Gemeente Venray

VERANTWOORDINGSDOCUMENT WET WOZ

HERWAARDERING 2026

(WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2025)

Wat is een verantwoordingsdocument?

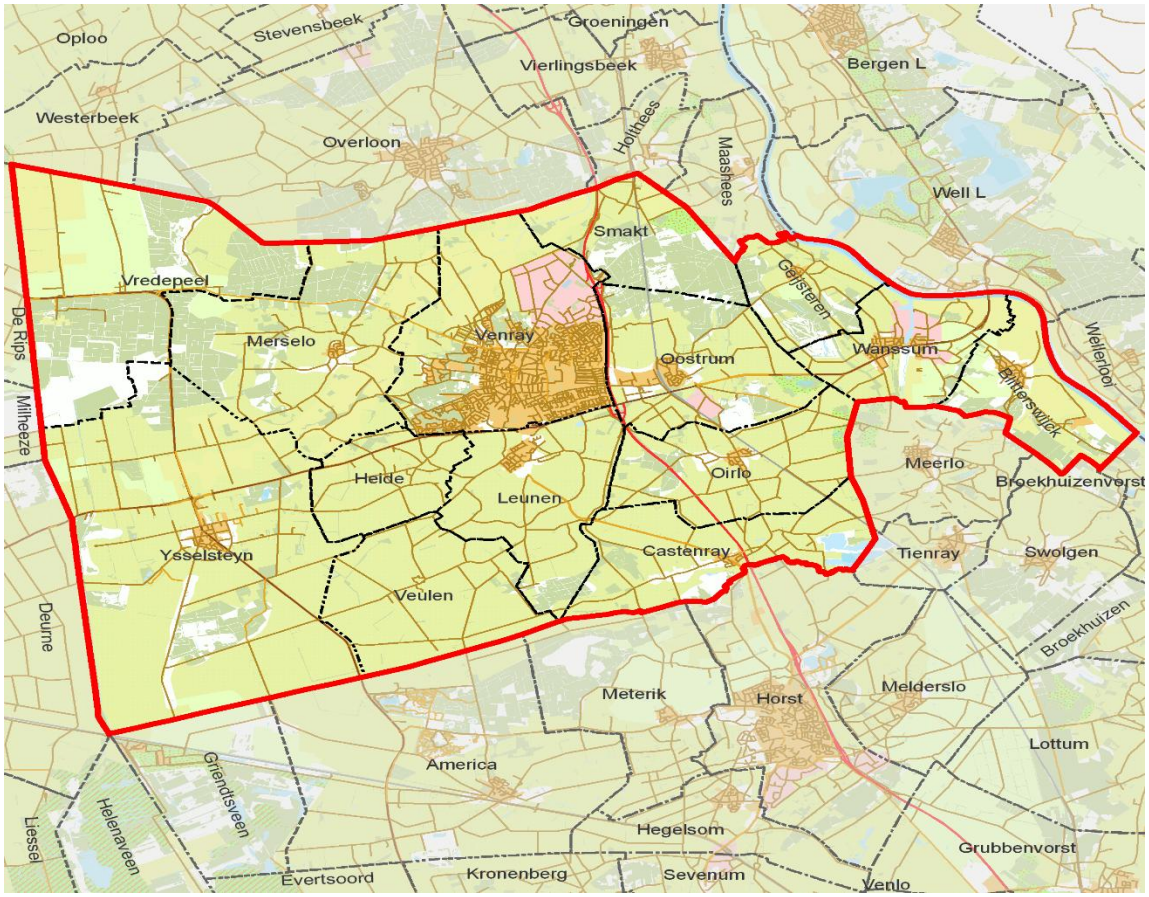
Ieder jaar wordt de WOZ-waarde bepaald van alle onroerende zaken. Dit staat zo in de Wet Waardering Onroerende Zaken en die voeren wij uit. Het is een uitgebreid proces. In dit document leest u hoe we de WOZ-waarde in de gemeente Venray hebben bepaald.

Door antwoord te geven op onderstaande punten in dit verantwoordingsdocument, nemen we u 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 taxeren we woningen?
- Hoe taxeren we niet-woningen?

Met dit verantwoordingsdocument bieden wij inzicht in de wijze waarop de WOZ-taxaties/waarderingen voor 2026 (waardepeildatum 1 janauri 2025) in de gemeente Venray tot stand zijn gekomen en de mate waarin voldaan wordt aan de normen van de toezichthouder:
De Waarderingskamer.

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Dit kan via MijnOverheid, knop Wonen, WOZ-gegevens.
Nadat u met DigiD bent ingelogd kunt u het taxatieverslag bekijken.



INHOUDSOPGAVE

1. **De gemeente Venray**
   1.1 Algemeen
   1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde
   1.3 WOZ-objecten

2. **Team dat werkzaamheden uitvoert**
   2.1 Organisatie
   2.2 Opleiding en educatie
   2.3 Applicatie

3. **Gebruikte gegevens**
   3.1 Belang van goede gegevens
   3.2 Objectkenmerken
      3.2.1 Primaire objectkenmerken
      3.2.2 Secundaire objectkenmerken
      3.2.3 Energiezuinig
   3.3 Hoe komen we aan de objectkenmerken
   3.4 Kwaliteit van de geregistreerde kenmerken

4. **Taxeren woningen**
   4.1. Marktanalyse en marktontwikkeling in de gemeente Venray
   4.2 Indexeringsprecentages
   4.3 Het gebruikte taxatiemodel woningen
      4.3.1 Hoofdgebouw (woning en aanbouw woning)
      4.3.2 Grond (kavelmodel)
      4.3.3 Bijgebouwen (bijgebouwenmodel)
   4.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van woningen
      4.4.1 Primaire kenmerken
      4.4.2 Secundaire kenmerken KOUDV
      4.4.3 Secundair kenmerk L
   4.5 Inrichten taxatiemodel
   4.6 Controle van het model
      4.6.1 Ratio's
      4.6.2 Werkwijze hertaxatie in bezwaar
      4.6.3 Controle waarderingskamer
   4.7 WOZ-waarde woningen openbaar

5. **Taxeren niet-woningen**
   5.1 Hoe taxeren we niet-woningen
   5.2 Huurwaardekapitalisatiemethode
   5.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde
   5.4 Discounted cashflow-methode (DCF)
   5.5 Vergelijkingsmethode agrarische objecten
   5.6 De taxatiewijzers en TIOX
   5.7 Inzicht in de gehanteerde uitgangspunten

Bijlagen
Bijlage 1 Marktontwikkeling en indexeringspercentages, per objectklasse (marktsegment)
Bijlage 2 Waardegebieden
Bijlage 3 Kavelmodel, grondwaardestaffel
Bijlage 4 Bijgebouwenmodel
Bijlage 5 Gemiddelde stijgingspercentages niet-woningen. Totaal en per categorie, wpd 2025
Bijlage 6 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde per m² en kapitalisatiefactoren per wpd 1 januari 2025

De gemeente Venray

1.1 Algemeen

Venray is een gemeente in Nederlands Noord-Limburg.
Per 1 januari 2010 zijn Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck toegevoegd aan de gemeente Venray naar aanleiding van de gemeentelijke herindeling van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum.
Sinds 1 januari 2010 vormt Venray dan ook een plattelandsgemeente met een stedelijke kern en daaromheen dertien dorpskernen. In de stedelijke kern wonen ongeveer 30.000 mensen. De overige 13.500 inwoners wonen in de dertien dorpen (variërend van 200 tot ruim 2000 inwoners per dorp). Venray is na Venlo de tweede stedelijke kern van Noord-Limburg en de plaats speelt een vooraanstaande rol in de regio.
Op 1 januari 2025 telde de gemeente Venray 44.807 inwoners (bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 165 km². De kern Venray ligt 36 kilometer ten zuiden van Nijmegen en 22 kilometer ten noordwesten van Venlo

De veertien kernen van Venray zijn:

- Blitterswijck
- Castenray
- Geijsteren
- Heide
- Leunen
- Merselo
- Oirlo
- Oostrum
- Smakt
- Venray
- Veulen
- Vredepeel
- Wanssum
- Ysselsteyn

1.2 Algemene informatie over de WOZ-waarde

De Wet Waardering Onroerende Zaken, de Wet WOZ, is op 1 januari 1995 in werking getreden.
De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) van de gemeente Venray ligt bij de afdeling Informatievoorziening. De administratief juridische afhandeling van de WOZ-bezwaren en het opleggen van de aanslagen onroerendezaak-belastingen ligt bij het team Financiën, Planning en Control waar de heffingsambtenaar is gepositioneerd.

