

Gemeentebelastingen
Amstelland

WOZ-waarde

Verantwoordingsdocument

20

26

Wat is een verantwoordingsdocument?

Voor zes deelnemende gemeenten bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces waarover we graag uitleg geven in dit verantwoordingsdocument. Daarom kun je in dit document lezen hoe we de WOZ-waarden in jouw gemeente hebben bepaald.

Door o.a. antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we je mee in het proces van de Wet WOZ:

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

De uitleg die we geven is algemeen. Wil je de opbouw van de WOZ-waarde van jouw woning of pand weten? Dit kan via [MijnGbAmstelland](#). Log in met je DigiD en bekijk het taxatieverslag.

Disclaimer

De informatie in dit document is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kan het toch voorkomen dat dit document typefouten, onvolledigheden of onjuistheden bevat. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend. We behouden ons het recht voor om de inhoud op ieder moment te wijzigen of te corrigeren. In zo'n geval wordt er een nieuwe versie van dit document geüpload met een nieuwe versiedatum.

Inhoud

1.	Over Gemeentebelastingen Amstelland	3
2.	Algemene informatie over de WOZ-waarde	6
3.	Hoe ziet het proces van de waardebepaling eruit?	8
4.	Welke gegevens gebruiken we bij de waardebepaling?	10
5.	Hoe taxeren we woningen?	15
6.	Hoe taxeren we niet-woningen?	17
7.	Hoe wordt gecontroleerd of de juiste waarde is bepaald?	19
	Bijlage 1: Indexcijfers	21
	Bijlage 2: Waardegebieden	22
	Bijlage 3: Grondstaffels.....	39
	Bijlage 4: Correctiepercentages.....	64
	Bijlage 5: Controles.....	68

1. Over Gemeentebelastingen Amstelland

Wie we zijn

Gemeentebelastingen Amstelland is een samenwerkingsverband van de gemeenten Amstelveen, Aalsmeer, De Ronde Venen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn. De organisatie is in eerste instantie opgericht in 2012 als “lichte” gemeenschappelijke regeling tussen vijf gemeenten en is met ingang van 2013 van start gegaan. In 2015 is gemeente De Ronde Venen erbij gekomen. Gemeentebelastingen Amstelland is gevestigd in het gemeentehuis van Amstelveen en telt in totaal ca. 50 medewerkers.



Wat en waarom we dat doen

Voor onze deelnemers voeren we de belastingtaak uit. We zorgen ervoor dat iedereen die belasting moet betalen (= belastingplichtige) een aanslagbiljet krijgt en betaalt. Ieder jaar versturen we zo'n 140.000 aanslagbiljetten en leggen we ruim 150 miljoen euro aan belastingen op. Deze belasting levert geld op voor onze gemeenten. Dat geld wordt gebruikt om de gemeente een prettige plek te maken om te leven. Denk hierbij aan de veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen van uw woonomgeving.

Wat we belangrijk vinden

Onze belastingtaak willen wij goed uitvoeren. Voor ons betekent dit dat we een aanslagbiljet versturen dat klopt, waar de juiste belastingen en informatie op staat. En die aan de goede belastingplichtige gericht is. Een juiste WOZ-waarde vaststellen hoort hier ook bij. Gemeentebelastingen Amstelland blijft zich ontwikkelen om een dienstverlenende, kwalitatief hoogwaardige en efficiënte uitvoeringsorganisatie te zijn op het gebied van gemeentelijke belastingen.

Hoe groot is ons werkgebied?

Het hele werkgebied van Gemeentebelastingen Amstelland is ongeveer 254 vierkante kilometer groot en telt ca. 255.000 inwoners. Voor de zes deelnemende gemeenten bepalen wij voor ruim 138.000 WOZ-objecten elk jaar de WOZ-waarde. Sommige objecten staan wel geregistreerd, maar vallen onder een vrijstelling en krijgen daarom geen WOZ-waarde.

Objecten worden onderverdeeld in woning of niet-woning. Woningen zijn objecten waar in gewoond kan of mag worden. Niet-woningen zijn panden zoals bijvoorbeeld winkels, bedrijven, scholen, sportcomplexen en bouwterreinen. Alle objecten die ieder jaar een WOZ-waarde van ons krijgen, noemen we ‘WOZ-objecten’. In de Wet WOZ staat dat gemeenten elk jaar een WOZ-waarde moeten bepalen voor alle WOZ- objecten. In de tabel hieronder vind je een overzicht van het aantal objecten in ons werkgebied. Voor de aantallen zijn we uitgegaan van de actuele gegevens. Het is mogelijk dat deze wat afwijken van eerder gepubliceerde aantallen.

Soort objecten	Aantal objecten
Woningen (incl. recreatie)	114.030
Garageboxen en parkeerplaatsen	8.434
Niet-woningen (winkels, kantoren e.d.)	7.200
Incourante objecten (fabrieken, pompstations e.d.)	1.289
Agrarische objecten	756
Terreinen	3.605
Overig	3.153

Hoeveel onroerendezaakbelasting (OZB) innen we?

De totale WOZ-waarde van alle woningen en niet-woningen was in 2026 samen 76,3 miljard euro. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarde leggen we jaarlijks zo’n 90 miljoen euro aan OZB op aan onze belastingplichtigen. Elke gemeente stelt haar eigen belastingtarief vast waarbij de WOZ-waarde als basis wordt gebruikt.

Het team dat de werkzaamheden uitvoert

Bij de objecten die we jaarlijks waarderen, zijn zo’n 26 medewerkers direct of indirect betrokken. Het team bestaat uit taxateurs, gegevensbeheerders, bezwaar- en beroepbehandelaars en medewerkers die flexibel ingezet kunnen worden in het WOZ-proces. In de tabel hieronder staat informatie over de functie en ervaring van deze medewerkers.

Functie	Aantal FTE	Gemiddelde ervaring
Gegevensbeheer	7	10 jaar
Taxateurs	8	18 jaar
Bezwaar/beroep	6,5	10 jaar
Overig	4,5	15 jaar

Hoe zorgen we ervoor dat onze medewerkers hun kennis op niveau houden?

Gemeentebelastingen Amstelland heeft de intentieverklaring 'Samenwerking Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers' van de Waarderingskamer ondertekend. Dit houdt in dat alle medewerkers die zich bezighouden met de WOZ de gelegenheid krijgen om minstens 30 uur per jaar relevante opleidingen en/of trainingen te volgen.

Van taxateurs wordt verwacht dat zij ingeschreven staan in het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT). Dit is een erkende certificering. Vervolgens zijn zij verplicht jaarlijks trainingen en cursussen te volgen (permanente educatie). Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vak kennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied. Ook hier geldt dat we taxateurs die nog geen diploma hebben daarin begeleiden en opleiden deze te behalen.

We zorgen er ook voor dat de kennis van onze gegevensbeheerders en juristen op niveau blijft. We bieden daarvoor cursussen en opleiding aan. Als er (nieuwe) eisen door de Waarderingskamer worden gesteld, zorgen we ervoor dat onze medewerkers zo snel mogelijk een bijscholing krijgen.

Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer controleert of wij de Wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleren of wij de WOZ-waarde goed (dus niet te hoog én niet te laag) vaststellen en of onze processen goed in elkaar zitten. Wil je meer weten over de Waarderingskamer? Kijk dan op de website van de [Waarderingskamer](#).

2. Algemene informatie over de WOZ-waarde

Wat is de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde is in principe gelijk aan de marktwaarde. Het tijdstip voor het bepalen van deze marktwaarde noemen we de 'waardepeildatum'. De marktwaarde is de prijs die een eventuele koper zou willen betalen voor de woning. Anders gezegd: als je jouw woning zou verkopen op de waardepeildatum, wat zou de woning dan opbrengen? De WOZ-waarde is één jaar geldig en wordt voor alle objecten dus elk jaar opnieuw bepaald.

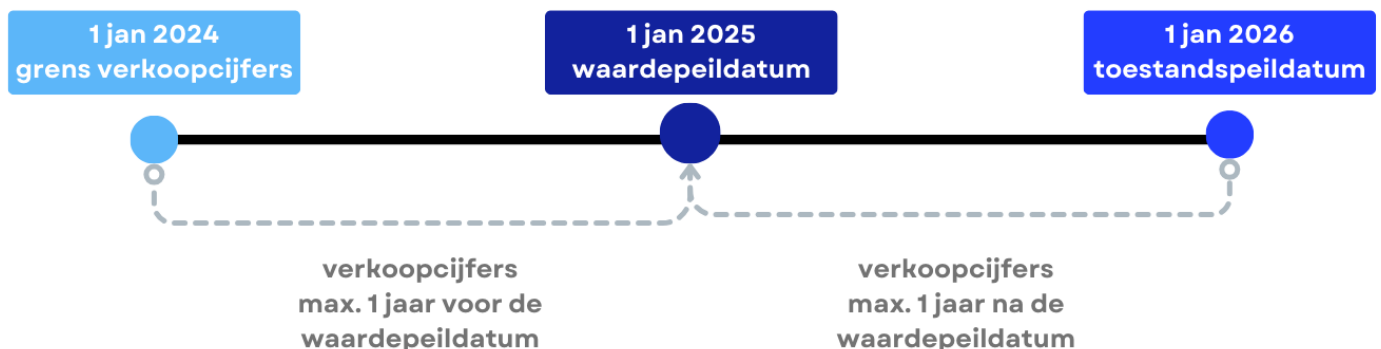
Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een waardepeildatum. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van jouw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Dat komt omdat de OZB een zogenaamde 'tijdstipbelasting' is. We prikken als het ware één datum en kijken hoeveel jouw woning opgebracht zou hebben als je jouw woning op die dag had verkocht. Omdat een belastingjaar op 1 januari begint, is de waardepeildatum 1 januari van het jaar ervoor. Dit lijkt vreemd, maar is eigenlijk best logisch.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we namelijk onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar is tijd voor nodig. We kijken terug naar het verleden, naar woningen die al daadwerkelijk zijn verkocht. We weten namelijk niet hoe hoog de verkoopprijzen in de toekomst zullen zijn. Gewoonlijk worden bij de waardering verkoopcijfers meegenomen die maximaal een jaar afwijken van de waardepeildatum. Als er weinig tot geen verkoopcijfers beschikbaar zijn in die periode, kan er gekeken worden naar oudere verkopen. We beginnen vaak al rond augustus met het bepalen van de WOZ-waarden voor het jaar erop. Vandaar dat we alle WOZ-waarden 'peilen' met een waardepeildatum.

Wat is de toestandspeildatum?

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari van het belastingjaar. Van het deel wat al af is, bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum. Is een (onder)deel van een woning gesloopt? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van dat belastingjaar. Bij dit soort gevallen wordt er dus gekeken naar de staat van de woning op de toestandspeildatum, maar wordt de waarde nog steeds bepaald op de waardepeildatum.



Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?

De WOZ-waarde wordt voor een aantal dingen gebruikt:

- om het bedrag te bepalen van de OZB;
- om het bedrag van de waterschapsbelasting te bepalen;
- de belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde om de hoogte van het eigenwoningforfait en de erfbelasting te bepalen;
- in het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde gebruikt voor de berekening van de maximale huurprijs van een huurwoning;
- derden zoals bijvoorbeeld notarissen, verzekeraars, hypotheekverstrekkers en banken gebruiken de WOZ-waarde ook.

Wat is het aanslagbiljet?

Inwoners en ondernemers binnen ons belastinggebied krijgen van ons een aanslagbiljet. Op dat aanslagbiljet staan de belastingen voor de gemeente. Ben je eigenaar van een pand of huurder van een niet-woning, dan vind je er ook de WOZ-waarde voor dat belastingjaar terug. De WOZ-waarde die op dat aanslagbiljet staat, noemen we de WOZ-beschikking. We versturen de meeste aanslagbiljetten eind februari.

Wat is een taxatieverslag?

Op een taxatieverslag vind je informatie die gebruikt is bij het bepalen van de WOZ-waarde. Zo staan er gegevens vermeld over je eigen woning zoals het adres, het type object, de gebruiksoppervlakte, de perceelgrootte, het bouwjaar en eventuele bijgebouwen. Verder worden er verkoopprijzen en gegevens genoemd van drie woningen die zijn gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen. Dit worden de referentiewoningen genoemd, of referenties in het kort. In de regel worden er verkopen gebruikt van woningen die zo dicht mogelijk rond de waardepeildatum zijn verkocht en zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn. Soms is dit echter lastig. Er kan in zo'n geval gekeken worden naar wat oudere verkopen die op sommige punten misschien wat minder goed vergelijkbaar zijn. Met de onderlinge verschillen wordt zo goed mogelijk rekening gehouden.

Als je een WOZ-beschikking hebt ontvangen, kun je via [MijnGbAmstelland](#) het taxatieverslag van je woning raadplegen. Log daarvoor in met DigiD en klik daarna op de tegel 'Taxatieverslag'.

3. Hoe ziet het proces van de waardebeoordeling eruit?

Het proces van de WOZ-waarde bepalen bestaat uit de volgende stappen. In elke stap worden gegevens gecontroleerd en eventueel aangepast als dat nodig is.

