheimerveen en omgeving	200
1: Vrijstaande woningen	W005B009	Verspreide huizen Oud-Bergentheim en omgeving	180
1: Vrijstaande woningen	W006B000	Lutten Kern	180
1: Vrijstaande woningen	W006B007	Verspreide huizen Lutten-West	180
1: Vrijstaande woningen	W006B008	Verspreide huizen Lutten-Oost	185
1: Vrijstaande woningen	W006B009	Verspreide huizen Oud Lutten	185
1: Vrijstaande woningen	W007B000	Slagharen Kern	180
1: Vrijstaande woningen	W007B001	Schuinesloot Kern	170
1: Vrijstaande woningen	W007B003	De Krim	180
1: Vrijstaande woningen	W007B007	Verspreide huizen Schuinesloot	160
1: Vrijstaande woningen	W007B008	Verspreide huizen Slagharen-Oost	170
1: Vrijstaande woningen	W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West	170
1: Vrijstaande woningen	W007B010	Bedrijventerrein Moeshoek	180
1: Vrijstaande woningen	W008B000	Gramsbergen Kern	240
1: Vrijstaande woningen	W008B001	Gramsbergen uitbreidingsplan	270

1: Vrijstaande woningen	Woo8B007	Verspreide huizen Den Velde	220
1: Vrijstaande woningen	Woo8B008	Verspreide huizen Holthema-De Haandrik	220
1: Vrijstaande woningen	Woo8B009	Verspreide huizen Loozen	210
1: Vrijstaande woningen	Woo9B000	De Krim - Streekdorp	170
1: Vrijstaande woningen	Woo9B001	De Krim - Zuid	180
1: Vrijstaande woningen	Woo9B008	Verspreide huizen De Krim	175
1: Vrijstaande woningen	Woo9B009	Verspreide huizen Nieuwlande	175
1: Vrijstaande woningen	W010B000	Ane Dorp	170
1: Vrijstaande woningen	W010B006	Verspreide Huizen Anevelde	190
1: Vrijstaande woningen	W010B007	Verspreide huizen Holthone	200
1: Vrijstaande woningen	W010B008	Verspreide huizen Anerveen	190
1: Vrijstaande woningen	W010B009	Verspreide huizen Ane	190
1: Vrijstaande woningen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	270
1: Vrijstaande woningen	W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest	280
1: Vrijstaande woningen	W011B002	Dedemsvaart Zuidoost	280
1: Vrijstaande woningen	W011B003	Rheezerzand	280
1: Vrijstaande woningen	W011B004	Bedrijventerrein Rollepaal	180
1: Vrijstaande woningen	W011B005	Verspreiden huizen Colenbranderbos	250
1: Vrijstaande woningen	W011B006	Verspreide huizen Dedemsvaart	230
1: Vrijstaande woningen	W011B007	Verspreide huizen Beute en Ommerkanaal	230
1: Vrijstaande woningen	W011B008	Verspreide huizen Sponturfwijk en Reestgebied	240
1: Vrijstaande woningen	W012B000	Balkbrug-Zuidwest	220
1: Vrijstaande woningen	W012B001	Balkbrug-Noord	250
1: Vrijstaande woningen	W012B002	Balkbrug Zuidoost	290
1: Vrijstaande woningen	W012B003	Balkbrug Benedenvaart	250
1: Vrijstaande woningen	W012B007	Bedrijventerrein Katingerveld	200
1: Vrijstaande woningen	W012B008	Verspreide Huizen Reestgebied (gedeeltelijk)	260
1: Vrijstaande woningen	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	260

1: Vrijstaande woningen	staffel:	Grondstaffel vrijstaande woningen:	m² van	tot m²	%
			0	300	100
			301	600	90
			601	1000	50
			1001	1500	25
			1501	2500	10
			2501	5000	5
			5001	99999	1,5