Heeft u een eigen woning? Bezit of gebruikt u een (bedrijfs)gebouw of stuk grond? Dan betaalt u elk jaar onroerende zaakbelasting (ozb) aan de gemeente. Hoeveel u betaalt hangt onder andere af van de waarde. Deze waarde heet de waardering onroerende zaken (WOZ). De gemeente bepaalt de WOZ-waarde.

Waardering onroerende zaken (WOZ)

- De gemeente stelt de waarde vast volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). We gaan uit van de waarde op 1 januari van het voorgaande jaar. Dit noemen we de waardepeildatum.
- Wel geldt de toestand van uw woning op 1 januari van het belastingjaar. Dit noemen we de toestandspeildatum. Dit betekent dat bijvoorbeeld verbouwingen, grondaankopen en bestemmingsplanwijzigingen die tussen de waardepeildatum en de toestandspeildatum hebben plaatsgevonden in de waardering zijn meegenomen.
- De door de gemeente bepaalde waarde kunt u terugvinden op uw aanslag gemeentelijke belastingen en heet 'WOZ-beschikking'.
- De WOZ-waarde ziet u ook mogelijk terug bij de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, de waterschapsheffingen en de erf- en schenkbelasting.
- De WOZ-waarden van alle woningen in Nederland zijn sinds 1 oktober 2016 openbaar. U kunt deze inzien op de landelijke site WOZwaardeloket.nl.

Wat is de WOZ-waarde
De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan de marktwaarde. De marktwaarde is de prijs die naar verwachting betaald zal worden door een eventuele koper. Anders gezegd: als u uw woning gaat verkopen, wat zou de woning dan opbrengen op de betreffende waardepeildatum 1 januari. Het bepalen van de waarde doen we door middel van de vergelijkingsmethode. Hierbij kijken we bij het bepalen van de waarde naar verkochte woningen rond de waardepeildatum. Aan de hand van deze verkopen wordt de waarde bepaald, rekening houdende met de verschillen.

Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden, kantoren, horeca- en winkelpanden wordt dezelfde vergelijkingsmethode toegepast. Naast de verkoopgegevens, worden in deze categorieën ook huurgegevens geanalyseerd en gebruikt bij de waardebepaling. Voor meer bijzondere objecten, zoals ziekenhuizen, sportcomplexen of benzinestations worden andere taxatiemethodieken gebruikt, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde en de discounted cash-flow methode.

Taxeren betekent letterlijk ‘schatten’. In tegenstelling tot wat de WOZ-waarde suggereert, is die waarde geen objectief vast te stellen bedrag. Het is immers een taxatie op basis van objectieve objectkenmerken. De waarde ligt altijd binnen een bepaalde bandbreedte. Binnen die bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich een goede taxatie van de marktwaarde van de onroerende zaak kunnen zijn. Dit wordt de WOZ-paradox genoemd.

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Deze volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ en komen op het volgende neer: Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:
• Het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)
• De verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

We gaan er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

Hoe stelt de gemeente de WOZ-waarde woningen vast?

De gemeente bepaalt de WOZ-waarde van uw woning op basis van verkoopprijzen van woningen die zijn verkocht rond de waardepeildatum. Deze woningen zijn vergelijkbaar met uw woning op onder andere bouwstijl, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, oppervlakte van de kavel en ligging. Uiteraard houdt de taxateur rekening met de onderlinge verschillen. Wilt u meer weten over de opbouw van de waarde van uw woning en welke verkochte woningen als vergelijking voor uw woning zijn gebruikt? U kunt het taxatieverslag inzien.

Als uw woning nog in aanbouw is, gebruikt de gemeente de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode gaat uit van de investeringen die iemand moet doen voor een vervangende vergelijkbare woning.

Hoe stelt de gemeente de WOZ-waarde niet-woningen vast?

De gemeente bepaalt de waarde van niet-woningen meestal op de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde komt alleen voor bij objecten die weinig worden verkocht. Voorbeelden zijn objecten als scholen, zorgcentra en ziekenhuizen. Deze methode gaat uit van investeringen die iemand moet doen voor een vervangend vergelijkbaar pand. De gemeente stelt de vervangingswaarde bij vanwege veroudering van bestaande objecten.

Waardebepaling winkels, kantoren, horeca en bedrijfspanden

De waarde in het economische verkeer voor winkels, kantoren, horeca- en bedrijfsgebouwen berekent de gemeente via de huurwaardekapitalisatiemethode. Hierbij hanteren we verkoop- en huurcijfers als uitgangspunt. Het type bedrijf en het risico dat de investeerder op het pand loopt door bijvoorbeeld onderhoud, leegstand en bouwwijze zijn hierbij van belang.

Waardebepaling agrarische objecten

De waarde van agrarische objecten en objecten waar geen bebouwing op staat, komt tot stand door de vergelijkingsmethode (waarde in het economische verkeer). Objecten zonder bebouwing zijn bijvoorbeeld bouwterreinen, bossen, weilanden en moestuintjes. De gemeente bepaalt de WOZ-waarde hiervan met verkoopprijzen van rond de waardepeildatum verkochte percelen. Uitzondering hierop vormt bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond. Dit betekent dat de grond die u voor land- of bosbouw bedrijfsmatig exploiteert, is vrijgesteld. De ondergrond van gebouwen, de omliggende grond van de gebouwen en het erf vallen niet onder deze vrijstelling. Heeft u als particulier een bos of een hobbymatig gebruikt weiland, dan is deze grond niet vrijgesteld.

Wilt u meer weten over de opbouw van de waarde van uw pand? U kunt het taxatieverslag opvragen.

WOZ-waarde in Venray

In Venray steeg de WOZ-waarde van woningen gemiddeld met 10,8% tussen waardepeildatum 1 januari 2024 en waardepeildatum 1 januari 2025. Dit is het gemiddelde over de hele gemeente. De ontwikkeling van de waarde kan in sommige dorpen of wijken of voor sommige soorten woningen anders zijn. Dit blijkt dan uit verkoopcijfers van vergelijkbare woningen.
Voor niet-woningen steeg de WOZ-waarde gemiddeld met ca 1,3%.

(Informeel) Bezwaar tegen de WOZ-waarde

Als belanghebbenden het niet eens zijn met de WOZ-waarde, kan daartegen bezwaar en eventueel beroep worden aangetekend.

De gemeente Venray streeft er naar om zo veel mogelijk informeel in behandeling te nemen indien belanghebbende iets tegen komt dat niet klopt. Bij onduidelijkheden en/of fouten kunnen we dit vaak telefonisch al snel oplossen.