1. De permanente marktanalyse
2. Het taxatiemodel inrichten
3. De waarde berekenen
4. De waarde controleren
5. De waarde vaststellen

Stap 1: De permanente marktanalyse

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

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

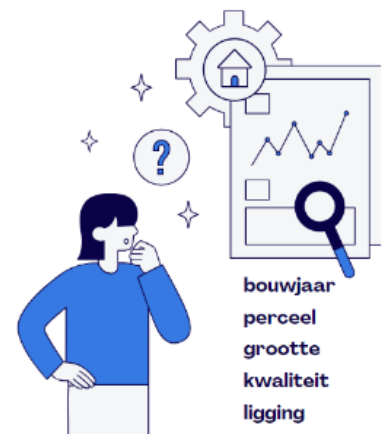
Uit de permanente marktanalyse halen we de voor de waardering benodigde eenheidsprijzen (m²-prijzen) voor het hoofdgebouw, de grond en de bijgebouwen om het taxatiemodel in te richten. Dit noemen we ook wel de 3-delige waardeopbouw. Daarnaast moet de verkoopprijs gecorrigeerd worden naar het marktniveau op de waardepeildatum. Hiervoor worden indexcijfers gehanteerd welke worden afgenomen van Brainbay (een dochteronderneming van de NVM), zie 'Bijlage 1: Indexcijfers'. Bij de correctie wordt uitgegaan van de koopdatum en niet de transactiedatum (registratiedatum bij het Kadaster).



Stap 2: Het taxatiemodel inrichten

Nadat de permanente marktanalyse klaar is, gebruiken we de verkoopprijzen die we hebben gecontroleerd en die bruikbaar zijn om een taxatiemodel in te richten. Een taxatiemodel is een computermodel waarmee we voor alle woningen de WOZ-waarde kunnen bepalen. In dit model zit dan ook ontzettend veel informatie over de verkochte woningen.

Bij deze informatie kun je denken aan bouwjaar, grootte, ligging, perceeloppervlakte, maar ook informatie over de kwaliteit en staat van een woning. Deze kenmerken heten primaire en secundaire objectkenmerken. Hierover lees je later meer. Voor het hoofdgebouw, de grond en de bijgebouwen worden prijzen per vierkante meter bepaald. Op die manier kunnen we voor iedere aparte woning een eigen WOZ-waarde berekenen.



Stap 3: De waarde berekenen

Nu we de prijzen per eenheid uit de marktanalyse hebben gehaald en de taxatiemodellen zijn ingericht, kunnen we de waarde van een object berekenen. De woningen zijn ingedeeld in referentiegroepen. Voor elke groep worden waarden ingevuld voor het hoofdgebouw, de grond en bijgebouwen. Deze drie samen vormen de waarde.



Stap 4: De waarde controleren

Vervolgens controleert een taxateur de waarden die zijn bepaald. De taxateur bekijkt of er redenen zijn om af te wijken van de waarde. Dit kan zijn als een woning in slechte staat is, juist luxer of beter is, of als er omstandigheden in de buurt zijn die de waarde beïnvloeden e.d. Dit zijn de secundaire objectkenmerken. Als deze controle klaar is, is er voor elke woning een WOZ-waarde bepaald voor het nieuwe belastingjaar.

Stap 5: De waarde vaststellen

Nu de waardes zijn bepaald, moeten de waardes nog bekend gemaakt worden. Dit noemt men beschikken. De WOZ-waarde wordt als waardebeschikking op het aanslagbiljet opgenomen en aan de belanghebbende toegestuurd. Deze beschikking ontvang je via het aanslagbiljet van Gemeentebelastingen Amstelland. Tegen een beschikking kun je binnen 6 weken bezwaar maken.



4. Welke gegevens gebruiken we bij de waardebepaling?

Je hebt in het kort kunnen lezen hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We zullen hier steeds wat dieper op in gaan. In de WOZ spreken we graag over ‘objecten’. Met een object bedoelen we een woning of niet-woning waarvoor we de WOZ-waarde moeten bepalen. De kenmerken van een object zijn van belang bij de bepaling van een WOZ-waarde.

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

Wat zijn primaire objectkenmerken?

Primaire objectkenmerken (ook wel objectieve kenmerken genoemd) zijn meetbare kenmerken van een object, zoals:

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

De primaire objectkenmerken worden voor de eerste keer bij het ontstaan, de bouw, van het object vastgelegd. Dit is naar aanleiding van een bouwvergunning.

Hoe komen we aan de primaire objectkenmerken?

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

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gebruiken we voor het bepalen van adressen, huisnummers en bouwjaar. In de BAG staan ook gebruiksoppervlakten van woningen vermeld. Soms kan dit afwijken van de WOZ-administratie, omdat de gebruiksoppervlakte bij de WOZ bijvoorbeeld opnieuw opgemeten is aan de hand van de bouwtekeningen. Er heeft dan nog geen synchronisatie plaats gevonden tussen de twee registraties.
- BRK (Basisregistratie Kadaster) gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger was dit GBA) gebruiken we om te kijken wie de bewoner van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.

De WOZ is zelf ook een basisregistratie. Dat betekent dat andere overheidsorganisaties gegevens uit deze registratie kunnen gebruiken. Ook daarom is het belangrijk dat de gegevens die in onze administratie staan, kloppen. Alle basisregistraties samen vormen een stelsel. Dat betekent dat de registraties aan elkaar gekoppeld zijn. Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. De gegevens worden dan aangepast zodat ze overal correct zijn. Het aanpassen en synchroniseren van deze gegevens kan soms echter een tijdje duren.

Voorbeeld: Een woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De gemeente registreert het nieuwe bouwjaar van de woning en de nieuwe gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG. Van de BAG krijgen wij een melding dat er een nieuwe woning, met een andere gebruiksoppervlakte is. In de WOZ-administratie passen we die gegevens dan ook aan, zodat ze weer kloppen en in beide basisregistraties gelijk zijn.

Wat zijn secundaire objectkenmerken?

Secundaire objectkenmerken (ook wel subjectieve kenmerken genoemd) zeggen iets over het WOZ-object of over de omgeving. Een paar voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- **Kwaliteit (K);** onder kwaliteit verstaan we de bouwkundige schil van de woning. Denk daarbij aan de kwaliteit van het dak (materialen en de mate van isolatie) en de gevels die we vergelijken met woningen van ongeveer hetzelfde bouwjaar.
- **Onderhoud (O);** dit betreft de algehele indruk van het onderhoud aan de binnenzijde zoals de vloeren, de wanden en de plafonds en aan de buitenzijde de staat van de kozijnen en het schilderwerk.
- **Uitstraling (U);** dit betreft een aanduiding van de mate waarin de woning een eigen karakter heeft, bijvoorbeeld vanwege een specifieke bouwstijl of bijzondere details.
- **Doelmatigheid (D);** de mate waarin de bruikbaarheid van de woning aansluit bij het soort object en de eisen die aan een dergelijke woning worden gesteld.
- **Voorzieningen (V);** dit omvat inpanidige zaken zoals een keuken en badkamer(s) die een duidelijke meerwaarde hebben bij de verkoop van een woning. Dit wordt vergeleken met wat als normaal wordt beschouwd bij vergelijkbare woningen van ongeveer hetzelfde bouwjaar.
- **Ligging (L);** de mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloed door omgevingsfactoren in de directe omgeving in vergelijking tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode in dezelfde wijk of buurt.

Deze secundaire objectkenmerken worden ook wel de KOUDVL factoren genoemd. Voor deze factoren wordt een schaal van 1 tot 5 gebruikt: 1 = slecht; 2 = matig of ondergemiddeld; 3 = gemiddeld; 4 = goed of bovengemiddeld; 5 = zeer goed of luxe. Het cijfer 3 komt het meeste voor en functioneert als standaard.

Het energielabel wordt wel geregistreerd, maar wordt op zichzelf niet als correctiefactor gebruikt bij de waardering. De verwachting is dat dit in de toekomst wel zo zal zijn. Voor nu wordt de invloed van het energielabel verwerkt in de andere correctiefactoren.

Hoe komen we aan de secundaire objectkenmerken?

Om te controleren of de secundaire objectkenmerken van een woning kloppen, gebruiken we diverse bronnen. We bekijken advertenties van woningen die te koop staan op bijvoorbeeld Funda. Al deze advertenties worden verzameld in het programma iWOZ. We vragen informatie op via een inlichtingenformulier of we vragen woningeigenaren foto's van hun woning te sturen als aanvullende informatie. Ook kan het voorkomen dat deze kenmerken ter plaatse worden gecontroleerd. Dit noemen we een veldcontrole.

Verder kan Gemeentebelastingen Amstelland een voormelding versturen. Dan wordt voor de beschikking een overzicht verstuurd van de gegevens van een object. De eigenaar/gebruiker kan dan zijn opmerkingen kenbaar maken. Na de controle kunnen de gegevens worden aangepast. Naar aanleiding van de ingediende bezwaren kan een analyse worden gemaakt. Deze analyse geeft inzage in het soort bezwaarschriften. Komen er uit een bepaald gebied veel bezwaarschriften? Dan kunnen we hier het model op aanpassen.

Hoe worden de basisregistraties bijgehouden?

We hebben een team van gegevensbeheerders die kijkt of de gegevens in onze WOZ-administratie hetzelfde zijn als de gegevens in de andere basisregistraties. Is er iets niet hetzelfde? Dan zoeken we uit wat de juiste gegevens zijn en passen dit zo nodig aan in de WOZ-administratie. Ook geven we door aan degene die verantwoordelijk is voor de basisregistratie dat 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 aanpassen, zodat die weer klopt.

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 als er een bouwvergunning is verleend voor het (ver)bouwen van een woning. Wij kunnen daardoor 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.

Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Van elk WOZ-object staan alle objectkenmerken in de WOZ-administratie. Deze objectkenmerken gebruiken we bij alle stappen van het WOZ-proces (marktanalyse, taxatiemodel inrichten, taxeren en modelwaarde controleren). Om de gegevens tijdens het hele proces te kunnen controleren, gebruiken we verschillende hulpmiddelen. We beschrijven de belangrijkste van die hulpmiddelen.

Mutatiesignalering

Gemeentebelastingen Amstelland heeft de beschikking over luchtfoto's die jaarlijks zijn gemaakt van het hele werkgebied. Ook worden elk jaar straatbeeldfoto's gemaakt in alle deelnemende gemeenten. Die foto's worden vergeleken met de foto's van vorig jaar. Zo zien we of er dingen veranderd zijn. We zien dan bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een dakkapel geplaatst is. Dit heet mutatiesignalering.

De veranderingen die we zien bij een object worden door ons verwerkt. Zo kunnen we ervoor zorgen dat onze WOZ-administratie weer klopt. We beschikken over drie soorten foto's. Dit zijn de luchtfoto, de straatbeeldfoto en de obliekfoto. Een obliekfoto wordt net als een reguliere luchtfoto genomen vanuit een vliegtuig, maar onder een hoek van 45 graden en van vier zijden. Dit zorgt ervoor dat een groter gedeelte van een object zichtbaar is op één beeldfoto. Ook kunnen we hiermee een object van meerdere kanten goed bekijken.



In deze vier afbeeldingen zie je de St. Urbanuskerk in Ouderkerk aan de Amstel. Met linksboven een voorbeeld van een luchtfoto, rechtsboven een straatbeeldfoto, linksonder een obliekfoto van de achterzijde en rechtsonder een obliekfoto van de voorzijde van de kerk.

Veldcontroles

Onze veldmedewerker en taxateurs gaan elk jaar op pad voor in pandige opnames. Dat wil zeggen dat ze ter plekke gaan kijken bij een pand. Dit doen ze in de meeste gevallen als er een bezwaar is ingediend, waarbij er punten worden genoemd die ter plaatse moeten worden onderzocht.

Advertenties op internet

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

Informatie van de koper

Bij de verkoop van de woning controleren we ook altijd de kenmerken. Soms zijn er na het doornemen van de advertentie nog vragen. Dan vragen we gegevens op over de woning bij de koper. Dit doen we met een inlichtingenformulier. Ook als er geen advertentie beschikbaar is, wordt een inlichtingenformulier verstuurd.

Hoe zorgen we dat de gegevens kloppen?

We zorgen ervoor dat de regels worden gevolgd die de toezichthouder (de Waarderingskamer) van ons eist. Zo verwacht de Waarderingskamer van ons dat wij controleren of de gegevens in onze administratie volledig zijn. De Waarderingskamer verwacht ook van ons dat wij genoeg doen om onze gegevens overeen te laten komen met die van de andere basisregistraties.

Als we de gegevens in onze administratie volledig en actueel houden, zorgt dat voor een goede kwaliteit van de basisregistraties. Het zorgt er ook voor dat we kunnen voorkomen dat een onjuiste WOZ-waarde wordt opgelegd. Dit doen we door gerichte gegevenscontroles, veldcontroles, het bekijken van lucht- en straatbeeldfoto's en het analyseren van advertenties. En soms ook als bepaalde belanghebbenden daar om vragen.

Wanneer je merkt dat wij niet de juiste gegevens of informatie hebben gebruikt voor het vaststellen van jouw WOZ-waarde, kun je dat bij ons aangeven. Dit kan door middel van het [Contactformulier WOZ](#) op onze website of door ons te bellen op 020 540 48 86 (bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 17.00 uur). Samen kijken wij nog een keer of de WOZ-waarde juist is. Als er een reden is om de waarde aan te passen dan wordt dit direct door ons verwerkt. Bezwaar maken is dan niet nodig.

Hoe zorgen we dat we genoeg onderzoek doen naar de objectkenmerken?

De Waarderingskamer ziet erop toe 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. Daarnaast controleren we elk jaar ten minste 20% van de objecten. Dit doen we onder andere door verkoopadvertenties door te nemen. Klopt er iets niet in de kenmerken en staan er meer van dezelfde huizen in de straat of buurt? Dan controleren we ook meteen alle vergelijkbare woningen in die straat of buurt.

5. Hoe taxeren we woningen?

Eerder heb je 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.

Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het taxatieprogramma dat wij gebruiken heet Gouwtaxatie en is een onderdeel van de belastingapplicatie: Gouwbelastingen. Dit taxatieprogramma is speciaal gemaakt voor de uitvoering van de Wet WOZ. Met dit programma wordt voor iedere woning een waarde berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruikersoppervlakte van de woning of hoeveel grond er bij de woning hoort.