Marktsegment	Waardegebied-code	Waardegebied	Waarde /m²
2: 2/1 kapwoningen	W000B000	Centrum Hardenberg	330
2: 2/1 kapwoningen	W000B001	Overig Stad Hardenberg	340
2: 2/1 kapwoningen	W000B002	Industriegebied	180
2: 2/1 kapwoningen	W000B003	Norden en Hazenbos	290
2: 2/1 kapwoningen	W000B004	Heemse-Oost Heemermars	340
2: 2/1 kapwoningen	W000B005	Heemse-West Heemserbos	330
2: 2/1 kapwoningen	W000B006	Balder	300
2: 2/1 kapwoningen	W000B007	Baalderveld	320
2: 2/1 kapwoningen	W000B008	Marslanden	380

2: 2/1 kapwoningen	W000B010	Bedrijventerrein Haardijk	300
2: 2/1 kapwoningen	W001B007	Brucht	220
2: 2/1 kapwoningen	W001B008	Rheeze	220
2: 2/1 kapwoningen	W001B009	Diffelen	220
2: 2/1 kapwoningen	W002B007	Collendoorn	220
2: 2/1 kapwoningen	W002B008	Heemserveen	220
2: 2/1 kapwoningen	W002B009	Rheezerveen	220
2: 2/1 kapwoningen	W003B007	Hoogenweg	210
2: 2/1 kapwoningen	W003B008	Venebrugge	220
2: 2/1 kapwoningen	W003B009	Radewijk	210
2: 2/1 kapwoningen	W004B000	Mariënberg Kern	150
2: 2/1 kapwoningen	W004B001	Sibculo Kern	150
2: 2/1 kapwoningen	W004B002	Kloosterhaar Kern	140
2: 2/1 kapwoningen	W004B007	Verspreide huizen Kloosterhaar	140
2: 2/1 kapwoningen	W004B008	Verspreide huizen Sibculo	150
2: 2/1 kapwoningen	W004B009	Verspreide huizen Mariënberg	150
2: 2/1 kapwoningen	W005B000	Bergentheim Kern	150
2: 2/1 kapwoningen	W005B001	Bruchterveld Kern	190
2: 2/1 kapwoningen	W005B007	Verspreide huizen Bruchterveld	190
2: 2/1 kapwoningen	W005B008	Verspreide huizen Bergenheimerveen en omgeving	185
2: 2/1 kapwoningen	W005B009	Verspreide huizen Oud-Bergentheim en omgeving	185
2: 2/1 kapwoningen	W006B000	Lutten Kern	190
2: 2/1 kapwoningen	W006B007	Verspreide huizen Lutten-West	190
2: 2/1 kapwoningen	W006B008	Verspreide huizen Lutten-Oost	180
2: 2/1 kapwoningen	W006B009	Verspreide huizen Oud Lutten	180
2: 2/1 kapwoningen	W007B000	Slagharen Kern	190
2: 2/1 kapwoningen	W007B001	Schuinesloot Kern	180
2: 2/1 kapwoningen	W007B003	De Krim	170
2: 2/1 kapwoningen	W007B007	Verspreide huizen Schuinesloot	180
2: 2/1 kapwoningen	W007B008	Verspreide huizen Slagharen-Oost	175
2: 2/1 kapwoningen	W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West	175
2: 2/1 kapwoningen	W008B000	Gramsbergen Kern	270
2: 2/1 kapwoningen	W008B001	Gramsbergen uitbreidingsplan	270
2: 2/1 kapwoningen	W008B007	Verspreide huizen Den Velde	170
2: 2/1 kapwoningen	W008B008	Verspreide huizen Holthene-De Haandrik	180
2: 2/1 kapwoningen	W008B009	Verspreide huizen Loozen	190
2: 2/1 kapwoningen	W009B000	De Krim - Streekdorp	140
2: 2/1 kapwoningen	W009B001	De Krim - Zuid	165
2: 2/1 kapwoningen	W009B008	Verspreide huizen De Krim	155
2: 2/1 kapwoningen	W009B009	Verspreide huizen Nieuwlande	155
2: 2/1 kapwoningen	W010B000	Ane Dorp	155
2: 2/1 kapwoningen	W010B006	Verspreide Huizen Anevelde	155
2: 2/1 kapwoningen	W010B007	Verspreide huizen Holthone	155
2: 2/1 kapwoningen	W010B008	Verspreide huizen Anerveen	155
2: 2/1 kapwoningen	W010B009	Verspreide huizen Ane	155
2: 2/1 kapwoningen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	275
2: 2/1 kapwoningen	W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest	280