Wil belanghebbende toch officieel bezwaar maken dan kan belanghebbende dit snel en eenvoudig met DigiD of eHerkenning (bedrijven) regelen.
Een bezwaar moet binnen 6 weken na dagtekening van de aanslag gemeentelijke belastingen ingediend zijn.

Belanghebbende kan ook schriftelijk bezwaar maken door het sturen van een brief naar de gemeente. Hierin moet vermeld zijn:

- Naam en adres
- Het aanslagnummer
- Waarom u het niet eens bent met de aanslag
- De datum waarop u de brief verstuurt
- Uw handtekening

De brief moet verstuurd worden naar:
Gemeente Venray
t.a.v. de heffingsambtenaar
Postbus 500
5800 AM Venray

1.3 WOZ-objecten

In de gemeente Venray hebben we ca. 23.200 objecten die in het kader van de Wet WOZ moet worden getaxeerd. Dit noemen we de WOZ-objecten.
De WOZ-objecten kunnen worden onverdeeld in ca. 20.200 woningen en ca. 3000 niet-woningen zoals winkels, kantoren, scholen, ongebouwde percelen.

TEAM DAT WERKZAAMHEDEN UITVOERT

2.1 Organisatie

De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij de afdeling IV Datamanagement, Informatievoorziening team WOZ.

Rollen
Binnen het team WOZ werken 5 medewerkers.
Door de toezichthouder, de Waarderingskamer, is voorgeschreven welke rollen de WOZ-medewerkers kunnen vervullen.
De uitvoering van de Wet WOZ omvat een groot aantal werkzaamheden:

- Het bijhouden van objectgegevens;
- Het analyseren van marktgegevens en het inrichten van taxatiemodellen;
- Het taxeren en waarderen van WOZ-objecten;
- De communicatie met belanghebbenden;
- Het afhandelen van taxatietechnische adviezen bij juridische procedures (bezwaar en beroep)
- Coördinatie/interne beheersing
- Applicatiebeheer

Sinds 2021 werken de medewerkers van het team WOZ van de gemeente Venray en gemeente Horst aan de Maas heel nauw samen. Dit geeft de mogelijkheid om gebruik te maken van elkaars expertise en elkaar te ondersteunen en te vervangen in de uitvoering.

Overige rollen
De overige rollen die door de Waarderingskamer zijn beschreven, worden uitgevoerd door andere afdelingen binnen de organisatie. Dit betreffen:

- Bezwaar en beroep (juridische procedures)
- Technische ICT architect
- Informatie architect

Integraal objectenbeheer
Bij de uitvoering van de Wet WOZ worden gegevens gebruikt van en uitgewisseld met andere basisregistraties. Deze basisregistraties zijn BAG, WOZ, BGT en BOR.
Dit noemen we integraal objectenbeheer. De WOZ-medewerkers werken heel nauw samen met de diverse registraties door middel van periodieke onderlinge afstemming en aanpassing/verbetering van de onderlinge werkprocessen.
Daarbij wordt er voor de WOZ en de BAG met dezelfde applicatie gewerkt. Alle betrokken medewerkers voeren gegevens in zowel de WOZ als in de BAG. Er is een koppeling tussen de BAG en de BGT die middels berichtenverkeer zorgt voor uitwisseling van de onderlinge gegevens. Daarmee zorgen we voor het actueel houden van deze basisregistraties.

Oordeel over de uitvoering
De Waarderingskamer is het toezichthoudend orgaan vanuit het ministerie. De Waarderingskamer ziet toe op de kwaliteit van de uitvoering van WOZ-werkzaamheden van alle gemeenten in Nederland. Dit doet de Waarderingskamer door middel van verschillende doelgerichte jaarlijkse vragenlijsten. Daarnaast voert de Waarderingskamer bestandscontroles uit en worden er controles op locaties uitgevoerd.

De Waarderingskamer geeft na de controle jaarlijks een beoordeling over de uitvoering van de Wet WOZ aan alle gemeenten in Nederland.
De Waarderingskamer beoordeelt onze uitvoering van de Wet WOZ vanaf 2016 met goed en vanaf 2024 met de score 5 sterren: goed, meerdere jaren. De hoogst haalbare score.

Vergelijk met landelijke resultaten

	Uitleg	Aantal gemeenten	%
★☆☆☆☆	Moet dringend worden verbeterd	0	0%
★★☆☆☆	Moet op onderdelen worden verbeterd	16	5%
★★★☆☆	Voldoende	78	23%
★★★★☆	Goed	96	28%
★★★★★	Goed, meerdere jaren	152	44%

2.2 Opleiding en educatie

Binnen de organisatie zijn eigen taxateurs in dienst die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register van Taxateurs, NRVT. Dit is een certificering. Zij moeten verplicht ieder jaar trainingen doen en cursussen volgen. Dit heet permanente educatie. Dit is een verplichting daar anders de certificering vervalt. Hierdoor blijven onze taxateurs zich ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten in hun vakgebied.
De gegevensbeheerders hebben de nodige opleidingen gevolgd. We zorgen er ook voor dat de kennis van onze gegevensbeheerders op niveau blijft door het aanbieden van opleidingen en cursussen.

2.3 Applicatie

Voor de WOZ-uitvoering wordt gebruik gemaakt van de software van xxllnc.
Zowel de BAG als belastingen werken ook met deze applicatie. Vanuit deze applicatie wordt de administratie bijgehouden en vinden ook de taxaties plaats. Een belangrijke gegevensbron vormt de geografie, het kaartmateriaal van de gemeente. Deze gegevens worden in de Kaartviewer opgeslagen en bijgewerkt. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse tools en hulpprogramma’s zoals I-WOZ (verzamelde vraagprijsinformatie), Vastgoeddata, Kadaster, NVM indexcijfers.

GEBRUIKTE GEGEVENS

3.1 Belang van goede gegevens

Om tot een goede waardebepaling van een WOZ-object te komen, zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een object. Dit zijn de objectkenmerken.

De WOZ-administratie van de gemeente is onderdeel van een stelsel van basisregistraties waarin alle objecten en kadastrale percelen zijn geregistreerd.
Een basisregistratie is een registratie waar gegevens over een object of een persoon in staan die de overheid moet gebruiken bij het uitvoeren van hun taken.

Deze basisregistraties gebruiken we het meest:

- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG); gebruiken we voor het bepalen van adressen en huisnummers. In de BAG staan ook bouwjaren en de gebruiksoppervlakte van woningen.
- Basisregistratie Kadaster (BRK; gebruiken we om te kijken hoe groot een perceel is en wie welk perceel in eigendom heeft.
- Basisregistratie adressen en personen (BRP); gebruiken we om te kijken wie gebruiker van een woning is. Dat is vooral belangrijk om te bepalen wie de belasting moet betalen.
- Nieuw Handelsregister (NHR); bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen.

3.2 Objectkenmerken

Om de waarde van een object goed te kunnen bepalen, hebben we gegevens van het betreffende object nodig. Deze gegevens verzamelen we actief en houden we continue zo goed mogelijk bij.
We onderscheiden twee verschillende objectkenmerken, namelijk de primaire en de secundaire.

3.2.1 Primaire objectkenmerken

De primaire objectkenmerken zijn objectief te bepalen, meetbare objectkenmerken.