Hoe controleren taxateurs de waarde?

De taxateurs controleren de waardes van woningen door die te vergelijken met verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen, de zogenaamde referentiewoningen. Is de waarde niet goed omdat deze bijvoorbeeld niet goed in lijn ligt? Dan past de taxateur dit aan.

Wat zie jij van deze controle?

Op het taxatieverslag staan verkoopprijzen van soortgelijke woningen vermeld die de taxateur heeft gebruikt om de waarde te controleren. Dat betekent dat de taxateur heeft gekeken of de verkoopprijs van een verkochte woning in lijn is met de waarde die is berekend. Daarbij dus rekening gehouden met de onderlinge verschillen. Als dat zo is, dan klopt de waarde.

Hoe werkt het taxatiemodel?

Voor ieder onderdeel van de woning wordt een (deel)waarde bepaald. Zo krijgt het onderdeel 'woning' een waarde, maar ook het onderdeel 'grond' en ieder bijgebouw van de woning. Hieronder leggen we per onderdeel uit hoe de waarde voor een woning wordt bepaald.

Onderdeel woning

Voor het bepalen van de waarde van het onderdeel woning worden alle verkoopprijzen onderzocht. Uit dit onderzoek bepalen de taxateurs een eenheidsprijs, de prijs per vierkante meter, voor het onderdeel woning. Deze eenheidsprijs wordt dan weer gebruikt om de waarde van andere vergelijkbare woningen te bepalen, de referentiegroep. Voor elke referentiegroep worden ten minste drie vergelijkbare woningen gebruikt om de waarde van een woning te onderbouwen. Deze woningen hoeven niet helemaal gelijk aan elkaar te zijn om met elkaar te vergelijken, maar hebben wel zo veel mogelijk dezelfde eigenschappen. Zo kun je ze vergelijken in bijvoorbeeld bouwjaar, bouwstijl of locatie.

Onderdeel grond

De taxateurs bepalen op basis van marktanalyse een prijs per vierkante meter grond. Dit doen ze per waardegebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillen in ligging tussen waardegebieden. Een groep woningen die aan het spoor staat, zal bijvoorbeeld een andere grondprijs hebben dan woningen in een buurt vol bomen en groen. Zo zal een ligging in het (dorps)centrum of buitengebied ook een andere grondprijs hebben.

Binnen een waardegebied is vervolgens een onderscheid gemaakt naar woningsegmenten. Hiermee wordt het soort woning bedoeld, zoals bijvoorbeeld rijwoning of vrijstaande woning. Daarnaast wordt het taxatiemodel ingericht met staffels. Naarmate de oppervlakte groter wordt, neemt de prijs per vierkante meter af. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Makkelijk gezegd: een oppervlakte van 1.000 vierkante meter is niet meteen twee keer zoveel waard als een oppervlakte van 500 vierkante meter.

In 'Bijlage 2: Waardegebieden' vind je een overzicht van de gebruikte waardegebieden per gemeente en een korte beschrijving daarvan. De gebruikte grondstaffels zijn opgenomen in 'Bijlage 3: Grondstaffels'.

Onderdeel bijgebouwen

De waarde van bijgebouwen bepalen we op een andere manier. Hiervoor gebruiken we een vast bijgebouwenmodel, dat we hebben ingericht nadat we een marktanalyse hebben gedaan. Het taxatiemodel waardeert de bijgebouwen met vaste prijzen per vierkante meter. Die vaste prijzen zijn voor ieder type bijgebouw anders.

Secundaire kenmerken

Eerder heb je kunnen lezen dat we bij een woning secundaire kenmerken opslaan. Het taxatiemodel corrigeert daar ook op. Met welke percentages het model corrigeert hangt af van de KOUDVL factoren en kun je lezen in 'Bijlage 4: Correctiepercentages'. Deze zijn voor alle gemeenten binnen Amstelland hetzelfde. Wel wordt er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en stapelbouw woningen. Grondgebonden woningen zijn woningen met een onderdeel grond. Denk daarbij aan vrijstaande, geschakelde, 2^e kap of rij- en hoekwoningen. Met stapelbouw bedoelen wij woningen zoals flats, appartementen, maisonnettes of bovenwoningen.

6. Hoe taxeren we niet-woningen?

Courante niet-woningen

Courante niet-woningen zijn kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Met courant bedoelen we dat de onroerende zaak goed in de markt ligt, dus gemakkelijk verhuurd of verkocht kan worden. Dit soort niet-woningen worden gewaardeerd met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK). Bij deze methode worden aan de verschillende gebruiksruimten huurwaarden per vierkante meter toegekend, die vervolgens vermenigvuldigd worden met behulp van een kapitalisatiefactor. De toegekende huurwaarden zijn onder andere afgeleid van op of rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoop- of huurcijfers van objecten die vergelijkbaar zijn. De kapitalisatiefactor wordt verkregen door het analyseren van verkooptransacties. De kapitalisatiefactor is, kort gezegd, het aantal keer de jaarhuur, die men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen.

Incourante niet-woningen

Met incurant bedoelen we onroerende zaken die bijna nooit verkocht worden, zoals een ziekenhuis. We bepalen de waarden van incurante niet-woningen met 'de gecorrigeerde vervangingswaarde' (GVW). De GVW is het bedrag, dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. De GVW is de vervangingswaarde voor de opstal en de grond, waarbij voor de grond o.a. rekening wordt gehouden met de bestemming van het object en voor de opstal met de technische en functionele veroudering. Deze methode leidt dan tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende. Kengetallen die we voor deze taxaties gebruiken halen we uit de 'taxatiewijzers'. Meer uitleg hierover vind je onder het kopje 'Taxatiewijzers & TIOX' in ditzelfde hoofdstuk.

Agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt met name door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats van de niet-verkochte agrarische objecten die getaxeerd worden met verkochte agrarische objecten. In veel gemeenten zijn te weinig verkopen van agrarische objecten om op een betrouwbare manier de

WOZ-waarde van alle agrarische objecten te bepalen. Daarom verzamelt het WOZ-datacenter alle verkoopgegevens in Nederland. Het WOZ-datacenter en de opsteller van de Taxatiewijzer agrarisch analyseren vervolgens deze verkoopgegevens en andere marktinformatie. Op basis van deze analyse worden landelijke kengetallen vastgesteld. Deze kengetallen zijn de basis voor de taxatie van agrarische objecten. De kengetallen en overige specifieke aandachtspunten vindt u bij de agrarische objecten in de Taxatiewijzer agrarisch van de VNG.

Taxatiewijzers & TIOX

Het is noodzakelijk dat wij bij het vaststellen van de WOZ-waarde ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal men vaak nog niet voor elk type niet-woning voldoende basis hebben voor een betrouwbare taxatie. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen dus met elkaar samen.

Voor diverse typen niet-woningen leidt deze samenwerking tot concrete taxatiewijzers die alle gemeenten gebruiken. Deze taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Bij het opstellen van deze taxatiewijzers werken gemeenten samen met gespecialiseerde taxatiebureaus, de VNG en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed onderbouwde waardering van niet-woningen.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, stations, hotels en agrarische objecten. De taxatiewijzers zijn opgesteld door de VNG en openbaar in te zien op [het WOZ-datacenter](#).

Cashflow

Campings en benzinestations worden gewaardeerd op basis van de discounted-cashflow (DCF) methode en de operationele-cashflow (OCF) methode. Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven, met betrekking tot de onroerende zaak, contant gemaakt naar de waardepeildatum. De OCF-berekening gaat uit van geobjectiveerde kasstromen, die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te kunnen bepalen. Daarom worden de kosten en de omzetgegevens van deze objecten jaarlijks opgevraagd via een inlichtingenformulier.

7. Hoe wordt gecontroleerd of de juiste waarde is bepaald?

Controle algemeen proces

In april en oktober leveren we elk jaar een periodieke rapportage over de voortgang van de processen aan de Waarderingskamer. Ook brengt de Waarderingskamer jaarlijks een bezoek aan Gemeentebelastingen Amstelland waarbij deze processen worden besproken. Het betreft dan het totale proces van de uitvoering van de Wet WOZ dus o.a. de gegevensinwinning, mutaties, volledigheidsc controles, waardering, informeel contact en bezwaarafhandeling.

De controle van de WOZ-waarde

We rekenen uit of de juiste WOZ-waarde is bepaald met verschillende statistische formules: de ratio's. Eén van de dingen die we uitrekenen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan het verkoopcijfer van een woning door de waarde die is bepaald. De perfecte uitkomst van die som zou 1,0 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de bepaalde waarde namelijk precies gelijk aan elkaar, en is de bepaalde waarde gelijk aan de marktwaarde. Bij een uitkomst lager dan 1,0 is de waarde lager dan de marktwaarde. Bij een uitkomst hoger dan 1,0 is de waarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. Ook de gemiddelde afwijking van de ratio's proberen we zo klein mogelijk te houden.

Afwijkende ratio's en transactieruis

De ratio van een verkoopprijs komt vaak niet precies uit op 1,0. Toch wil dat niet zeggen dat de waarde die is berekend fout is. 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. Voorbeelden van die invloeden zijn:

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

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning. Eigenlijk kan je door de transactieruis ook niet zeggen dat er één juiste WOZ-waarde voor een woning is. Het taxeren is dan ook geen exacte wetenschap. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de 'bandbreedte'. In een stabiele woningmarkt ligt de bandbreedte voor de ratio van verkoopcijfers normaal gesproken tussen 0,98 en 1,03.

De WOZ-waarde bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken bij de taxatie. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren, rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de bepaalde waardes goed aan op de marktwaarde.

De Waarderingskamer houdt als regel dezelfde bandbreedte aan: de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers is goed als die tussen 0,98 en 1,03 is. De gemiddelde ratio is één 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 je een nieuwe WOZ-waarde geven. Wil je weten hoe de Waarderingskamer heeft geoordeeld? Lees dan het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van onze taxaties.

Er zijn meer controles die worden uitgevoerd, zie hiervoor de 'Bijlage 5: Controles'.

Bijlage 1: Indexcijfers

Het basisjaar is: 2022 = 100.

Maand	Aalsmeer	Amstelveen	De Ronde Venen	Diemen	Ouder-Amstel	Uithoorn
Jan 2024	100,91	101,63	99,19	101,44	100,76	101,95
Jan 2025	109,29	110,72	111,22	111,87	109,74	111,03
Dec 2025	112,15	113,15	115,48	113,46	111,78	114,14

NB: Omdat de indexcijfers van Brainbay maandelijks aan de hand van nieuwe data worden bijgesteld, kan de daadwerkelijk gehanteerde index wat afwijken van de getoonde cijfers in deze tabel.

Bijlage 2: Waardegebieden

Aalsmeer

Centrum

AMR Centrum winkelgebied (280)

In dit waardegebied vinden we een mix van woningen en winkels terug in en rondom het centrum van Aalsmeer. Het gebied bestaat voornamelijk uit een mix van rij- en hoekwoningen en appartementen uit verschillende bouwjaren.

AMR Centrum woonrand (290)

In dit waardegebied vinden we de woningen terug die net buiten het centrum liggen. Het gaat om een mix van rij- en hoekwoningen, 2¹ kapwoningen en vrijstaande woningen met bouwjaren ná 1970.

Stommeer

AMR Spoorbuurt (240)

In dit waardegebied vinden we een mix van rij- en hoekwoningen, 2¹ kapwoningen en appartementen tussen de bouwjaren 1988 en 2005. De straten liggen aan beide kanten van de N196 en zijn te herkennen aan hun namen rondom het thema van de spoorwegindustrie.

AMR Bloemenbuurt (210)

In dit waardegebied vinden we een mix van alle type woningen terug met variërende bouwjaren. Deze buurt loopt van Zorgcentrum 't Kloosterhof tot aan de Brandweerkazerne en loopt ook door tot aan beide kanten van de N196. Dit waardegebied is te herkennen aan zijn straatnamen in het thema van planten en botanie.

AMR Bloemenbuurt kern (170)

In dit waardegebied vinden we het andere deel van de bloemenbuurt terug met de woningen die aan de oostkant van de N196 liggen en die langs het industrieterrein en de bloemenveiling liggen. Bouwjaren variëren hier voornamelijk tussen 1930 en 1980. De straatnamen zijn hier eveneens gerelateerd aan botanie en de bloemenwereld.

AMR De Tuinen (270)

In dit waardegebied vinden we de vrij recente bouwprojecten van 'De Tuinen' terug. Hierin vinden we woningen met een bouwjaar van ná 2013. Dit gebied bevindt zich aan de Oostkant van de N196 en loopt ten noorden van de Atletiekvereniging.

AMR Bomenbuurt (200)

In dit waardegebied vinden we de wat oudere buurt rondom de Atletiekvereniging. Het gaat hier om een mix van woningtypes met bouwjaren voornamelijk tussen 1930 en 1970. De straatnamen zijn te herkennen aan het thema rondom bomen. In dit gebied bevindt zich ook de grote Algemene Begraafplaats van Aalsmeer.

AMR afwijkende bouwstroom (190)

In dit waardegebied vinden we het inbreiproject van Maarse & Kroon Hof terug en de flatwoningen aan de Anjerhof. Maarse & Kroon Hof betreft een bijzonder bouwproject uit 2005 van woningen met een unieke uitstraling die niet goed te vergelijken vallen met andere woningen. Daarom hebben deze een eigen waardegebied gekregen. De flats aan de Anjerhof zijn gebouwd in 1987 en hebben ook een unieke uitstraling wat niet goed te vergelijken valt en zijn ook daarom in dit aparte waardegebied ondergebracht.