2: 2/1 kapwoningen	W011B002	Dedemsvaart Zuidoost	275
2: 2/1 kapwoningen	W011B003	Rheezerzand	230
2: 2/1 kapwoningen	W011B004	Bedrijventerrein Rollepaal	190
2: 2/1 kapwoningen	W011B005	Verspreiden huizen Colenbranderbos	220
2: 2/1 kapwoningen	W011B006	Verspreide huizen Dedemsvaart	240
2: 2/1 kapwoningen	W011B007	Verspreide huizen Beute en Ommerkanaal	220
2: 2/1 kapwoningen	W011B008	Verspreide huizen Sponturfwijk en Reestgebied	220
2: 2/1 kapwoningen	W012B000	Balkbrug-Zuidwest	260
2: 2/1 kapwoningen	W012B001	Balkbrug-Noord	250
2: 2/1 kapwoningen	W012B002	Balkbrug Zuidoost	250
2: 2/1 kapwoningen	W012B003	Balkbrug Benedenvaart	240
2: 2/1 kapwoningen	W012B008	Verspreide Huizen Reestgebied (gedeeltelijk)	240
2: 2/1 kapwoningen	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	240

2: 2/1 kapwoningen	staffel:	Grondstaffel 2/1 kapwoningen:	m² van	tot m²	%
			0	300	100
			301	500	50
			501	750	25
			751	1000	10
			1001	2500	5
			2501	5000	2,5
			5000	99999	1,5

Marktsegment	Waardegebied-code	Waardegebied	Waarde /m²
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B000	Centrum Hardenberg	325
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B001	Overig Stad Hardenberg	315
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B003	Norden en Hazenbos	300
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B004	Heemse-Oost Heemermars	310
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B005	Heemse-West Heemserbos	335
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B006	Balder	290
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B007	Baalderveld	285
3: Vrijstaande woonboerderijen	W000B010	Bedrijventerrein Haardijk	275
3: Vrijstaande woonboerderijen	W001B007	Brucht	290
3: Vrijstaande woonboerderijen	W001B008	Rheeze	220
3: Vrijstaande woonboerderijen	W001B009	Diffelen	210
3: Vrijstaande woonboerderijen	W002B007	Collendoorn	230
3: Vrijstaande woonboerderijen	W002B008	Heemerveen	210
3: Vrijstaande woonboerderijen	W002B009	Rheezerveen	220
3: Vrijstaande woonboerderijen	W003B007	Hoogenweg	220
3: Vrijstaande woonboerderijen	W003B008	Venebrugge	220
3: Vrijstaande woonboerderijen	W003B009	Radewijk	190
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B000	Marienberg Kern	200
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B001	Sibculo Kern	180
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B002	Kloosterhaar Kern	180
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B007	Verspreide huizen Kloosterhaar	180
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B008	Verspreide huizen Sibculo	180
3: Vrijstaande woonboerderijen	W004B009	Verspreide huizen Marienberg	190
3: Vrijstaande woonboerderijen	W005B000	Bergentheim Kern	180