Een aantal voorbeelden die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Woonplaats (waardegebieden)
- Adres
- Buurt/wijk
- Kadastrale relaties
- Type object (bijvoorbeeld vrijstaande woning, appartement of bedrijfshal)
- Perceel oppervlakte
- Bouwjaar
- Grootte van de object onderdelen (GBO: gebruiksoppervlakte gemeten conform de NEN 2580, BBMI meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen)
  (woning, serre, garage.)
- Bijgebouwen (b.v. garage, dakkapel, overkapping, tuinhuis, serre e.d.)

3.2.2 Secundaire objectkenmerken

De secundaire objectkenmerken geven een indicatie over de algehele staat van een object. Hierbij worden de binnen- en de buitenkant meegenomen.
Daarnaast geeft het aspect ligging een oordeel over de specifieke ligging van een object.

Secundaire kenmerken die worden gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde zijn:

- Kwaliteit
  De mate waarin het object of onderdeel al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.
- Onderhoud
  De mate waarin het (deel)object al dan niet afwijkt in de onderhoudstoestand ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.
- Uitstraling
  De mate waarin het object een bepaald aanzien heeft, waardoor een potentiële koper meer of minder voor een object zou willen betalen ten opzichte van vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.
- Doelmatigheid
  De mate waarin het object te gebruiken is naar de heersende wensen in relatie tot vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.
- Voorzieningen
  De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloedt door de aanwezige voorzieningen en aanwezige installaties van het object. Dit dient te worden afgezet tegen datgene wat normaal wordt beschouwd bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode.
- Ligging
  De mate waarin de waarde van het object wordt beïnvloed door omgevingsfactoren in de directe omgeving in vergelijking tot vergelijkbare objecten in dezelfde bouwperiode.

We noemen dit de zgn. KOUDVL factoren.

K = Kwaliteit
O = Onderhoud
U = Uitstraling
D = Doelmatigheid
V = Voorzieningen
L = Ligging

We hanteren voor deze factoren een score van 1 t/m 5, die de volgende betekenis hebben:

1. Zeer slecht, ver onder gemiddeld
2. Slecht, onder gemiddeld
3. Voldoende, gemiddeld
4. Goed, boven gemiddeld
5. Zeer goed, ver boven gemiddeld.

3.2.3 Energiezuinig

In de huidige markt, zeker bij woningen, is of een pand energiezuinig is, een zeer belangrijk aandachtspunt voor potentiële kopers. De mate van energiezuinigheid heeft niet alleen invloed op de snelheid waarmee woningen verkocht worden, maar ook op de betaalde prijs.

De energiezuinigheid komt bij de woningen die op de markt zijn veelal tot uitdrukking in het energielabel. Immers bij verkoop is een dergelijk label verplicht en met behulp van dit energielabel kan in de marktanalyse van verkoopprijzen van woningen onderzocht worden hoe groot de invloed van deze energiezuinigheid op de marktwaarde is. Daarom registreren wij de (actuele) energielabels in de WOZ-administratie zodat deze gebruikt kan worden bij de marktanalyse.

Toch staat het energielabel en de energiezuinigheid niet genoemd in het overzicht van secundaire objectkenmerken. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen:

- De secundaire objectkenmerken zijn bedoeld om WOZ-objecten (woningen) systematisch met elkaar te kunnen vergelijken. Die systematische vergelijking is alleen mogelijk als voor alle woningen, zowel de recent verkochte als de niet-verkochte woningen de registratie uniform is. Aan die voorwaarde wordt niet voldaan, omdat niet voor alle woningen een energielabel beschikbaar is.
- Het uitgangspunt van de WOZ-taxatie is dat deze is gebaseerd op de werkelijke situatie van het WOZ-object op de waardepeildatum. Het energielabel wordt op een bepaald moment vastgesteld en is dan tien jaar geldig. In deze periode kan er sprake zijn van significantie wijzigingen aan het object, terwijl er geen nieuw energielabel wordt bepaald. Om die reden is het onvoldoende gewaarborgd dat het formele energielabel een goede weergave vormt voor de situatie op de waardepeildatum.

Naast het feit dat het formeel vastgestelde energielabel niet direct gebruikt kan worden als een secundair objectkenmerk, is er ook geen sprake van een WOZ-kenmerk energiezuinigheid. Met een dergelijk kenmerk zouden onderlinge verschillen tussen woningen op het aspect energiezuinigheid tot uitdrukking gebracht kunnen worden. Hier is niet voor gekozen, omdat het risico bestaat dat bepaalde kenmerken van de woning dan op verschillende plaatsen worden meegenomen in de registratie en meegewogen in de taxatie. Bijvoorbeeld bij het secundaire kenmerk “kwaliteit” staat aangegeven dat isolatie van de woning (gevels, dak en ramen) van invloed is bij de beoordeling van dit kenmerk. Dit belangrijke aspect van de energiezuinigheid komt dus al tot uitdrukking en hoeft niet afzonderlijk in een apart secundair objectkenmerk tot uitdrukking te komen. Dat geldt ook voor andere kenmerken van de woning of voorzieningen bij de woningen die de energiezuinigheid beïnvloeden. Bijvoorbeeld bijzondere aspecten als een warmtepomp of andere voorzieningen om niet meer afhankelijk te zijn van gas om een woning te verwarmen, kunnen in het secundaire objectkenmerk “voorzieningen” tot uitdrukking komen.

3.3 Hoe komen we aan de objectkenmerken

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. Dit wordt genoemd Samengestelde Objecten Registratie (SOR). Als er iets verandert in de ene registratie, komt daarvan een melding bij de andere registratie. In die

registratie kunnen de gegevens dan gewijzigd worden, zodat in alle registraties dezelfde juiste gegevens staan.

De informatiebronnen waar we gebruik van maken:

- De reeds genoemde basisregistraties BAG, BRK, BRP, NHR
- Bouwtekeningen (omgevingsvergunningen)
- Funda / Vraagprijzenanalyse
  We bekijken te koop of te huur staande panden en controleren aan de hand van deze advertenties onze eigen administratie
- Verkoopanalyse
  We bekijken en controleren verkochte panden aan de hand van verkoopgegevens die we ontvangen vanuit het kadaster
- Inlichtingenformulieren
  Bij verkoop of verhuur sturen we inlichtingenformulieren naar de koper/eigenaar met een aantal gerichte vragen. Op deze manier krijgen we meer inzicht in de (toekomstige) kenmerken van een object.
- Inlichtingenformulieren secundaire kenmerken
  Ook worden er inlichtingenformulieren verstuurd naar eigenaren om te informeren naar de staat van de woning (inpandig en uitpandig). Op deze wijze vragen wij belanghebbenden ons te helpen de afwerkings-en onderhoudsstaat in kaart te brengen, om hier in de waardebepaling rekening mee te kunnen houden.
- Mutatiesignalering
  Jaarlijks worden nieuwe luchtfoto's gemaakt. Deze luchtfoto vergelijken we met de luchtfoto van het jaar daarvoor. Zo zien we of er kenmerken veranderd zijn. Zo zien we bijvoorbeeld of er een bijgebouw gesloopt is of een overkapping/tuinhuis geplaatst. Zo kunnen we er voor zorgen dat (vergunningsvrije) bouwwerken in de WOZ worden opgenomen.
- Straatbeeld
  Ieder jaar worden er foto's van het straatbeeld gemaakt. Dit wordt obliekfoto's en cyclorama foto's genoemd.
- Vooroverleg
  Jaarlijks wordt er met veel grote partijen en/of grootzakelijke objecten vooroverleg gevoerd, waarbij de kenmerken en voorlopige WOZ-waarde van de objecten wordt besproken.
- Opname ter plaatse
  Taxateurs kunnen ter plaatse een opname doen om de gegevens op te nemen en te controleren. Dit gebeurt o.a. bij onduidelijkheden, bij bezwaar en/of beroep.