Hornmeer

AMR Hornmeer (110)

In dit waardegebied vinden we een samenvoeging terug van het gehele Hornmeer gebied. Het betreft hier een mix van verschillende type woningen die voornamelijk tussen 1960 en 1990 zijn gebouwd. Ook de nieuwbouw appartementen aan de Frans de Bieslaan vallen onder dit gebied. Kenmerkend aan dit gebied is dat er relatief veel sociale woningbouw aanwezig is.

Uiterweg

AMR Uiterweg (310)

In dit waardegebied vinden we de vrijstaande woningen aan de Uiterweg terug. Deze straat heeft zo een unieke aard dat deze als apart waardegebied gezien dient te worden. Aan de Uiterweg vinden we een zeer gevarieerd aanbod aan vrijstaande woningen terug met grote verschillen in uitstraling en ligging. Deze dienen met maatwerk behandeld te worden en zijn lastig met andere woningen te vergelijken.

Schinkelpolder

Schinkel bedrijfswoningen (550)

In dit waardegebied vinden we een kleine groep bedrijfswoningen terug die in het gebied Schinkelpolder liggen. Deze woningen zijn gerelateerd aan een bedrijf en zijn niet te vergelijken met normale woningbouw.

Oosteinde

Oosteinde bouwjaar <2000 (460)

In dit waardegebied vinden we een deel van de bebouwing in de wijk Oosteinde tussen de Aalsmeerderweg en de N231 terug. Dit waardegebied is gericht op de woningen in dit gebied die vóór 2000 gebouwd zijn. Het betreft een buurt met straatnamen in het thema van de koninklijke familie.

Oosteinde bouwjaar >2000 (520)

In dit waardegebied vinden een deel van de bebouwing in de wijk Oosteinde tussen de Aalsmeerderweg en de N231 terug. Dit waardegebied is gericht op de recentere bouw met bouwjaren ná 2000.

Overige gebieden

AMR Lintbebouwing (440)

In dit waardegebied vinden we voornamelijk een mix van vrijstaande woningen terug die valt onder de lintbebouwing van Aalsmeer. Straten als de Oosteinderweg, Aalsmeerderweg en Hornweg zijn hier de grootste voorbeelden van. Deze straten lijken in bepaalde lijnen op elkaar qua ligging en bebouwing maar vallen nauwelijks te vergelijken met andere vrijstaande woningen.

AMR afwijkende ligging (100)

In dit waardegebied vinden we de vrijstaande woningen terug die een unieke of afwijkende ligging hebben. Deze woningen liggen verspreid door Aalsmeer en Kudelstaart en ligging omringd of nabij industrie wat ze lastig te vergelijken maakt met andere vrijstaande woningen.

AMR Woningen in geluidszone (580)

In dit waardegebied zijn de woningen geplaatst die een slechtere ligging hebben ten opzichte van de geluidsoverlast van vliegverkeer. De meest extreme gevallen zijn apart in een waardegebied geplaatst omdat deze niet of nauwelijks te vergelijken zijn met andere woningen. Een deel van de woningen aan de Oosteinderweg, Aalsmeerderweg en Hornweg vallen hier ook onder.

AMR Vrijstaand aan de plas (80)

In dit waardegebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen geplaatst die direct aan de Westeinderplassen liggen. Deze woningen hebben een unieke ligging en moeten daarom ook met maatwerk behandeld worden.

Kudelstaart

AMR Kudelstaart 1 (AMRK1)

Dit waardegebied betreft woningen vanaf Aalsmeer tot aan Robend. Het merendeel van de woningen is gebouwd in de periode 1970-1989 en 2000 tot heden. In dit waardegebied liggen ca. 2100 woningen. Het gebied bestaat voornamelijk uit een mix van rij- en hoekwoningen en appartementen.

AMR Kudelstaart 2 (AMRK2)

In dit waardegebied is het merendeel van de ca. 800 woningen gebouwd in de periode 1970-1989. Het gaat om het gebied tussen de Hoofdweg, Bilderdammerweg, Geerland en de Edisonstraat.

AMR Kudelstaart 3 (AMRK3)

In dit waardegebied vinden we met name een mix van rij- en hoekwoningen en appartementen tussen de bouwjaren 1990-2016. Het gaat om het westelijke deel van Kudelstaart waar je o.a. de volgende straten kunt vinden: Calslager Bancken, Copierstraat, Mastweg, Midscheepsstraat, Rastraat, Rhijnlandsoord, Romeijnstraat, Stuurboordstraat en, Zuiderpark.

Amstelveen

Randwijk en Elsrijk (001)

Vanaf 1920 tot het begin van de jaren '60 zijn in het noorden van Amstelveen de wijk Randwijk en Elsrijk gecreëerd op voormalig veen en poldergrond. Het was destijds speciaal voor mensen die graag 'buiten' wilden wonen vlakbij Amsterdam. De architectuur is zeer rijk en de ruim bemeten woningen hebben imposante gevels, grote kappen en bezitten vaak bijzondere details. Dit draagt bij aan het statige gevoel van de wijk. In het deel dat voor 1940 is gebouwd, vind je het 'tuindorp-idee' uit de jaren '20 maar ook de latere Amsterdamse School stijl. De open straten worden afgewisseld door mooie groenstroken, kleine parken en waterlopen.

Na 1955 is er verder gebouwd aan de wijk. Kenmerkend is hier dat de straatinrichting wat zakelijker is, door bijvoorbeeld de meer rechtere straten met keerlussen en enkele doodlopende straatjes. De woonhuizen zijn er meer 'naoorlogs' en kleiner van inhoud, maar worden tegenwoordig vaak door bewoners vergroot door een dakopbouw te plaatsen. De straten zijn breder dan in het oude deel van de wijk en minder rijk beplant met bomen, maar ook dit deel van de wijk oogt prettig en groen.

Naast Randwijk en Elsrijk horen ook de Kruiskerkbuurt en de Vredeveldbuurt tot dit waardegebied. Het gaat in totaal om ca. 7.200 woningen.

Patrimonium en Oranjebuurt (002 en 015)

De Patrimonium en Oranjebuurt zijn kleine wijken met veel bomen en liggen tegen het Amsterdamse Bos aan. De wijk heeft een groot aantal oude, gewaardeerde en bekende parken, waaronder het oudste park van Amstelveen; het Broersepark. De brede Amsterdamseweg met opvallende bomen (platanen) loopt centraal door de wijk. De meeste huizen zijn gebouwd tussen 1930 en 1940. In dit waardegebied liggen ca. 1.300 woningen.

Bovenkerk en Westwijk Noord (003)

Tot 150 jaar geleden was Bovenkerk een heel klein lintdorp dat was ontstaan door afgravingen van veen. In 1883 werd de markante St. Urbanuskerk gebouwd aan de Noorddammerlaan, wat ook nu nog een herkenningspunt is. Rond 2005 is een deel van de wijk gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw van moderne eengezinswoningen en appartementen.

Westwijk is de meest recente uitbreidingswijk van Amstelveen en ligt in het zuidwesten van Amstelveen. Zo rond 1992 is men begonnen met de bouw van Westwijk-Noord. In Westwijk tref je veel rijtjeswoningen in diverse stijlen. Er zijn uiteraard ook 2¹ kapwoningen en enkele vrijstaande woningen gebouwd. In totaal bestaat bijna driekwart van de woningen uit een huis met een tuin, wat ervoor zorgt dat de wijk geliefd is bij huishoudens met kinderen.

Wijken in dit waardegebied zijn Bovenkerk, Buitenplaatsenbuurt, Betsy Perkbuur, Legmeer, Landschappenbuurt en Theaterbuurt. Het gaat hier om ca. 4.700 woningen.

Westwijk Zuid (004)

Vanaf 2005 is Westwijk flink uitgebreid. Sinds 2019 lopen er nog enkele nieuwbouwprojecten om Amstelveen te voorzien in haar woningbehoefte, al komt de voltooiing van Westwijk inmiddels in zicht. Dit waardegebied omvat de Kastelenbuurt, Schrijversbuurt, Kruidenbuurt en De Scheg. Het gaat om ca. 2.700 woningen in dit gebied.

Middenhoven en Waardhuizen (005)

De wijken Waardhuizen en Middenhoven zijn in de jaren '70 en '80 gebouwd als woonerven in het groen. De wijken bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen en stapelbouw. Met aan de randen plek voor 2^e kapwoningen en enkele vrijstaande woning. Dit gebied staat ook bekend om de tramlijn voor een snelle verbinding tussen Amstelveen Centrum en Amsterdam. In dit gebied liggen ca. 6.200 woningen in de Beroepenbuurt, Hemellichamenbuurt, Punterbuurt, Molenbuurt en Galjoenbuurt.

Keizer Karelpark (006)

Dit waardegebied ligt in Amstelveen tussen de snelweg A9 en de Sportlaan. De meeste woningen in Keizer Karelpark bestaan uit koopwoningen, die veelal goed onderhouden zijn. De oudste buurten van Keizer Karelpark zijn nog van vóór de Tweede Wereldoorlog. De eerste woningen werden hier langs de Ouderkerkerlaan gebouwd. Zo rond 1925 kwamen de eerste huizen aan de Bovenkerkerkade, de Fokkerlaan, de De Vreelaan, de Klunderlaan en aan Van Weerden Poelmanlaan. De wijk staat nu nog als “De Witte Stad” bekend. Aan het einde van de jaren '30 kwam er nieuwe uitbreiding aan de zuidkant met de Farmanlaan, Soerlaan, de Icaruslaan en de Grasélaan.

Na de oorlog is Amstelveen verdergegaan met nieuwbouw in Keizer Karelpark. Dit werden kleinere buurten met veel mooie groene binnenpleintjes. Vanaf midden jaren '50 is men begonnen met de bouw van het grootste deel van de wijk om te kunnen voorzien in de woonbehoefte, want ook toen was er net als nu dringend behoefte aan nieuwe woningen. Er is destijds gekozen voor laagbouw en wat kleinschalige middelhoge bouw in de wijk. Het Oakpark is een goed voorbeeld hiervan. In dit gebied liggen ca. 7.200 woningen.

Stadshart (007)

Het Stadshart begon in de jaren '60 en stond bekend als Plein 60. Hier kwamen de eerste winkels en woningen. In de jaren erna kwam het onoverdekte Binnenhof erbij. Vanaf de jaren '90 ging men het Stadshart verder uitbreiden met veel overdekte winkels, en natuurlijk de grote ondergrondse garage. Naast winkels is er een bibliotheek gevestigd, een poppodium, een schouwburg, een muziekschool, de Volksuniversiteit en niet te vergeten: het Cobra museum.

Het Stadshart heeft een dubbele functie: stadscentrum en woonwijk. Wonen en werken gebeurt naast elkaar en boven elkaar. Veel woningen dateren uit de periode 1945-1970. Daarnaast zijn veel woningen in de jaren '90 vernieuwd. Naast de bekende wekelijkse markt op vrijdag biedt het Stadshart op dinsdag plaats aan een biologische markt. In dit gebied liggen ca. 3.800 woningen.

Kostverloren en Bankras (008)

De wijk Kostverloren/Bankras is gebouwd in de jaren '60. De wijk heeft veel eengezinswoningen, omringd door hoge flats. De wijk heeft twee grote winkelcentra: Kostverloren in het noorden en Bankrashof in het zuiden. De architect ontwierp de wijk als tuinstad en daarom vanuit één concept bedacht met vier verwante woonbuurten: de Heldenbuurt, Zeestratenbuurt, Boekenbuurt en Operabuurt. Het gaat om ca. 6.000 woningen.

Uilenstede/Kronenburg (009)

Dit is een bijzondere wijk met aan de ene kant het bedrijventerrein in Kronenburg en aan de andere kant de studentenflats van Uilenstede. Het gaat in totaal om ca. 1.100 woningen.

Groenelaan (010)

Deze wijk uit de jaren '60 en '70 heeft een centrum in het midden en vier andere buurten die het centrum in vierkante vorm omringen. Tot dit waardegebied behoren de Kringloopbuurt, Watercirkelbuurt, In de Wolkenbuurt, Alpen Rondwegbuurt en Langerhuize. Bijna de helft van de woningvoorraad in dit waardegebied is van een woningcorporatie. Het zijn met name sociale huurwoningen en weinig koopwoningen. Het gaat in totaal om ca. 5.300 woningen

Amsterdamse Bos (011)

In 1934 is men begonnen met de aanleg van het Amsterdamse Bos. Het werd destijds aangewezen als werkverschaffingsproject. Het Bos is eigenlijk eerder een kruising tussen een zeer groot park en een bos. In dit gebied is wonen ondergeschikt, het is vooral een natuur- en recreatiegebied. Je vindt er daarom maar een klein aantal woningen, ongeveer 30.

Buitengebied Noord & Zuid

Met Buitengebied Noord wordt de groene ruimte ten noorden van de A9 en langs de rivier de Amstel bedoeld. Het zijn fraaie woonlocaties zoals de villa's aan de Amsteldijk Noord, maar ook de zijwegen zoals de Bankrasweg en de Kostverlorenweg. Het gaat om de Middelpolder, Buurt over Ouderkerk en villawijk 'Park Meerlanden'.

Met Buitengebied Zuid wordt de grote groene ruimte ten zuiden van de A9 en langs de rivier de Amstel tot aan Uithoorn bedoeld. Het gaat met name om de Legmeerpolder en Nes aan de Amstel. Nes is ontstaan op een landtong die eerder vast zat aan de oostoever van de Amstel. Door het graven van een kortere verbinding ontstond een eiland. De oorspronkelijke rivierarm slibde dicht, waarna het eiland vast zat aan de westoever.

Het buitengebied van Amstelveen is voor de waardering opgesplitst in kleinere waardegebieden met een specifieke locatie zoals o.a. Legmeerdijk, Amstelzijde, Amsteldijk Noord, Amsteldijk Zuid, Park Meerlanden en Nes aan de Amstel.