3: Vrijstaande woonboerderijen	W005B007	Verspreide huizen Bruchterveld	200		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W005B008	Verspreide huizen Bergenheimerveen en omgeving	200		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W005B009	Verspreide huizen Oud-Bergentheim en omgeving	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W006B000	Lutten Kern	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W006B007	Verspreide huizen Lutten-West	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W006B008	Verspreide huizen Lutten-Oost	185		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W006B009	Verspreide huizen Oud Lutten	185		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B000	Slagharen Kern	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B001	Schuinesloot Kern	170		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B003	De Krim	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B007	Verspreide huizen Schuinesloot	160		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B008	Verspreide huizen Slagharen-Oost	170		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West	170		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W008B000	Gramsbergen Kern	240		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W008B001	Gramsbergen uitbreidingsplan	270		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W008B007	Verspreide huizen Den Velde	220		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W008B008	Verspreide huizen Holthene-De Haandrik	220		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W008B009	Verspreide huizen Loozen	210		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W009B000	De Krim - Streekdorp	170		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W009B001	De Krim - Zuid	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W009B008	Verspreide huizen De Krim	175		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W009B009	Verspreide huizen Nieuwlande	175		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W010B000	Ane Dorp	170		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W010B006	Verspreide Huizen Anevelde	190		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W010B007	Verspreide huizen Holthone	200		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W010B008	Verspreide huizen Anerveen	190		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W010B009	Verspreide huizen Ane	190		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	270		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest	280		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B002	Dedemsvaart Zuidoost	280		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B003	Rheezerzand	280		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B004	Bedrijventerrein Rollepaal	180		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B005	Verspreiden huizen Colenbranderbos	250		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B006	Verspreide huizen Dedemsvaart	230		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B007	Verspreide huizen Beute en Ommerkanaal	230		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W011B008	Verspreide huizen Sponturfwijk en Reestgebied	240		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B000	Balkbrug-Zuidwest	220		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B001	Balkbrug-Noord	250		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B002	Balkbrug Zuidoost	290		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B003	Balkbrug Benedenvaart	250		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B008	Verspreide Huizen Reestgebied (gedeeltelijk)	260		
3: Vrijstaande woonboerderijen	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	260		
3: Vrijstaande woonboerderijen	staffel:	Grondstaffel Vrijstaande woonboerderijen:	m² van	tot m²	%
			0	300	100
			301	600	90
			601	1000	50
			1001	1500	25

			1501	2500	10
			2501	5000	5
			5001		1,5
Marktsegment	Waardegebied- code	Waardegebied	Waarde /m²		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B000	Centrum Hardenberg	375		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B001	Overig Stad Hardenberg	350		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B003	Norden en Hazenbos	275		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B004	Heemse-Oost Heemermars	330		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B005	Heemse-West Heemserbos	310		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B006	Baalder	310		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B007	Baalderveld	300		
4: Hoek- en rijwoningen	W000B008	Marslanden	350		
4: Hoek- en rijwoningen	W001B008	Rheeze	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W003B009	Radewijk	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W004B000	Marienberg Kern	150		
4: Hoek- en rijwoningen	W004B001	Sibculo Kern	150		
4: Hoek- en rijwoningen	W004B002	Kloosterhaar Kern	150		
4: Hoek- en rijwoningen	W005B000	Bergentheim Kern	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W005B001	Bruchterveld Kern	190		
4: Hoek- en rijwoningen	W005B007	Verspreide huizen Bruchterveld	230		
4: Hoek- en rijwoningen	W006B000	Lutten Kern	160		
4: Hoek- en rijwoningen	W006B008	Verspreide huizen Lutten-Oost	180		
4: Hoek- en rijwoningen	W007B000	Slagharen Kern	210		
4: Hoek- en rijwoningen	W007B001	Schuinesloot Kern	180		
4: Hoek- en rijwoningen	W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West	165		
4: Hoek- en rijwoningen	W008B000	Gramsbergen Kern	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W008B001	Gramsbergen uitbreidingsplan	210		
4: Hoek- en rijwoningen	W009B000	De Krim - Streekdorp	155		
4: Hoek- en rijwoningen	W009B001	De Krim - Zuid	120		
4: Hoek- en rijwoningen	W010B000	Ane Dorp	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W010B009	Verspreide huizen Ane	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	275		
4: Hoek- en rijwoningen	W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest	220		
4: Hoek- en rijwoningen	W011B002	Dedemsvaart Zuidoost	280		
4: Hoek- en rijwoningen	W011B007	Verspreide huizen Beute en Ommerkanaal	200		
4: Hoek- en rijwoningen	W012B000	Balkbrug-Zuidwest	240		
4: Hoek- en rijwoningen	W012B001	Balkbrug-Noord	270		
4: Hoek- en rijwoningen	W012B002	Balkbrug Zuidoost	210		
4: Hoek- en rijwoningen	staffel:	Grondstaffel Hoek- en rijwoningen:	m² van	tot m²	%
			0	150	100
			151	200	80
			201	250	50
			251	350	25
			351	500	10
			501		2