3.4 Kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken

De objectkenmerken worden actueel gehouden via de reguliere werkprocessen zoals verwerken van de omgevingsvergunningen, bezwaren, beroepen, verwerken van de kadastrale mutaties, mutatiesignalering en de marktanalyse.
Bij de reguliere werkprocessen werken we integraal zoals beschreven in hoofdstuk 2.1
Er is een intensieve samenhang tussen de bijhouding van de objectkenmerken van de WOZ en de bijhouding van de BAG.
Niet alle wijzigingen van de primaire objectkenmerken leiden tot mutaties in de BAG. Daarom is het belangrijk dat bij de bijhouding van de objectkenmerken in de WOZ-administratie ook de omgevingsvergunningen die niet leiden tot mutaties in de BAG, betrokken worden in de bijhouding.

Van elk WOZ-object staan de objectkenmerken in onze WOZ-administratie.
Onze gegevensbeheerders en taxateurs controleren zo veel mogelijk bij ieder proces de objectkenmerken. Bij het doorvoeren van mutaties worden controlerecords gevuld.

De Waarderingskamer houdt toezicht op het bijhouden van de objectkenmerken.
Stelling hierbij is: “de administratie moet gelijk zijn met wat op straat staat”.
De Waarderingskamer schrijft hierbij voor dat de objectkenmerken van alle WOZ-objecten tenminste eenmaal per vijf jaar worden beoordeeld.
In beginsel worden per jaar 20% van de WOZ-objecten gecontroleerd.

TAXEREN WONINGEN

4.1 Marktontwikkeling in de gemeente Venray

De marktanalyse is de basis van een goede waardering. In de marktanalyse worden alle vraagprijzen en verkoopcijfers binnen de gemeente Venray geanalyseerd.
Voor de herwaardering voor het belastingjaar 2026 zijn de verkoopcijfers van 2024 en 2025 relevant.

Tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2025 zijn in Venray ca. 1.019 woningen verkocht. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers hebben wij eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die wij hebben geregistreerd, vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. Van deze 1.019 verkochte woningen zijn uiteindelijk ca 659 verkopen goedgekeurd voor inrichting van het model. De goedgekeurde verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en op de markt aansluiten van ons taxatiemodel.

Aan verkoopcijfers wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend.
De bruikbaarheidscodes die aan een transactiecijfer gegeven kunnen worden zijn:

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

Niet-reële transacties zijn bijvoorbeeld:

- Transactiecijfers van woningen die niet openbaar te koop hebben gestaan en waarbij geen taxatierapport beschikbaar is waarin wordt onderbouwd dat het transactiecijfer marktconform is
- Familietransacties
- Executieverkopen
- Transactiecijfers met een erfpachtconstructie (kan voorkomen bij woningcorporaties)

Binnen de gemeente zijn geen (verkoop) cijfers van woningen bekend waarbij de funderingsproblematiek een rol speelde. Deze objecten zijn ook niet bekend op de “funderingsviewer”.

4.2 Indexeringspercentages

De gemeente indexeert elk verkoopcijfer naar de waardepeildatum. Zo wordt zichtbaar wat de prijsontwikkeling is van de betreffende woning of het woningtype. En zo wordt ook rekening gehouden met het tijdsverloop en de marktontwikkeling tussen het moment van verkoop en de waardepeildatum.
Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn dus met een percentage gecorrigeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2025.
Bij woningen met een VVE wordt het aandeel reservefonds VVE in mindering gebracht op het verkoopcijfer, daarna wordt het verkoopcijfer geïndexeerd.

De analyse van het toegepaste indexeringspercentage is gebaseerd op regionale marktcijfers van de gemeente Venray en de gemeente Horst aan de Maas. Deze gemeenten zijn zeer goed vergelijkbaar. Door marktcijfers over een groter gebied in de analyse te betrekken is meer data beschikbaar om een betrouwbare (regionale) marktontwikkeling te kunnen bepalen. Ook brancheorganisaties als NVM/Brainbay passen een dergelijke clustering toe van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie (zgn COROP gebieden) voor marktonderzoeken.
In onderstaande tabel is de marktontwikkeling van alle bruikbare verkopen in Venray en de gemeente Horst aan de Maas weergegeven, per objectklasse (marktsegment).
De gemeente gaat voor de indexering uit van datum tekenen (voorlopig) koopcontract.
Zie voor meer informatie en de volledige toelichting over de toegepaste methodiek bijlage 1.

Waardepeildatum (wpd) 1 januari 2025

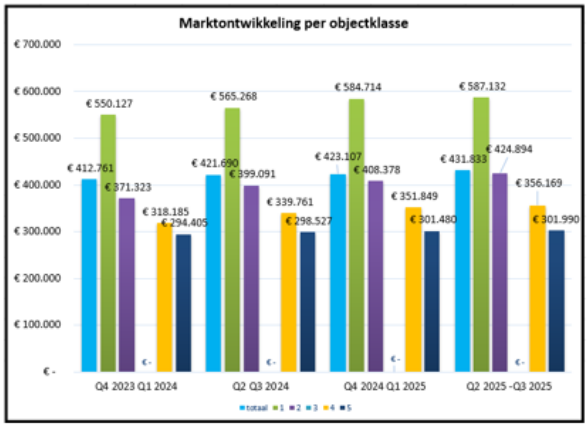
Marktontwikkeling tussen waardepeildatum 1-1-2024 naar 1-1-2025: alle woningen (totaal) en uitgesplitst per objectklasse

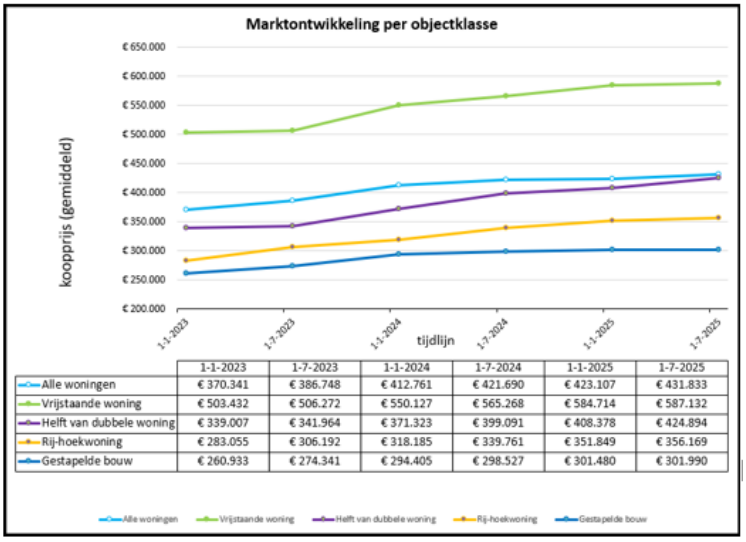
Tijdlijn 01-01-2024 01-01-2025

Objectklasse	wpd 2024: Aantal verkopen	wpd 2024: Gemiddelde transactiesom	wpd 2025: Aantal verkopen	wpd 2025: Gemiddelde transactiesom	Marktontwikkeling wpd 2024 - 2025 (gemiddelde trans som)
Alle woningen	**397**	**€ 412.761**	**456**	**€ 423.107**	
(1) Vrijstaand	136	€ 550.127	113	€ 584.714	6,29%
(2-3) 2^1 kap en geschakeld	134	€ 371.323	161	€ 408.378	9,98%
(4) Rij-hoek	80	€ 318.185	124	€ 351.849	10,58%
(5) Gestapelde bouw	47	€ 294.405	58	€ 301.480	2,4%

Noot: in de laatste periode zijn relatief veel woningen in de lagere prijsklassen verkocht. Hierdoor lijkt de gemiddelde transactiesom totaal slechts minimaal toegenomen.
Indexering van de transactiesom vindt plaats met het marktontwikkelingspercentage behorende bij het specifieke woningtype, de zgn objectklasse.