De Ronde Venen

Abcoude

Abcoude-Zuidwest 1 (RDV036)

In dit waardegebied liggen ca. 1.200 woningen uit een bouwperiode tussen 1950-2004, met enkele voor en na deze periode. De woningen zijn grotendeels gebouwd in de jaren '60, '70 en '90. Het gebied bestaat voornamelijk uit een mix van bungalows, vrijstaande woningen, ruime 2¹ kapwoningen, en rij- en hoekwoningen.

Abcoude-Zuidwest 2 (RDV039)

Dit gebied staat plaatselijk bekend als de “Burgermeestersbuurt”. In dit waardegebied liggen ca. 300 woningen met een bouwperiode tussen 1950-1980. Met enkele voor en na deze periode. De woningen zijn grotendeels gebouwd in de jaren '60 tot '70. Het gebied bestaat voornamelijk uit een mix van 2¹ kapwoningen, en rij- en hoekwoningen.

Abcoude-Zuidwest 3 (RDV054)

Dit gebied staat plaatselijk bekend als “Land van Winkel”. In dit waardegebied liggen ca. 200 woningen. De bouwperiode van deze woningen ligt tussen 2016-2024, waarbij de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren 2017-2019. Het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande villa's en ruime 2¹ kapwoningen. De wijk heeft een hoogwaardige uitstraling met unieke panden die niet gelijkvormig zijn.

Abcoude-Noordoost 1 (RDV035)

Dit gebied staat plaatselijk bekend als “Koningsvaren”. In dit waardegebied liggen ca. 100 woningen. De bouwperiode van de woningen ligt rond 1972. Het gebied bestaat uit vrijstaande woningen en ruime 2¹ kapwoningen.

Abcoude-Noordoost 2 (RDV038)

In dit waardegebied liggen ca. 600 woningen. De bouwperiode van de woningen ligt tussen 1969-2018. Het gebied bestaat voornamelijk uit appartementen en rij- en hoekwoningen. Er is veel seriematige woningbouw aanwezig. Het treinstation van Abcoude ligt op zeer korte afstand van deze woningen.

Abcoude-Noordoost 3 (RDV044)

Dit gebied ligt pal tegen het oude centrum aan. In dit waardegebied liggen ca. 300 woningen. De bouwperiode van de woningen ligt tussen 1976-2007. De meerderheid van de woningen zijn in de jaren '70 en '80 gebouwd. Het gebied bestaat voornamelijk uit appartementen en rij- en hoekwoningen. Er is veel seriematige woningbouw aanwezig.

Abcoude-Noordoost 4 (RDV041)

Dit betreft een kleinschalige karakteristieke wijk met een luxe uitstraling. De naoorlogse woningen zijn gebouwd in een stijl met een jaren '30 uitstraling. Het gebied is gelegen op een oude rivierbedding. De diepere lagen van de bodem zijn voornamelijk zand waarbij de meeste huizen op "staal" zijn gebouwd en dus niet onderheid zijn d.m.v. heipalen. In dit waardegebied liggen ca. 80 woningen. De woningen zijn grotendeels gebouwd in de jaren '50, maar de bouwperiode van de woningen ligt tussen 1948-1963. Het gebied bestaat voornamelijk uit rij- en hoekwoningen en 2[^]1 kapwoningen.

Abcoude-Centrum (RDV050)

In dit waardegebied liggen ca. 355 woningen in en nabij het historische centrum. De woningen hebben variërende bouwjaren tussen 1647- 2022. Een groot deel daarvan is in begin 1900 gebouwd. Veel oude woningen hebben de status beschermd dorpsgezicht. Ook zijn er ruim 20 geregistreerde Rijksmonumenten. Het gebied bestaat uit een mix van grachtenpanden, herenhuizen, vrijstaande woningen, 2[^]1 kapwoningen, rij- en hoekwoningen en appartementen. De woningen staan vaak op relatief kleine kavels. De rivieren de Angstel en Het Gein lopen door het centrum. Bij ca. 130 woningen wordt een deel van de grond niet meegenomen in de WOZ-waarde in verband met vrijstelling voor waterverdedigingswerken. Dit betreft onbebouwde grond in de kernzone van het Waterschap.

Abcoude Huizen langs het Gein (RDV017)

In dit waardegebied liggen ca. 100 woningen. Het gaat om Gein-Zuid en Gein-Noord. De woningen hebben bouwjaren tussen de 1670-2024. Het merendeel van de woningen is gebouwd begin 1900. Er zijn in dit gebied ca. 20 geregistreerde Rijksmonumenten. Het gebied bestaat uit een mix van woonboerderijen zowel vrijstaand als geschakeld, vrijstaande woningen en 2[^]1 kapwoningen. De woningen liggen aan weerszijde van de rivier het Gein. Een groot aantal van de woningen zijn voormalige boerderijen. Bij ruim 60 woningen wordt een deel van de grond niet meegenomen in de WOZ waarde in verband met vrijstelling voor waterverdedigingswerken. Dit betreft onbebouwde grond in de kernzone van het Waterschap.

Abcoude Buitengebied Zuid-Oost (RDV015)

Het gaat hier om woningen gelegen in het Buitengebied van Abcoude aan de oostelijke kant van de snelweg A2. Het is een klein waardegebied met ca.16 woningen. De bouwperiode van de woningen ligt tussen 1880-2013. Het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, waarvan een groot aantal voormalige boerderijen.

Abcoude Buitengebied West (RDV016)

Woningen gelegen in het Buitengebied van Abcoude aan de westelijke kant van de snelweg A2. De woningen liggen in typisch Hollands laagveengebied. In dit waardegebied liggen ca. 51 woningen met diverse bouwjaren tussen 1600-2024. Het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Een groot aantal zijn voormalige boerderijen. Bij 45 woningen wordt een deel van de grond niet meegenomen in de WOZ waarde in verband met vrijstelling voor waterverdedigingswerken. Dit betreft onbebouwde grond in de kernzone van het Waterschap.

Mijdrecht

Hofland (RDV005)

Deze woonwijk bestaat uit twee delen: Hofland Zuid en Hofland Noord. Hofland Zuid is gebouwd in de periode 1970-1980 en wordt gekenmerkt door kleine straatjes en kavels met vooral grondgebonden woningen die met name twee bouwlagen hebben met een kap. Aan de randen van de wijk, en parallel aan de Ringdijk, zijn vooral woningen gelegen die zowel qua type en omvang hiervan afwijken. Je vindt er met name bungalows met één bouwlaag en een plat dak. Hofland Noord is de meest noordelijke wijk van Mijdrecht. Deze wijk is gebouwd in de periode 1980-1990. De bebouwing bestaat voornamelijk uit 2^e kapwoningen en rijwoningen met overwegend twee bouwlagen en een kap.

Mijdrecht Buitengebied (RDV014)

In het buitengebied van Mijdrecht zie je voornamelijk vrijstaande woningen met een bouwperiode 1990-2000. De straten die hierin o.a. voorkomen zijn A.C Verhoefweg, Eerste en Derde Zijweg, Mijdrechtse Zuwe, Oosterlandweg en Westerlandweg.

Mijdrecht Dorp (RDV013)

De kern van het centrum van Mijdrecht bestaat uit een langgerekte hoofdstraat, de Dorpsstraat, die overgaat in Bozenhoven. In deze zijstraten overheerst de woonfunctie. Het oude karakter van de Dorpsstraat is op plaatsen nog herkenbaar in kleinschalige arbeiderswoningen en boerderijen. De meest voorkomende bouwperiodes voor woningen in dit waardegebied zijn 1925-1950, 1950-1970 en 1980-1990.

Twistvlied (RDV011)

Ten westen van de sportvelden is in de zeventiger jaren de wijk Twistvlied gebouwd. Het stratenpatroon is ook typisch voor de jaren '70: veel kronkelende en doodlopende straten met veel laagbouw in de vorm van eengezinswoningen in rijen. Bij veel woningen was er behoefte aan uitbreiding van woonruimte, zoals te zien aan de vele aanbouwen, serres, dakkapellen, etc. In dit gebied komen rij- en hoekwoningen met bouwperiode 1980-1990 het meeste voor.

Wickelhof (RDV012)

Deze wijk ligt westelijk van Proostdijland. In Wickelhof komen appartementen het meeste voor met bouwperiode 2005-2016.

Proostdijland (RDV009)

Proostdijland Noord en Zuid zijn de oudste naoorlogse uitbreidingswijken van Mijdrecht. De wijken zijn gebouwd in de jaren '60 en maken deel uit van Mijdrecht Zuid. Het stratenpatroon is recht, slechts op enkele plaatsen komen hofjes en doodlopende straten voor. In Proostdijland liggen veel eengezinswoningen in rijen, zowel huur als koop. Er zijn ook enkele flats. In de wijk liggen geen grote groengebieden, maar er zijn wel groene bermen en straten met bomen. Zuidelijk van deze wijk liggen diverse sportvelden, als onderdeel van het sportpark Mijdrecht. De sportvelden zijn rond 1970 aangelegd. In deze buurt komen rij- en hoekwoningen het meeste voor met bouwperiode 1950-1970.

Molenland (RDV010)

Oostelijk van de sportvelden ligt de woonwijk Molenland. De wijk Molenland is gebouwd tussen 1980-1995. Eerst is het noordelijke deel gebouwd, daarna het zuidelijke. Net als de wijk Twistvlied wordt deze wijk getypeerd door woonerven en geclusterde bebouwing. Er zijn veel verschillende woningtypes te vinden, maar het is wel voornamelijk laagbouw. Op enkele plaatsen zijn carports, aanbouwen en dakkapellen gerealiseerd. Min of meer centraal in de wijk liggen twee basisscholen. Net als in Twistvlied lopen hier ook waterpartijen met groen en paden door de wijk heen. In deze buurt komen rij- en hoekwoningen het meeste voor.

Wilnis

De Maricken-Veenzijde (RDV008)

Veenzijde 1 en 2 zijn beide gebouwd in de periode 1970-1980. In Veenzijde 1 is de voornaamste functie wonen, waarbij de woonbebouwing vooral uit grondgebonden woningen bestaat. Deze woningen zijn veelal uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Aan de randen van de woonwijk is afwijkende bebouwing aanwezig. Het park grenst aan de Ringdijk en ten oosten van het park zijn enkele appartementencomplexen aanwezig. In Veenzijde 2 bestaat de bebouwing voornamelijk uit 2¹ kapwoningen en rijwoningen, met overwegend twee bouwlagen en een kap. Maar ook vrijstaande woningen komen voor en enkele appartementen (aan de Veenweg). Veenzijde 3a betreft een buurt uit de jaren '90. Er zijn diverse appartementencomplexen aanwezig.

Het nieuwe woongebied 'Marickenzijde' bestaat uit twee delen: De Maricken I en De Maricken II. De woonwijk De Maricken I is klaar. Hier zijn de afgelopen jaren ruim 400 woningen gebouwd. De woningen hier zijn veelal rijwoningen en 2¹ kapwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. In het noorden van de wijk, bij de Marickenlaan en Mijdrechtse Dwarsweg, zijn enkele hoge appartementencomplexen (maximaal 8 lagen) gesitueerd.

Wilnis Dorp (RDV048)

In deze buurt is het merendeel van de woningen gebouwd in de periode 1960-1969. Het betreft o.a. de straten Beatrixstraat, Christinastraat, De Baan, Irenestraat, Koningin Julianastraat, Margrietstraat, Prins Bernhardstraat, Raadhuisstraat, Stationsweg en Wilhelminastraat.

Wilnis Lintbebouwing (RDV037)

Het betreft hier een mix van vrijstaande woningen, 2¹ kapwoningen, appartementen, en rij- en hoekwoningen met diverse bouwjaren. Het gaat met name om de straten Oudhuijzerweg, Herenweg en Burgemeester Padmosweg.

Wilnis Buitengebied (RDV031)

In dit buitengebied liggen met name vrijstaande en 2¹ kapwoningen met diverse bouwjaren. Het gaat o.a. om de volgende straten: Bovendijk, Geerkade, Molenland, Ringdijk en Wilnis Zuwe.

Baambrugge

Dit is een dorp gelegen aan de Angstel ten zuiden van Abcoude tussen het Amstel-Rijnkanaal en de A2.

Baambrugge Dorp (RDV003)

In dit waardegebied liggen ongeveer 480 hoofdzakelijk grondgebonden woningen.

Baambrugge Buitengebied (RDV020)

In dit waardegebied liggen ongeveer 80 met name vrijstaande woningen aan de Rijksstraatweg.

De Hoef

Kromme Mijdrecht en De Hoef (RDV022)

Het gaat in dit gebied om ongeveer 320 hoofdzakelijk grondgebonden woningen waarvan de helft vrijstaand.

Amstelhoek

Dit is een dorp gelegen ten zuiden van Uithoorn aan de overkant van de Amstel.

Amstelhoek (RDV002)

Het gaat hier om 92 woningen ten noorden van de oude N201.

Amstelhoek en Amstelkade (RDV018)

Het gaat hier om 93 vrijstaande en 2¹ kapwoningen. De woningen zijn gelegen naast en aan de Amstelkade, tevens betreft het de straten De Bruinlaan en de Engellaan.

Amstelhoek Mennonietenbuurt (RDV019)

Het gaat hier om 209 woningen ten zuiden van de oude N201.

Diemen

Diemen is een unieke gemeente, gelegen naast Amsterdam maar met een opvallend dorpskarakter. Diemen is een mix van wonen, werken, voorzieningen en groengebied. Het dorp heeft een charmant karakter en ligt vlakbij Amsterdam, wat het goed bereikbaar maakt. Deze kenmerken hebben bijgedragen aan de groei van Diemen als een gewilde woonplek, wat er voor heeft gezorgd dat er veel is bijgebouwd de afgelopen jaren. Voor de waardebepaling van de WOZ is Diemen opgesplitst in onderstaande waardegebieden.