Marktsegment	Waardegebied-code	Waardegebied	Waarde /m²			
9: Recreatiewoningen	W001B008	Rheeze	60			
9: Recreatiewoningen	W001B009	Diffelen	60			
9: Recreatiewoningen	W002B009	Rheezerveen	80			
9: Recreatiewoningen	W003B009	Radewijk	140			
9: Recreatiewoningen	W004B000	Mariëberg Kern	50			
9: Recreatiewoningen	W004B001	Sibculo Kern	60			
9: Recreatiewoningen	W004B008	Verspreide huizen Sibculo	60			
9: Recreatiewoningen	W004B009	Verspreide huizen Mariëberg	50			
9: Recreatiewoningen	W005B000	Bergentheim Kern	50			
9: Recreatiewoningen	W005B008	Verspreide huizen Bergenheimerveen en omgeving	165			
9: Recreatiewoningen	W005B009	Verspreide huizen Oud-Bergentheim en omgeving	50			
9: Recreatiewoningen	W007B000	Slagharen Kern	50			
9: Recreatiewoningen	W007B001	Schuinesloot Kern	50			
9: Recreatiewoningen	W008B000	Gramsbergen Kern	80			
9: Recreatiewoningen	W008B007	Verspreide huizen Den Velde	50			
9: Recreatiewoningen	W010B009	Verspreide huizen Ane	50			
9: Recreatiewoningen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	50			
9: Recreatiewoningen	W012B001	Balkbrug-Noord	50			
9: Recreatiewoningen	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	65			
9: Recreatiewoningen	staffel:	Grondstaffel recreatiewoningen:	m² van	tot m²	%	
			0	250	100	
			251	500	80	
			501	1000	50	
			1001	1500	35	
			1501	2500	20	
			2501	5000	10	
			5001	99999	2,5	
Marktsegment	Waardegebied-code	Waardegebied	Waarde /m²			
11: Woonwagens en -boten	W001B009	Diffelen	75			
11: Woonwagens en -boten	W005B000	Bergentheim Kern	75			
11: Woonwagens en -boten	W007B000	Slagharen Kern	75			
11: Woonwagens en -boten	W008B007	Verspreide huizen Den Velde	75			
11: Woonwagens en -boten	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	75			
11: Woonwagens en -boten	staffel:	Grondstaffel woonwagens en - boten:	m² van	tot m²	%	
			0	300	100	
			301	600	70	
			601	1000	35	
			1001	9999	15	
Marktsegment	Waardegebied-code	Waardegebied	Waarde /m²			
15: Garageboxen	W000B000	Centrum Hardenberg	200			
15: Garageboxen	W000B001	Overig Stad Hardenberg	200			
15: Garageboxen	W000B003	Norden en Hazenbos	200			
15: Garageboxen	W000B004	Heemse-Oost Heermars	200			