Prijsontwikkeling grafiek





	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025
Alle woningen	€ 370.341	€ 386.748	€ 412.761	€ 421.690	€ 423.107	€ 431.833
Vrijstaande woning	€ 503.432	€ 506.272	€ 550.127	€ 565.268	€ 584.714	€ 587.132
Helft van dubbele woning	€ 339.007	€ 341.964	€ 371.323	€ 399.091	€ 408.378	€ 424.894
Rij-hoekwoning	€ 283.055	€ 306.192	€ 318.185	€ 339.761	€ 351.849	€ 356.169
Gestapelde bouw	€ 260.933	€ 274.341	€ 294.405	€ 298.527	€ 301.480	€ 301.990

4.3 Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebepaling van woningen gebruiken wij het taxatiesysteem van xxllnc. Dit systeem biedt de mogelijkheid om door middel van een groepsgewijze benadering een model te maken van de woningmarkt.
De groepen worden zoveel mogelijk op homogeniteit/vergelijkbaarheid tussen de objecten ingedeeld. Dat wil zeggen dat in een groep dezelfde type woningen zitten, met een zoveel mogelijk zelfde bouwperiode, netto gebruiksoppervlakte en in dezelfde wijk/buurt of straat zijn gelegen. Bij deze benadering worden woningen in eenzelfde groep met dezelfde, in het model bepaalde, parameters getaxeerd. Deze parameters zijn deels afzonderlijke kengetallen waarvoor de grond en bijgebouwen en speciale voorzieningen in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Dat betekent dat voor woningen binnen een groep bijvoorbeeld dezelfde waarde per m² (mits de KOUDV gelijk zijn) of dezelfde waarde voor bijgebouwen wordt gebruikt.
Daarnaast worden de onderlinge verschillen tussen groepen bewaakt. Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen kan worden gekeken naar de volgende kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte (woning)
- Waardegebied (woonplaats, wijk/buurt, binnen/buiten de bebouwde kom etc)
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Groepsaanduiding

Daarbij worden alleen de verkoopcijfers met de aanduiding bruikbaarheid 00 met evt. een reden van de afwijking meegenomen in het model.

Het taxatiemodel woningen bestaat uit een drietal deelelementen:
1 Woning en aanbouw (hoofdgebouwmodel)
2 Grond (kavelmodel)
3 Bijgebouwen (bijgebouwenmodel

4.3.1 Hoofdgebouw (woning en aanbouw woning)

Iedere groep wordt onderbouwd en getaxeerd aan de hand van minimaal 3 verkochte woningen. Vaak zullen dit er meer dan 3 zijn, echter is dit afhankelijk van het aantal beschikbare, geschikte verkopen per categorie. Niet altijd zijn er even goed passende verkochte woningen beschikbaar. Soms is het dan beter om het bij 3 verkopen te houden, soms juist beter om er meerdere te kiezen.

Iedere verkochte woning wordt als het ware ontleed tot een prijs per m² gebruiksoppervlakte. Dit wordt gedaan voor iedere onderbouwde verkoop.
De gemiddelde vierkante meterprijs van de geanalyseerde, geschoonde en eventuele gecorrigeerde prijs per m² van de geselecteerde verkochte woningen wordt gebruikt bij het modelmatig waarderen.
Omdat in een groep sprake kan zijn van een verschil in gebruiksoppervlakten, wordt ook met deze verschillen rekening gehouden. Het taxatiemodel doet ook aanpassingen op de grootte van een woning. Dat doet het model om rekening te houden met de afnemende meerwaarde. Een koper van een woning zal gemiddeld genomen, indien er veel vierkante meters zijn, voor iedere vierkante meter die er meer bijkomt steeds minder geld betalen. Dit noemen we ook wel het afnemend grensnut.

Er is in de taxatieleer geen vaste methode bepaald waarop dit moet gebeuren en kan ook heel casuïstisch zijn. Er is op de markt ook geen eenduidige objectivering mogelijk van de wijze waarop dit zou moeten gebeuren. Het is immers geen vaststaand feit dat de m²-prijs van een grotere woning altijd lager ligt dan die van een kleinere woning (of vice versa). Dit is enkel het algemene beeld wat gemiddeld genomen zichtbaar is in de markt.
Belangrijkste is dat met de afnemende meerwaarde, van de toegevoegde extra meters ten opzichte van de referentieverkopen, rekening wordt gehouden.
De gemeente heeft ervoor gekozen om dit te doen met de zogenaamde drie-kwart formule.

> *Driekwart formule =*
> *(((gemiddelde GBO referentie/GBO woning)*0,25)+0,75)*gemiddelde m² prijs referentie).*

<u>Afnemend grensnut voorbeeld:</u>
Referentieverkoop A is verkocht voor €300.000, hiervan is €100.000 toe te kennen aan de grond en €25.000 aan de bijgebouwen. Wat resteert is een waarde voor het hoofdgebouw €175.000. De referentieverkoop is 110m² groot.
Wat resulteert in een m²-prijs van €1590/m² GBO.

De te taxeren woning is 125m² groot.
Doordat deze woning groter is zal doorgaans de prijs/m², van de extra m²-GBO t.o.v. de referentieverkoop, dus afnemen (afnemend grensnut).

> Driekwart formule = (110/125)*0,25)+0,75)*€1590 = €1542/m² GBO
> Oftewel:
> 110/125 = 0,88
> 0,88 x 0,25 = 0,22
> 0,22 + 0,75 = 0,97
> 0,97 x €1590 = €1542/m² GBO

Voor de te taxeren woning zal nu dus gerekend worden met een lagere m²-prijs, omdat de woning wat groter is dan de referentie(s).
Het omgekeerde geldt uiteraard ook. Wanneer een woning kleiner is dan de referentie(s) zal de m²-prijs waarmee gerekend wordt wat hoger liggen dan van de referentie.

Hierna wordt de m²-prijs voor de woningwaarde eventueel nog gecorrigeerd voor KOUDV zoals omschreven onder 4.4.2.

4.3.2 Grond (kavelmodel)

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

Hierbij wordt gekeken naar bijvoorbeeld grondverkopen, gronduitgifteprijzen en hoe consequent de m²-prijzen van de geanalyseerde verkochte woningen zich uiten (wat een signaal is dat de grondwaardering correct is).

Ook wordt rekening gehouden met specifieke liggingsaspecten van de woning zoals omschreven onder 4.4.3.

Het kavelmodel (incl. de toegepaste staffels) treft u aan in bijlage 3.

4.3.3 Bijgebouwen (bijgebouwenmodel)

Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen. Het bijgebouwenmodel wordt ieder jaar getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse.

Het bijgebouwenmodel treft u aan in bijlage 4.

4.4 Wat is er allemaal van invloed op de WOZ-waarde van woningen

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

4.4.1 Primaire kenmerken

Eerder vertelden we wat primaire objectkenmerken (onder 3.2.1) zijn. Dit zijn de belangrijkste objectkenmerken van de woning die wij registeren.
Primaire objectkenmerken zijn meetbaar (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte, bouwjaar, woningtype, locatie enz.).
Alle meetbare kenmerken gebruiken we bij de waardebepaling en met de onderlinge verschillen wordt rekening gehouden.
Een grotere gebruiksoppervlakte of een groter perceel leidt tot een hogere waarde en vice versa.