Buitenlust Spoorzicht (DMNN)

Dit waardegebied is verdeeld in de buurten Spoorzicht en Buitenlust. Het is een gemixte wijk met zowel sociale huurwoningen als koopwoningen. Het is gelegen bij het treinspoor tussen de waardegebieden Diemen Centrum en Diemen Noord. Je vindt er zowel grondgebonden als stapelbouw woningen. Er liggen in dit gebied ongeveer 350 woningen, gebouwd in de periode rond 1930, 1950 en 1975.

Buitengebied (DMNB)

Dit waardegebied bestaat uit de woningen gelegen in de Gemeenschapspolder, Overdiempolder, Overdiemen en het Diemer Vijfhoek en is gelegen aan de rand van Diemen. Er zijn ongeveer 75 woningen die over het algemeen van het type vrijstaand of 2¹ kap zijn.

Centrum (DMNC)

Diemen Centrum is het centrale deel van Diemen. Hier zijn de buurten Ruimzicht Oost en West, Centrum Oost en West alsmede de studentenflats aan de Rode Kruislaan gelegen. Er zijn ongeveer 4600 woningen gelegen verdeeld in ongeveer 3100 stapelbouw en 1500 grondgebonden woningen.

Holland Park (DMNHP)

Holland Park is een nieuwe wijk bestaande uit de vier buurten Campus Diemen Zuid, Holland Park, Holland Park Zuid en Holland Park West. De wijk is ontstaan uit transformatie van een voormalig kantorengedrag. Na voltooiing zal het gebied bestaan uit ca. 6000 gestapelde woningen.

Noord (DMN)

Dit waardegebied bestaat uit de woningen gelegen in de Buytenstee, Oud Diemen, Vogelweide, Scheepskwartier, Vlindertuin en Diempolder. Er zijn ongeveer 2900 woningen welke vooral gerealiseerd zijn in de 90'er jaren.

Sniep (DMNS)

De wijknaam 'Plantage De Sniep' verwijst naar de oorspronkelijke lokale benaming van dit gebied als meubelboulevard, maar ook naar de plek waar ooit (iets verderop) buienhuizen stonden van Amsterdammers met (koffie)plantages in Suriname. Straatnamen als Leliëndaal, Loefbeek en Marënborg in de wijk zijn een verwijzing naar deze West-Indische plantages in koloniale tijden. Dit waardegebied bestaat uit de woningen gelegen in Plantage de Sniep Noord en Zuid. De wijk is in de periode 2010-2020 gebouwd bestaat uit ruim 1000 gevarieerde woningen.

Zuid – 01 (DMNZ1)

Dit waardegebied bestaat uit ongeveer 1450 woningen gelegen in de buurten Beukenhorst, Anne Frank, en Schelpenhoek. Het is een wijk uit de jaren '80 bestaande uit vooral rijwoningen en appartementen.

Zuid – 02 (DMNZ)

Dit waardegebied bestaat uit ongeveer 1300 woningen gelegen in de buurten Akkerland, Bomenrijk, Kruidenhof en Polderland. Het is een wijk uit eind jaren '70 - begin jaren '80 en bestaat met name uit rijwoningen en appartementen.

Zuid – Biesbosch (DMNZB)

Dit waardegebied is gelegen ten oosten van Duivendrecht en aan de westkant van de wijk Diemen-Zuid. Het bestaat uit ongeveer 400 woningen, welke eind jaren '70 zijn gebouwd.

Ouder-Amstel

Duivendrecht

Duivendrecht is een dorp in de gemeente Ouder-Amstel. Het dorp is gelegen tussen Amsterdam-Oost (Overamstel en Watergraafsmeer), Amsterdam-Zuidoost (Venserpolder) en Diemen. Duivendrecht bestaat uit drie delen: het dorp, een deel van het bedrijventerrein Overamstel / Amsterdam Business Park en een landelijk gebied aan de Amstel, namelijk de Groot en Klein Duivendrechtsepolder. Voor de waardebeoordeling van de WOZ is Duivendrecht opgesplitst in onderstaande waardegebieden.

Duivendrecht dorp kern (D1001)

De kern van het dorp werd gevormd door de Rijksstraatweg, die deel uitmaakte van de belangrijke 17de-eeuwse verbindingsweg Amsterdam – Utrecht. De woningen in dit waardegebied, zijn dan ook gelegen in de dorpskern van Duivendrecht bij de Rijksstraatweg en het Dorpsplein. Het is een gemixte wijk met diverse soorten woningen van stapelbouw, eengezinswoningen, 2^e1 kapwoningen, geschakelde woningen enkele vrijstaande woningen. De woningen zijn door de jaren heen gebouwd.

Duivendrecht dorp (D1003)

Dit gebied betreft de woningen welke ook gelegen zijn in Duivendrecht dorp, maar net iets verder van de Rijksstraatweg liggen. Het is een gemixte wijk met diverse soorten woningen van stapelbouw, eengezinswoningen, 2^e1 kapwoningen en geschakelde woningen. De woningen zijn door de jaren heen gebouwd.

Duivendrecht Molenkade (D1002)

De Molenkade is een apart buurtje met een verzameling woningen van uiteenlopende architectuur en allerlei bedrijven. Hier heeft door de eeuwen heen een reeks van molens gestaan om de polders droog te houden. De woningen aan de Molenkade zijn gelegen langs de Weespertrekvaart en naast de gemeente Diemen.

Amsterdam-Duivendrecht (D1006)

Amsterdam-Duivendrecht is een woonplaats dat in 2014 is afgesplitst van Duivendrecht, maar valt bestuurlijk onder de gemeente Ouder-Amstel. Het betreft het gebied tussen de spoorlijn Amsterdam – Utrecht (de grens met het eigenlijke Duivendrecht), de gemeentegrens van Amsterdam (stadsdeel Oost, wijk Overamstel), de A2 en de grens met Amsterdam-Zuidoost.

Dit gebied omvat het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Amstel Business Park, de H.J.E. Wenckebachweg, een drietal volkstuinparken, de golfbaan Amsterdam Old Course, Golfclub Amstelborgh/ Borchland, het Sportpark De Toekomst en Sportpark Strandvliet. Op het bedrijventerrein zijn een aantal (negen) tijdelijke appartementen gelegen.

Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel 1-1 (O1001)

In dit waardegebied liggen ongeveer 380 woningen in het centrum direct ten zuiden van de Burgemeester Stramanweg boven de rivier de Bullewijk.

Ouderkerk aan de Amstel 1-2 (O1002)

Het gaat hier om ongeveer 256 grondgebonden woningen gelegen direct ten zuiden van de Burgemeester Stramanweg, ten westen van de Jacob van Ruisdaelweg en boven de rivier de Bullewijk.

Ouderkerk aan de Amstel 1-3 (O1003)

Het gaat hier om ongeveer 496 woningen gelegen direct ten zuiden van de Burgemeester Stramanweg, ten oosten van de Jacob van Ruisdaelweg en boven de rivier de Bullewijk. Het zijn met name grondgebonden woningen gebouwd in de jaren '60 en stapelbouw uit de jaren 2010.

Ouderkerk aan de Amstel 1-4 (O1004)

In dit waardegebied liggen ongeveer 303 woningen direct ten noorden van de rivier de Bullewijk.

Ouderkerk aan de Amstel 1-5 (O1005)

In dit waardegebied liggen ongeveer 209 woningen. De straten in dit gebied zijn vernoemd naar leden van het Koningshuis.

Ouderkerk aan de Amstel 2-2 (O2002)

Het gaat hier om ongeveer 929 woningen gebouwd in de jaren '70 en '80 aan de westkant van Ouderkerk aan de Amstel.

Ouderkerk aan de Amstel 2-3 (O2003)

Het gaat hier om ongeveer 880 woningen ten zuiden van de rivier de Bullewijk en boven de A9.

Ouderkerk aan de Amstel 2-4 (O2004)

Het gaat hier om ongeveer 66 woningen gelegen in het buitengebied.

Ouderkerk aan de Amstel 2-5 (O2005)

Het gaat hier om ongeveer 109 woningen gelegen in het buitengebied.

Ouderkerk aan de Amstel (O2006)

Het gaat hier om ongeveer 65 woningen gelegen in het centrumgebied aan de Amstel.

Ouderkerk aan de Amstel (OABEDRW)

Het gaat hier om ongeveer 32 bedrijfswoningen.

Uithoorn

Meerwijk-Oost (1)

In dit waardegebied liggen ca. 1.200 woningen waarvan ongeveer 1.060 grondgebonden woningen en 140 stapelbouw woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1980 en 1990.

Meerwijk-West (2)

In dit waardegebied liggen ca. 1.000 woningen waarvan ongeveer 800 grondgebonden woningen en 200 stapelbouw woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1990 en 2000.

Dorpscentrum (3)

Dit waardegebied bestaat uit de originele dorpskern. Er liggen ca. 725 woningen waarvan ongeveer 225 grondgebonden woningen en 500 stapelbouw woningen. Woningen hebben diverse bouwjaren van voor 1900 tot heden als gevolg van de vele inbreidingsprojecten in deze buurt.

Zijdelwaard-Noord (4)

In dit waardegebied liggen ca. 2.800 woningen waarvan ongeveer 1.800 grondgebonden woningen en 1.000 stapelbouw woningen. De eerste woningen in dit gebied komen uit bouwperiode van 1962 tot 1972. Later in 1981-1998 zijn er woningen bijgebouwd. De meest recente woningen in dit gebied hebben een bouwjaar vanaf 2017 tot heden.

Zijdelwaard-Zuid (7)

In dit waardegebied liggen ca. 1.000 woningen waarvan ongeveer 800 grondgebonden woningen en 200 stapelbouw woningen. De meeste woningen hebben een bouwperiode uit 1960-1966. In 1985 zijn er meer woningen bijgebouwd en in 2006 is er in dit gebied nog een complex met appartementen bijgekomen.

Legmeer-Noord (5)

In dit waardegebied liggen ca. 1.700 woningen waarvan ongeveer 1.400 grondgebonden woningen en 300 stapelbouw woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1970 en 1975.

Legmeer-Zuid (6)

In dit waardegebied liggen ca. 300 woningen waarvan ongeveer 220 grondgebonden woningen en 80 stapelbouw woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1990 en 1995. Dit is een apart waardegebied in verband met de typerende ligging en bouwtype van de woningen.

Legmeer-West (14)

In dit waardegebied liggen ca. 1.350 woningen waarvan ongeveer 900 grondgebonden woningen en 450 stapelbouw. Dit waardegebied ligt in het noorden van Uithoorn. Je vindt er vrij nieuwe woningen die hoofdzakelijk zijn gebouwd vanaf 2006 tot heden.

Thamerdal (8)

In dit waardegebied liggen ca.1.600 woningen waarvan ongeveer 1.225 grondgebonden woningen en 375 stapelbouw woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1950 en 1960. Later zijn er nog enkele woningen bijgekomen middels inbreidingsprojecten.

Amsteldijk-Noord (12)

Dit betreft het gebied ten noorden van de oude N201 met diverse type woningen uit veel verschillende bouwjaren.

Kootpark (13)

In dit waardegebied liggen ca. 400 woningen waarvan ongeveer 320 grondgebonden woningen en 80 stapelbouw. De woningen zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1999 en 2002.

Zijdelveld (15)

Dit zijn diverse woningen gelegen aan het Zijdelmeer.

De Kwakel-Dorp (9)

Dit waardegebied betreft de woningen in de dorpskern van De Kwakel.

De Kwakel-Noord (19)

In dit gebied liggen met name vrijstaande woningen aan de Iepenlaan, Noordammerweg en Steenwycklaan.

De Kwakel-Zuid (11)

In dit gebied vind je voornamelijk lintbebouwing uit diverse bouwjaren.

Het Fort De Kwakel (17)

Dit is een specifiek waardegebied voor de woningen die direct rondom Het Fort bij De Kwakel zijn gelegen.