15: Garageboxen	W000B006	Baalder	200
15: Garageboxen	W001B008	Rheeze	200
15: Garageboxen	W002B007	Collendoorn	200
15: Garageboxen	W002B009	Rheezerveen	200
15: Garageboxen	W005B000	Bergentheim Kern	200
15: Garageboxen	W005B001	Bruchterveld Kern	200
15: Garageboxen	W006B007	Verspreide huizen Lutten-West	200
15: Garageboxen	W007B000	Slagharen Kern	200
15: Garageboxen	W007B001	Schuinesloot Kern	200
15: Garageboxen	W007B007	Verspreide huizen Schuinesloot	200
15: Garageboxen	W007B009	Verspreide huizen Slagharen-West	200
15: Garageboxen	W008B000	Gramsbergen Kern	200
15: Garageboxen	W009B001	De Krim - Zuid	200
15: Garageboxen	W011B000	Dedemsvaart-Noord	200
15: Garageboxen	W011B001	Dedemsvaart-Zuidwest	200
15: Garageboxen	W011B002	Dedemsvaart Zuidoost	200
15: Garageboxen	W012B000	Balkbrug-Zuidwest	200
15: Garageboxen	W012B002	Balkbrug Zuidoost	200
15: Garageboxen	W012B009	Verspreide huizen Westerhuizingerveld en omgeving	200

Bijlage 3 Bijgebouwen model

Code	Omschrijving	TaxMeth	Prijs (€)	Perc (%) van od 1100	K	O	D	V	U	Staffel
1182	Stacarave BAG	A	1	0	0	0	0	0	0	
1190	Mantelzorgwoning BAG	A	1							
1200	Aanbouw woonruimte	O	0	80	0	0	0	0	0	
1230	Serre/Tuinkamer	O	1000	0	0	0	0	0	0	
1310	Dakkapel	O	1000	0	5	5	5	5	5	
1320	Dakopbouw	O	1000	0	5	5	5	5	5	
1340	Dakterras	O	250	0	5	5	5	5	5	x
1350	Zolder	O	0	60	0	0	0	0	0	
1410	Voorraadkelder	O	750	0	5	5	5	5	5	
1420	Souterrain	O	1000	0	5	5	5	5	5	
1490	Kelder	O	750	0	5	5	5	5	5	
1500	Garage	O	600	0	5	5	5	5	5	x
1501	Gastenverblijf	O	1000	0	10	10	10	10	10	
1510	Garage aangebouwd	O	600	0	5	5	5	5	5	x
1540	Garage vrijstaand	O	600	0	5	5	5	5	5	x
1570	Garage inpandig	O	600	0	5	5	5	5	5	x
1580	Garage onderpandig	O	600	0	5	5	5	5	5	x
1590	Carport	O	200	0	5	5	5	5	5	x
1600	Berging/schuur	O	525	0	5	5	5	5	5	x
1610	Berging/schuur aangebouwd	O	525	0	5	5	5	5	5	x
1640	Berging/schuur vrijstaand	O	525	0	5	5	5	5	5	x
1670	Berging/schuur inpandig	O	525	0	5	5	5	5	5	x
1680	Berging/schuur onderpandig	O	680	0	10	10	10	10	10	x
1690	Open schuur/overkapping	O	200	0	5	5	5	5	5	x
1710	Dierenverblijf	O	150	0	5	5	5	5	5	x
1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	O	1000	0	10	10	10	10	10	
181L	Mantelzorgverblijf	A	1	0	0	0	0	0	0	
1820	Hobbyruimte/atelier	O	750	0	10	10	10	10	10	
1830	Hobbykas	O	100	0	5	5	5	5	5	
1840	Tuinhuis/blokhut	O	200	0	5	5	5	5	5	x
1850	Sauna (blokhut)	O	250	0	5	5	5	5	5	
1860	Overkapping/Luifel	O	150	0	5	5	5	5	5	x
1890	Zwembad	O	300	0	10	10	10	10	10	