4.4.2 Secundaire kenmerken KOUDV (Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid, Voorzieningen)

De secundaire factoren die de waarde van een woning beïnvloeden kennen we dus als de KOUDV-factoren (zoals omschreven onder 3.2.2).
We hanteren voor deze factoren een score van 1 t/m 5. Waarbij 3 de standaard is.
Per punt afwijking t.o.v. 3 (is gemiddeld) vindt er een percentage correctie plaats op de m²-prijs.
Deze correctie vindt dus niet plaats op de totale WOZ-waarde, maar op een specifiek onderdeel in de opbouw daarvan.

Voor de factoren KOUDV wordt gecorrigeerd op de hoofdgebouwwaarde, het onderdeel woning.

Correctiepercentages

- Voor de code KOUDV hanteren we een percentage van 7% per punt afwijking.
  De correctie wordt toegepast op het onderdeel woning.
  De beoordeling van de kwantificering dient altijd te worden afgezet tegen datgene wat als normaal wordt beschouwd bij vergelijkbare objecten van dezelfde bouwperiode en/of ten opzichte van de groepsopbouw waarin de woning is ingedeeld (zoals omschreven onder 4.3).
  Doordat woningen in groepen van vergelijkbare objecten worden ingedeeld (zoals woningtype, bouwperiode etc.) wordt bijvoorbeeld met U(itstraling) en D(oelmatigheid) doorgaans al direct voldoende rekening gehouden. Hierdoor is een correctie op deze punten veelal niet noodzakelijk.

Correctie KOUDV aan de hand van voorbeelden:

- Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit dan wordt (de m²-prijs van) het hoofdgebouw gecorrigeerd met 7%.
  Is bijvoorbeeld kwaliteit op 4 en onderhoud op 4 gekwantificeerd, dan is de correctie ca. 14%.
  Is bijvoorbeeld kwaliteit op 2 en onderhoud op 2 gekwantificeerd dan geldt het omgekeerde en vindt er een negatieve correctie plaats van ca. -/- 14%.

4.4.3 Secundair kenmerk L (Ligging)

De gemeente Venray is verdeeld in verschillende waardegebieden.
Een waardegebied is een apart uniek gebied in de gemeente. Bijvoorbeeld de dorpskern van een plaats. Deze waardegebieden gebruiken wij in het taxatiemodel.
Op die manier nemen we specifieke eigenschappen van een waardegebied mee in de WOZ-waarde. Zo maken we verschil tussen de WOZ-waarde van een woning in het centrum, een specifieke wijk of een woning in het buitengebied.
Door de modelwaarde per waarde gebied te bepalen, houden we bij het waarderen beter rekening met verschillen tussen de waardegebieden.
In bijlage 2 treft u de verschillende waardegebieden van de gemeente Venray aan.

Hoewel de locatie (waardegebied) naar voren komt bij de primaire objectkenmerken wordt ook met de specifieke ligging binnen het waardegebied rekening gehouden.
Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Dan nemen we dit ook in de WOZ-waarde mee. Voor deze specifieke invloeden op de WOZ-waarde gebruiken we het secundaire objectkenmerk ligging.
Ook hier wordt weer een scoreverdeling aangehouden van 1 tot 5. Waarbij 3 de standaard ligging is.
Bij een correctie op de ligging wordt gecorrigeerd op de grondwaarde, het onderdeel grond bij woning (behoudens bij appartementen, daar vindt een correctie op het onderdeel woning plaats).

Correctiepercentage

- Voor de code L (ligging) hanteren we een percentage van 10% per punt. De correctie wordt toegepast op het onderdeel grond.

Correctie L aan de hand van voorbeelden:

- Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 10%.
  Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met ca 20% gecorrigeerd.

Totaal getaxeerd WOZ-waarde

De optelsom van deze 3 deelelementen, 1 hoofdgebouwwaarde, 2 kavelwaarde en 3 de bijgebouwenwaarde, geeft de totale getaxeerde WOZ-waarde.
Waarbij met alle onderlinge verschillen tussen woningen rekening gehouden.

Immers:
Hoofdgebouwwaarde: de verschillen in woningtype, grootte (GBO) en staat van de woning wordt rekening mee gehouden.
Kavelwaarde: de verschillen in grootte van het perceel en ligging wordt rekening mee gehouden.
Bijgebouwen: de verschillen in het aantal en type bijgebouwen welke aanwezig zijn wordt rekening mee gehouden.

4.5 Inrichten taxatiemodel

De taxaties worden verricht in het kader van de waardebepaling van de betreffende woning volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ). Jurisprudentie en de wettelijke kaders worden in acht genomen bij de waardering van onroerend goed in Venray.

Onderstaande elementen zijn van toepassing en van belang voor de waardering:
- Gebruiksoppervlakte woningen (gebaseerd op NEN 2580, BBMI meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen)
- Bijgebouwen zoals aanbouwen, dakopbouwen, garages, berging etc. (op basis van een m² prijs of een prijs per stuk)
- Grondwaarde (gebaseerd op onderzoek van verkoop onbebouwde kavels en rekening houdend met de grondquote)
- Correctie op Ligging en KOUDV factoren (zie hoofdstuk 4.4.2 en 4.4.3)
- Datum ondertekenen (voorlopig) koopcontract van de referentieverkopen
- Indexatie van de verkoopprijzen van de referentieverkopen op basis van het tijdsverloop tussen datum voorlopig koopcontract en peildatum 1-1-2025 (zie hoofdstuk 4.2).

De bedragen van al deze componenten (grondstaffel en overige parameters) zijn gebaseerd op:
- Het vorig jaar gebruikte model
- Het toetsen van dit model in de marktanalyse
- Het toetsen van het nieuw ingerichte model aan de verkoopprijzen (en ook grondverkopen) in 2024 en 2025.
- Het toetsen van dit model in bezwaar en beroepsprocedures
- De lokale deskundigheid van de taxateurs

4.6 Controle van het taxatiemodel

We controleren of het taxatiemodel de juiste WOZ-waarde bepaalt onder andere aan de hand van verschillende statistische formules. Dit gebeurt onder andere door toepassing van door de IAAO (International Association of Assessing Officers) opgestelde "Standard on Ratio Studies".

4.6.1 Ratio's

Eén van de onderdelen is de 'ratio' van verkochte woningen. We delen dan de modelwaarde uit het taxatiemodel door het gerealiseerde verkoopcijfer:

De formule ziet er als volgt uit:

Formule:	**Voorbeeld:**
Modelwaarde	€ 275.000
---------- = ratio	---------- = ratio 0,975
Verkoopcijfer	€ 282.000

De perfecte uitkomst van die som zou 1 zijn. Dan zijn het verkoopcijfer van een woning en de modelwaarde namelijk precies gelijk aan elkaar. Dat betekent dat de modelwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Is de uitkomst lager dan 1, dan is de modelwaarde lager dan de marktwaarde. Is de uitkomst hoger dan 1, dan is de modelwaarde hoger dan de marktwaarde. Het doel is dat de gemiddelde ratio van alle verkopen zo dicht mogelijk uitkomt bij 1,0. We willen ook dat de spreiding (de gemiddelde afwijking) van de ratio's zo klein mogelijk is.