Bijlage 3: Grondstaffels

Aalsmeer

Type A1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	2
751		1

Type A2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type B1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		0,5

Type B2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751		1

Type C1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	1500	2
501	750	10
1501		1

Type C2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	1500	5
1501		2

Type C3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	1500	2
1501		1

Type C4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		1

Type D

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	150	100
151		10

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	30	AMR Aalsmeer recreatie	€ 800,00	D
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	80	AMR Vrijstaand aan de plas	€ 3.300,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	90	AMR Stommeer	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	100	AMR Afwijkende ligging	€ 1.800,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	110	AMR Hornmeer	€ 2.200,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	170	AMR Bloemenbuurt (kern)	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	190	AMR Afwijkende bouwstroom	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	200	AMR Bomenbuurt	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	210	AMR Bloemenbuurt	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	240	AMR Spoorbuurt	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	270	AMR De Tuinen	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	280	AMR Centrum winkelgebied	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	290	AMR Centrum woonrand	€ 2.600,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	310	AMR Uiterweg	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	440	AMR Lintbebouwing	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	460	AMR Oosteinde	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	520	AMR Oosteinde >2000	€ 2.600,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	580	AMR Woningen in geluidszone	€ 1.900,00	A1
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	AMRK1	AMR Kudelstaart 1	€ 2.200,00	A2
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	AMRK2	AMR Kudelstaart 2	€ 2.000,00	A2
Periode 2026	Aalsmeer	2^1 kap en geschakeld	AMRK3	AMR Kudelstaart 3	€ 2.000,00	A2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	90	AMR Stommeer	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	110	AMR Hornmeer	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	170	AMR Bloemenbuurt (kern)	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	190	AMR Afwijkende bouwstroom	€ 2.100,00	B2

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	200	AMR Bomenbuurt	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	210	AMR Bloemenbuurt	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	240	AMR Spoorbuurt	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	270	AMR De Tuinen	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	280	AMR Centrum winkelgebied	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	290	AMR Centrum woonrand	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	440	AMR Lintbebouwing	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	460	AMR Oosteinde	€ 2.100,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	520	AMR Oosteinde >2000	€ 2.800,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	580	AMR Woningen in geluidszone	€ 1.900,00	B1
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	AMRK1	AMR Kudelstaart 1	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	AMRK2	AMR Kudelstaart 2	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Rij- en hoek	AMRK3	AMR Kudelstaart 3	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	30	AMR Aalsmeer recreatie	€ 800,00	D
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	80	AMR Vrijstaand aan de plas	€ 3.300,00	C2
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	90	AMR Stommeer	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	100	AMR Afwijkende ligging	€ 1.800,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	110	AMR Hornmeer	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	170	AMR Bloemenbuurt (kern)	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	200	AMR Bomenbuurt	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	210	AMR Bloemenbuurt	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	240	AMR Spoorbuurt	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	270	AMR De Tuinen	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	280	AMR Centrum winkelgebied	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	290	AMR Centrum woonrand	€ 2.600,00	C3

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	310	AMR Uiterweg	€ 2.300,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	440	AMR Lintbebouwing	€ 2.100,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	460	AMR Oosteinde	€ 2.200,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	520	AMR Oosteinde >2000	€ 2.600,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	550	AMR Schinkel bedrijfswoningen	€ 1.800,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	580	AMR Woningen in geluidszone	€ 1.900,00	C3
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	AMRK1	AMR Kudelstaart 1	€ 2.100,00	C4
Periode 2026	Aalsmeer	Vrijstaand	AMRK3	AMR Kudelstaart 3	€ 2.200,00	C4

Amstelveen

Type A1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type B1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,26

Type A2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		0,5

Type B2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	10
2501		0,3

Type A3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		0,33

Type B3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,32

Type A4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	2
751	2500	1
2501		0

Type B4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,33

Type C

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		0,5

Type D1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	1500	10
1501		1

Type D2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	1500	5
2501		1

Type D3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	2500	5
2501		2

Type D4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	750	10
751	1500	2
1501		1

Type D5

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	250	50
251	350	25
351	500	15
501	1500	10
1501		5

Type E

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	300	100
301	500	25
501	2500	15
2501		5

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	001	Randwijk en Elsrijk (oost en west)	€ 4.000,00	A1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	002	Patrimonium	€ 3.800,00	C
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	003	Bovenkerk / Westwijk Noord	€ 3.100,00	A2
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	004	Westwijk Zuid	€ 3.100,00	A1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	005	Middenhoven/Waardhuizen	€ 2.700,00	A1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	006	Keizer Karelpark (oost en west)	€ 3.200,00	A1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	008	Kostverloren en Bankras	€ 4.000,00	C
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	010	Groenelaan	€ 3.200,00	C
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	011	Amsterdamse Bos	€ 3.500,00	C
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	012	Legmeerdijk	€ 2.200,00	A2
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	013	Amstelzijde	€ 3.500,00	A1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	014	Buitengebied	€ 2.200,00	A4
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	AMLUX	Amsteldijk Noord	€ 5.000,00	B1
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	AMST	Amsteldijk N-Z (gemiddelde)	€ 3.400,00	B3
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	AZ01	Amsteldijk Zuid	€ 2.700,00	B2
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	BEJA	Bejaardenwoningen	€ 2.300,00	C
Periode 2026	Amstelveen	2^1 kap en geschakeld	NAA	Nes aan de Amstel	€ 2.200,00	A3
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	001	Randwijk en Elsrijk (oost en west)	€ 4.000,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	002	Patrimonium	€ 3.300,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	003	Bovenkerk / Westwijk Noord	€ 2.900,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	004	Westwijk Zuid	€ 3.100,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	005	Middenhoven/Waardhuizen	€ 2.700,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	006	Keizer Karelpark (oost en west)	€ 3.100,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	007	Stadshart	€ 3.400,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	008	Kostverloren en Bankras	€ 3.100,00	C

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	010	Groenelaan	€ 2.700,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	011	Amsterdamse Bos	€ 3.500,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	014	Buitengebied	€ 2.100,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	AMLUX	Amsteldijk Noord	€ 4.000,00	B1
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	AMST	Amsteldijk N-Z (gemiddelde)	€ 3.400,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	BEJA	Bejaardenwoningen	€ 2.750,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Rij- en hoek	NAA	Nes aan de Amstel	€ 2.500,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	001	Randwijk en Elsrijk (oost en west)	€ 4.200,00	D1
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	003	Bovenkerk / Westwijk Noord	€ 3.200,00	D3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	004	Westwijk Zuid	€ 3.200,00	D3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	005	Middenhoven/Waardhuizen	€ 2.700,00	D4
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	006	Keizer Karelpark (oost en west)	€ 3.300,00	D5
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	008	Kostverloren en Bankras	€ 4.000,00	D4
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	010	Groenelaan	€ 3.400,00	C
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	012	Legmeerdijk	€ 2.400,00	D3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	013	Amstelzijde	€ 3.500,00	D2
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	014	Buitengebied	€ 2.400,00	D2
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	015	Oranjebuurt	€ 4.750,00	E
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	AMLUX	Amsteldijk Noord	€ 6.000,00	B1
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	AMST	Amsteldijk N-Z (gemiddelde)	€ 3.400,00	B3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	AZ01	Amsteldijk Zuid	€ 2.700,00	B3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	MEERL	Park Meerlanden	€ 4.000,00	B3
Periode 2026	Amstelveen	Vrijstaand	NAA	Nes aan de Amstel	€ 2.200,00	B4

De Ronde Venen

2^1 kap en geschakelde woningen

Type A1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type A5

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		0,3

Type B1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751		1

Type A2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		0,4

Type A6

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		0,2

Type B2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type A3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		3

Type A7

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751	2500	5
2501		0,4

Type B3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	125	50
126	175	25
176	225	15
226	500	10
501	750	5
751		1

Type A4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		5

Type A8

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751	2500	1
2501		0,4

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV002	Amstelhoek	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV003	Baambrugge-Dorp	€ 2.100,00	A7
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV005	Mijdrecht Hofland	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV006	Vinkeveen	€ 2.200,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV008	Wilnis de Maricken- Veenzijde	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV009	Mijdrecht Proostdijland	€ 1.900,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV010	Mijdrecht Molenland	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV011	Mijdrecht Twistvlied	€ 2.100,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV012	Mijdrecht Wickelhof	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV013	Mijdrecht dorp	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV014	Mijdrecht Buitengebied	€ 1.700,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV016	Abcoude Buitengebied West	€ 2.000,00	A3
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV017	Abcoude Huizen langs het Gein	€ 2.500,00	A8
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV018	Amstelhoek en Amstelkade	€ 2.000,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV019	Amstelhoek Mennonietenbuurt	€ 2.000,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV020	Baambrugge Buitengebied	€ 2.250,00	A8
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV022	Kromme Mijdrecht en De Hoef	€ 1.900,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV024	Vinkeveen-Baambrugse Zuwe	€ 3.000,00	A4
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV025	Vinkeveen-Demmerik en Plassen	€ 2.200,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV026	Vinkeveen-Groenlandsekade, Vinkenkade	€ 2.600,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV027	Waverveen, verspreid Groot-Mijdrecht	€ 1.900,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV028	Vinkeveen-Westerheul	€ 2.000,00	A4
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV029	Waverveen Nessersluis	€ 1.900,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV031	Wilnis Buitengebied	€ 1.750,00	A5
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV032	Vinkeveen-Zuiderwaard	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV033	Vinkeveen-Oude Centrum	€ 2.200,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV034	Vinkeveen-Bloemhaven	€ 2.300,00	A1

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV035	Abcoude-Noordoost 1	€ 2.300,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV036	Abcoude-Zuidwest 1	€ 2.600,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV037	Wilnis Lintbebouwing	€ 1.800,00	A2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV039	Abcoude-Zuidwest 2	€ 2.700,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV041	Abcoude-Noordoost 4	€ 2.700,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV042	Vinkeveen-A2 Groenlandsekade,Vinkenkade	€ 2.400,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV044	Abcoude-Noordoost 3	€ 2.600,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV046	Vinkeveen-Recreactie	€ 2.200,00	B3
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV048	Wilnis dorp	€ 2.000,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV049	Vinkeveen-Vinkeveld	€ 2.200,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV050	Abcoude Centrum	€ 3.500,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV051	Bedrijfswoningen	€ 650,00	A6
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV054	Abcoude-Zuidwest 3	€ 3.200,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	2^1 kap en geschakeld	RDV054	Abcoude-Zuidwest 3	€ 2.600,00	A1

De Ronde Venen

Rij- en hoekwoningen

Type A1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type B4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		5

Type B7

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	1
751		0

Type B1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751		1

Type B5

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		0,4

Type B8

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	300	10
300	375	5
376	450	2
451		1

Type B2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type B6

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751		0,1

Type D

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	50	100
51	100	50
101	150	25
151	200	15
201	500	10
501		5

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV002	Amstelhoek	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV003	Baambrugge-Dorp	€ 2.100,00	B4
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV005	Mijdrecht Hofland	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV008	Wilnis de Maricken- Veenzijde	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV009	Mijdrecht Proostdijland	€ 1.900,00	B8
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV010	Mijdrecht Molenland	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV011	Mijdrecht Twistvlied	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV012	Mijdrecht Wickelhof	€ 1.900,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV013	Mijdrecht dorp	€ 1.900,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV018	Amstelhoek en Amstelkade	€ 2.000,00	B5
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV019	Amstelhoek Mennonietenbuurt	€ 2.000,00	B5
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV022	Kromme Mijdrecht en De Hoef	€ 1.900,00	B5
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV024	Vinkeveen-Baambrugse Zuwe	€ 2.200,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV025	Vinkeveen-Demmerik en Plassen	€ 2.100,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV027	Waverveen, verspreid Groot-Mijdrecht	€ 1.900,00	B6
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV028	Vinkeveen-Westerheul	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV032	Vinkeveen-Zuiderwaard	€ 2.000,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV033	Vinkeveen-Oude Centrum	€ 1.900,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV034	Vinkeveen-Bloemhaven	€ 2.300,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV036	Abcoude-Zuidwest 1	€ 2.600,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV037	Wilnis Lintbebouwing	€ 1.800,00	B7
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV038	Abcoude-Noordoost 2	€ 2.600,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV039	Abcoude-Zuidwest 2	€ 2.700,00	B2

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV041	Abcoude-Noordoost 4	€ 2.700,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV044	Abcoude-Noordoost 3	€ 2.600,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV046	Vinkeveen-Recreatie	€ 2.200,00	D
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV048	Wilnis dorp	€ 2.000,00	B1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV049	Vinkeveen-Vinkeveld	€ 2.200,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV050	Abcoude Centrum	€ 3.500,00	B2
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV051	Bedrijfswoningen	€ 1.900,00	A1
Periode 2026	De Ronde Venen	Rij- en hoek	RDV054	Abcoude-Zuidwest 3	€ 2.600,00	B2

De Ronde Venen

Vrijstaande woningen

Type C1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		4

Type C2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		1

Type C3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,29

Type C4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,4

Type C5

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	10
2501		5

Type C6

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,3

Type C7

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		0,2

Type C8

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		3

Type B4

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		5

Type E

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	150	100
151		10

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV002	Amstelhoek	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV003	Baambrugge-Dorp	€ 2.100,00	C2
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV005	Mijdrecht Hofland	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV006	Vinkeveen	€ 2.400,00	C3
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV008	Wilnis de Maricken- Veenzijde	€ 2.000,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV009	Mijdrecht Proostdijland	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV010	Mijdrecht Molenland	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV011	Mijdrecht Twistvlied	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV012	Mijdrecht Wickelhof	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV013	Mijdrecht dorp	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV014	Mijdrecht Buitengebied	€ 1.700,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV015	Abcoude Buitengebied Zuid-Oost	€ 2.000,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV016	Abcoude Buitengebied West	€ 2.000,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV017	Abcoude Huizen langs het Gein	€ 2.500,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV018	Amstelhoek en Amstelkade	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV019	Amstelhoek Mennonietenbuurt	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV020	Baambrugge Buitengebied	€ 2.250,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV022	Kromme Mijdrecht en De Hoef	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV024	Vinkeveen-Baambrugse Zuwe	€ 2.800,00	C5
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV025	Vinkeveen-Demmerik en Plassen	€ 2.300,00	C6
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV026	Vinkeveen-Groenlandsekade, Vinkenkade	€ 2.600,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV027	Waverveen, verspreid Groot-Mijdrecht	€ 1.600,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV028	Vinkeveen-Westerheul	€ 2.000,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV029	Waverveen Nesslersluis	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV031	Wilnis Buitengebied	€ 1.500,00	C4

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV032	Vinkeveen-Zuiderwaard	€ 1.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV033	Vinkeveen-Oude Centrum	€ 2.400,00	C3
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV035	Abcoude-Noordoost 1	€ 2.600,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV036	Abcoude-Zuidwest 1	€ 2.700,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV037	Wilnis Lintbebouwing	€ 1.700,00	C4
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV039	Abcoude-Zuidwest 2	€ 2.800,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV042	Vinkeveen-A2 Groenlandsekade, Vinkenkade	€ 2.400,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV043	Vinkeveen-Buitenborgh	€ 1.800,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV045	Vinkeveen-Plaswijk	€ 2.200,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV046	Vinkeveen-Recreatie	€ 2.200,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV048	Wilnis dorp	€ 1.900,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV049	Vinkeveen-Vinkeveld	€ 2.000,00	C1
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV050	Abcoude Centrum	€ 3.200,00	B3
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV051	Bedrijfswoningen	€ 475,00	D
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV053	Wilnis-Recreatie	€ 625,00	E
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV054	Abcoude-Zuidwest 3	€ 3.500,00	C7
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV055	Vinkeveen-Voorbancken	€ 750,00	C8
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV057	Mijdrecht	€ 565,00	E
Periode 2025	De Ronde Venen	Vrijstaand	RDV062	Vinkeveen-Recreatie chalet	€ 850,00	E

Diemen

Type A

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		0,5

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMN	Diemen Noord	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMNB	Diemen Buitengebied	€ 2.600,00	A
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMNC	Diemen Centrum	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMNN	Diemen - Buitenlust Spoorzicht	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMNS	Diemen Sniep	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	2^1 kap en geschakeld	DMNZ1	Diemen Zuid - 01	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMN	Diemen Noord	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNB	Diemen Buitengebied	€ 2.600,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNC	Diemen Centrum	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNN	Diemen - Buitenlust Spoorzicht	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNS	Diemen Sniep	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNZ	Diemen Zuid - 02	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNZB	Diemen Zuid - Biesbosch	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Rij- en hoek	DMNZ1	Diemen Zuid - 01	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMN	Diemen Noord	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMNB	Diemen Buitengebied	€ 2.600,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMNC	Diemen Centrum	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMNN	Diemen - Buitenlust Spoorzicht	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMNS	Diemen Sniep	€ 2.900,00	A
Periode 2026	Diemen	Vrijstaand	DMNZ1	Diemen Zuid - 01	€ 2.900,00	A

Ouder-Amstel

Type A1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		0,5

Type C

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501		1

Type A2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	2
751	1000	1
1001		1

Type B

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	D1001	Duivendrecht dorp kern	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	D1002	Duivendrecht Molenkade	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	D1003	Duivendrecht dorp	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	OABEDRW	Bedrijfswoningen Ouder-Amstel	€ 700,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O1001	Ouderkerk aan de Amstel 1-1	€ 2.900,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O1002	Ouderkerk aan de Amstel 1-2	€ 2.900,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O1003	Ouderkerk aan de Amstel 1-3	€ 2.900,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O1004	Ouderkerk aan de Amstel 1-4	€ 3.100,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O1005	Ouderkerk aan de Amstel 1-5	€ 3.100,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O2002	Ouderkerk aan de Amstel 2-2	€ 2.900,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O2003	Ouderkerk aan de Amstel 2-3	€ 2.900,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O2004	Ouderkerk aan de Amstel 2-4	€ 2.700,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O2005	Ouderkerk aan de Amstel 2-5	€ 2.400,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	2^1 kap en geschakeld	O2006	Ouderkerk aan de Amstel Amstelzijde	€ 3.500,00	B
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	D1001	Duivendrecht dorp kern	€ 2.700,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	D1002	Duivendrecht Molenkade	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	D1003	Duivendrecht dorp	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O1001	Ouderkerk aan de Amstel 1-1	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O1002	Ouderkerk aan de Amstel 1-2	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O1003	Ouderkerk aan de Amstel 1-3	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O1004	Ouderkerk aan de Amstel 1-4	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O1005	Ouderkerk aan de Amstel 1-5	€ 3.100,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O2002	Ouderkerk aan de Amstel 2-2	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O2003	Ouderkerk aan de Amstel 2-3	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O2005	Ouderkerk aan de Amstel 2-5	€ 2.100,00	A1

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Ouder-Amstel	Rij- en hoek	O2006	Ouderkerk aan de Amstel Amstelzijde	€ 3.500,00	A2
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	D1001	Duivendrecht dorp kern	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	D1002	Duivendrecht Molenkade	€ 2.900,00	A1
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	OABEDRW	Bedrijfswoningen Ouder-Amstel	€ 700,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O1001	Ouderkerk aan de Amstel 1-1	€ 2.900,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O1002	Ouderkerk aan de Amstel 1-2	€ 2.900,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O1004	Ouderkerk aan de Amstel 1-4	€ 3.100,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O1005	Ouderkerk aan de Amstel 1-5	€ 3.100,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O2002	Ouderkerk aan de Amstel 2-2	€ 2.900,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O2003	Ouderkerk aan de Amstel 2-3	€ 2.900,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O2004	Ouderkerk aan de Amstel 2-4	€ 2.700,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O2005	Ouderkerk aan de Amstel 2-5	€ 2.700,00	C
Periode 2026	Ouder-Amstel	Vrijstaand	O2006	Ouderkerk aan de Amstel Amstelzijde	€ 3.500,00	C

Uithoorn

Type A

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	175	50
176	250	25
251	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type D

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501		5

Type F1

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	2500	5
2501	3500	2
3501		1

Type B

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	75	100
76	150	50
151	225	25
226	350	15
351	500	10
501	750	5
751		1

Type E

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	175	100
176	225	50
226	1000	25
1001	2000	15
2001		5

Type F2

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	1000	5
1001	1500	2
1501		1

Type C

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	100	100
101	150	50
151	200	25
201	250	15
251	500	10
501	750	5
751		1

Type F3

Van m2	Tot m2	% van basisprijs
0	125	100
126	200	50
201	275	25
276	500	15
501	1500	5
1501	2500	2
2501		1

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	1	Meerwijk-Oost	€ 2.200,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	2	Meerwijk-West	€ 2.200,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	3	Dorpscentrum	€ 2.200,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	4	Zijdelwaard-Noord	€ 2.200,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	5	Legmeer-Noord	€ 2.100,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	6	Legmeer-Zuid	€ 2.300,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	7	Zijdelwaard-Zuid	€ 2.050,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	8	Thamerdal	€ 2.100,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	9	De Kwakel-Dorp	€ 1.900,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	11	De Kwakel-Zuid	€ 1.700,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	12	Amsteldijk-Noord	€ 2.000,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	13	Kootpark	€ 2.200,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	14	Legmeer West	€ 2.300,00	A
Periode 2026	Uithoorn	2^1 kap en geschakeld	15	Zijdelveld	€ 2.100,00	A
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	1	Meerwijk-Oost	€ 2.200,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	2	Meerwijk-West	€ 2.200,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	3	Dorpscentrum	€ 2.200,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	4	Zijdelwaard-Noord	€ 2.200,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	5	Legmeer-Noord	€ 2.100,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	6	Legmeer-Zuid	€ 2.400,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	7	Zijdelwaard-Zuid	€ 2.050,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	8	Thamerdal	€ 2.100,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	9	De Kwakel-Dorp	€ 1.900,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	11	De Kwakel-Zuid	€ 1.500,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	12	Amsteldijk-Noord	€ 2.000,00	B

Belastingjaar	Gemeente	Type woningen	WG code	Waardegebied	Basisprijs per m2	Staffeltype
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	13	Kootpark	€ 2.200,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	14	Legmeer West	€ 2.300,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Rij- en hoek	15	Zijdelveld	€ 2.100,00	B
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	1	Meerwijk-Oost	€ 2.200,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	2	Meerwijk-West	€ 2.200,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	3	Dorpscentrum	€ 2.200,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	4	Zijdelwaard-Noord	€ 2.200,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	7	Zijdelwaard-Zuid	€ 2.050,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	8	Thamerdal	€ 2.100,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	9	De Kwakel-Dorp	€ 1.900,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	11	De Kwakel-Zuid	€ 1.700,00	F1
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	12	Amsteldijk-Noord	€ 2.000,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	13	Kootpark	€ 2.200,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	14	Legmeer West	€ 2.300,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	15	Zijdelveld	€ 2.100,00	D
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	16	bedrijfswoningen de Kwakel	€ 200,00	E
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	17	Het Fort de Kwakel	€ 1.650,00	F2
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	19	De Kwakel-Noord	€ 2.000,00	F3
Periode 2026	Uithoorn	Vrijstaand	RECRW	Recreatie woningen	€ 650,00	C

Bijlage 4: Correctiepercentages

Aalsmeer

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-12%	-6%	0%	6%	12%
Uitstraling	-12%	-6%	0%	6%	12%
Voorzieningen	-16%	-8%	0%	8%	16%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-6%	-3%	0%	3%	6%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-6%	-3%	0%	3%	6%
Uitstraling	-6%	-3%	0%	3%	6%
Voorzieningen	-6%	-3%	0%	3%	6%

Amstelveen

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	10%	20%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-10%	-5%	0%	5%	10%
Uitstraling	-10%	-5%	0%	5%	10%
Voorzieningen	-20%	-10%	0%	10%	20%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-10%	-5%	0%	5%	10%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-5%	-3%	0%	3%	5%
Uitstraling	-5%	-3%	0%	3%	5%
Voorzieningen	-10%	-5%	0%	5%	10%

De Ronde Venen

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-12%	-6%	0%	6%	12%
Uitstraling	-12%	-6%	0%	6%	12%
Voorzieningen	-16%	-8%	0%	8%	16%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-6%	-3%	0%	3%	6%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-6%	-3%	0%	3%	6%
Uitstraling	-6%	-3%	0%	3%	6%
Voorzieningen	-6%	-3%	0%	3%	6%

Diemen

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-12%	-6%	0%	6%	12%
Uitstraling	-12%	-6%	0%	6%	12%
Voorzieningen	-12%	-6%	0%	6%	12%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-6%	-3%	0%	3%	6%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-6%	-3%	0%	3%	6%
Uitstraling	-6%	-3%	0%	3%	6%
Voorzieningen	-6%	-3%	0%	3%	6%

Ouder-Amstel

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-16%	-8%	0%	8%	16%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-12%	-6%	0%	6%	12%
Uitstraling	-12%	-6%	0%	6%	12%
Voorzieningen	-12%	-6%	0%	6%	12%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-6%	-3%	0%	3%	6%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-6%	-3%	0%	3%	6%
Uitstraling	-6%	-3%	0%	3%	6%
Voorzieningen	-6%	-3%	0%	3%	6%

Uithoorn

Grondgebonden					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	10%	20%
Ligging	-20%	-10%	0%	10%	20%
Onderhoud	-10%	-5%	0%	5%	10%
Uitstraling	-10%	-5%	0%	5%	10%
Voorzieningen	-20%	-10%	0%	10%	20%

Stapelbouw					
KOUDVL	1	2	3	4	5
Doelmatigheid	-10%	-5%	0%	5%	10%
Kwaliteit	-10%	-5%	0%	5%	10%
Ligging	-10%	-5%	0%	5%	10%
Onderhoud	-5%	-3%	0%	3%	5%
Uitstraling	-5%	-3%	0%	3%	5%
Voorzieningen	-10%	-5%	0%	5%	10%

Extra uitleg bij correctiepercentages

Belangrijk is dat bij grondgebonden woningen Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen een correctie op de waarde van het hoofdgebouw betreft, terwijl Ligging een correctie op de grondwaarde betreft. Alleen bij stapelbouw wordt bij Ligging een correctie op het hoofdgebouw toegepast, omdat er geen apart onderdeel grond aanwezig is.

Meerdere correcties tel je niet bij elkaar op, maar vermenigvuldig je met elkaar. Stel een vrijstaande woning in Uithoorn heeft een 4 voor Kwaliteit en Voorzieningen:

- de eenheidsprijs voor het hoofdgebouw krijgt dan de volgende correctie: $1,1 (+10\% \text{ voor Kwaliteit}) \times 1,10 (+10\% \text{ voor Voorzieningen}) = 1,21$;
- bij een gemiddelde eenheidsprijs van € 3.000 voor het hoofdgebouw, zou de eenheidsprijs voor deze specifieke woning hoger uitkomen op $1,21 \times € 3.000 = € 3.630$.

Zou deze vrijstaande woning ook een 5 voor Ligging hebben krijg je het volgende:

- de eenheidsprijs voor de grond krijgt een correctie van $1,20 (+20\% \text{ voor Ligging})$;
- bij een gemiddelde eenheidsprijs van € 2.000 voor de grond, zou de grondprijs voor deze specifieke woning hoger uitkomen op $1,20 \times € 2.000 = € 2.400$.

Als je te maken hebt met een appartement in Amstelveen dat juist matig onderhouden is (2 voor Onderhoud) en daarbij ook nog matig gelegen is (2 voor Ligging). Dan worden de correcties als volgt berekend:

- het betreft stapelbouw dus de correcties voor Onderhoud én Ligging worden allebei toegepast op de hoofgebouwwaarde;
- de correctie op de eenheidsprijs bedraagt: $0,97 (-3\% \text{ voor Onderhoud}) \times 0,95 (-5\% \text{ voor Ligging}) = 0,9215$;
- bij een gemiddelde eenheidsprijs van € 4.000 voor het hoofdgebouw, zou dit specifieke appartement een lagere eenheidsprijs hebben van $0,9215 \times € 4.000 = € 3.686$.

Bijlage 5: Controles

Aanvullende controles

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

Spreiding

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

Ratiocontroles

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

Coefficient of Dispersion (COD)

De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coefficient of Dispersion [COD] genoemd) wordt berekend om de spreiding van ratio's te bepalen. De spreidingscoëfficiënt wordt per categorie objecten bepaald door de gemiddelde afwijking van de ratio's te berekenen ten opzichte van de meest voorkomende ratio. Zowel een te hoge als een te lage spreiding vertelt ons dat de taxaties niet op een betrouwbare manier worden vastgesteld.

Price Related Differential (PRD)

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

Price Related Bias (PRB)

De Price Related Bias (PRB) is ook een manier om te kijken naar de ongelijkheid tussen de verschillende prijzen. De PRB laat zien hoe de ratio's veranderen wanneer de prijs verdubbelt. We maken gebruik van regressiemethoden om te begrijpen hoe dingen met elkaar samenhangen. Het rekenkundig gemiddelde helpt ons te zien of er iets vreemds is in onze berekeningen. We vinden dit door alle verhoudingen op te tellen en dat resultaat te delen door het totale aantal verhoudingen.