<u>Afwijkende ratio's en transactieruis</u>
De ratio van een verkoopprijs komt heel vaak niet precies uit op 1. Toch wil dat niet zeggen dat de modelwaarde die het taxatiemodel heeft berekend dan 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. Een paar voorbeelden die van invloed zijn:

- Informatie die de koper en/of verkoper over de woning heeft (of juist niet)
- Onderhandelingskwaliteiten van de koper en/of verkoper
- Emotie die koper en/of verkoper heeft bij het (ver)kopen van de woning

Door dit soort invloeden kan de verkoopprijs van een woning verschillen van de marktwaarde van de woning.
Door de transactieruis is een taxatiewaarde en dus ook een WOZ-waarde, een zo goed mogelijke schatting van de marktwaarde. De marktwaarde zit tussen een minimale waarde en een maximale waarde, dat noemen we de bandbreedte. De bandbreedte voor de ratio's verkoopcijfers is voor belastingjaar 2026 tussen de 0,98 en 1,06. Dat betekent dat de modelwaarde bij een ratio tussen 0,98 en 1,06 goed aansluit op de marktwaarde (voor de categorie vrijstaand en voor recreatiewoningen is de range 0,97 - 1,07).

De WOZ-waarde (marktwaarde) bepalen we door zoveel mogelijk verkoopprijzen te gebruiken in het taxatiemodel. Op die manier kunnen we het effect van de transactieruis zo klein mogelijk maken. Om het model te controleren rekenen we ook de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers uit. Valt de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers binnen de bandbreedte? Dan sluiten de modelwaardes die door het taxatiemodel zijn uitgerekend goed aan op de marktwaarde.

Meer uitgebreide controles

We controleren op allerlei manieren of de berekende modelwaarde 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 gebruik. Deze controles gaan verder dan de ratiocontroles zoals eerder beschreven.

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

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

- Coëfficiënt of Dispersion (COD)
  De spreidingscoëfficiënt (ook wel Coëfficiënt 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 ten opzichte van de meest voorkomende ratio te berekenen. Zowel een te hoge als een te lage spreiding is een signaal dat de taxaties niet op een betrouwbare wijze worden vastgesteld.
- Price Related Differential (PRD)
  Met de Price Related Differential (PRD) wordt verticale gelijkheid gecontroleerd. De PRD is een maatstaf om te beoordelen of objecten met een hoge en een lage waarde op gelijkmatige wijze aansluiten op de markt. Hierbij gaan we dus na hoe woningen in het hogere segment gewaardeerd worden ten opzichte van goedkopere woningen.
- Price Related Bias (PRB)
  De Price Related Bias (PRB) is eveneens een maatstaf om verticale ongelijkheid op te sporen. De PRB geeft de wijziging in ratio's weer bij een verdubbeling van de transactieprijs. Via regressiemethodiek wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt. Het rekenkundig gemiddelde wordt ingezet om scheefheid in het model bloot te leggen. De rekenkundig gemiddelde ratio is feitelijk het gemiddelde van alle ratio's. Dit gemiddelde wordt berekend door de som van alle ratio's te delen door het totale aantal ratio's.

Resultaten ratiocontroles

Hieronder ziet u de resultaten van het taxatiemodel voor belastingjaar 2026.

Kengetal	Model	Toelichting
Algemene ratio A	1.039	Getaxeerde waarde van de verkochte woningen, gedeeld door de transactieprijs van deze woningen
Algemene ratio B	1.041	Som van (alle getaxeerde verkochte woningen, gedeeld door de transactieprijzen), gedeeld door het aantal verkochte woningen. Oftewel: Ratio A, gedeeld door het aantal verkochte woningen
Ratio A periode jan 2024 t/m juni 2024	1.077	Ratio A 1e halfjaar periode (norm tussen 1,04 – 1.012
Ratio A periode juli 2024 t/m dec 2024	1.039	Ratio A 2e halfjaar periode (norm tussen 0.98 – 1.05)
Ratio A periode jan 2025 t/m juni 2025	1.008	Ratio A 3e halfjaar periode (norm tussen 0.94 – 1.02)

COD	5,52	Richtlijnen voor COD-waarden zijn als volgt: ▪ 5 –10% voor nieuwere woningen en homogene woningen, inclusief flatwoningen ▪ 5-20% voor oudere woningen, voor landelijk gebied of woningen in heterogene gebieden
PRD	1.002	Gemiddelde ratio/gewogen gemiddelde ratio: groter dan 1 is een mogelijke indicatie dat dure woningen te laag worden gewaardeerd en goedkope te hoog. Dit kengetal hoort te liggen tussen 0,98 en 1,03.
PRB	-0.012	De PRB is een meer betekenisvolle maat voor het vaststellen van verticale ongelijkheid dat tevens minder gevoelig is voor extreme prijzen of extreme ratio's. Doorgaans zou de PRB tussen –0,05 en 0,05 moeten liggen.

4.6.2 Werkwijze hertaxatie in bezwaar (beroep):

De bezwaarfase is een extra controle/toetsing naar de juistheid van de door het taxatiemodel bepaalde (en beschikte) WOZ-waarde, als ook de objectkenmerken. De taxateur gaat de WOZ waarde en kenmerken op juistheid toetsen en heroverwegen.

Dit is dus een individuele algehele controle van de taxatie van het object. Hierbij is specifiek aandacht voor de door bezwaarmaker aangedragen grieven, maar ook wordt gekeken naar eventuele andere onjuistheden in de (taxatie)opbouw. Indien de taxateur zelf onjuistheden constateert, bijvoorbeeld in objectkenmerken, omgevingsfactoren, de onderbouwingen etc. (zowel in positieve als negatieve zin), wordt ook dit doorgevoerd.

Ook is er specifiek aandacht voor de onderlinge waardeverhoudingen binnen het taxatiemodel en op eventuele onjuistheden in de opbouw hiervan. Dit wordt dan gecorrigeerd of teruggekoppeld naar de modellenbeheerders, zodat het taxatiemodel kan worden aangepast of verbeterd indien nodig.
Dit is een continu proces binnen de herwaardering WOZ in het algemeen.

Bij een bezwaartaxatie kan er voor gekozen worden een zgn. matrix op te maken met minimaal 3 referenties om meer inzage te geven in de opbouw van waardering. Deze sluit in beginsel volledig aan bij de door het taxatiemodel geselecteerde onderbouwende verkopen en de gehanteerde uitgangspunten zoals kavel- en bijgebouwenmodel, de correcties voor KOUDVL, afnemend grensnut etc. Op deze wijze is het voor de bezwaarmaker volledig herleidbaar hoe vanuit de geanalyseerde referentieverkopen tot de getaxeerde waarde is gekomen.
Er kan indien de taxateur dit noodzakelijk acht (in elke fase van het WOZ-proces, van modelinrichting, herwaardering t/m beroep) voor gekozen worden om de waarde nader op juistheid te toetsen, of ter beeldvorming nader te onderbouwen, gebruik gemaakt worden van andere of aanvullende verkopen. Bijvoorbeeld aan de hand van verkopen welke nog niet beschikbaar waren bij de modelinrichting van het betreffende jaar.

4.6.3 Controles Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichtsorgaan de gemiddelde ratio van alle verkoopcijfers. Voor belastingjaar 2026 is de gemiddelde ratio goed als die tussen de 0,98 en 1,06 is (voor de categorie vrijstaand en voor recreatiewoningen is de range 0,97 - 1,07). De gemiddelde ratio is één van de onderdelen die de Waarderingskamer controleert voordat de

WOZ-waardes die we hebben bepaald worden goedgekeurd. Pas als we goedkeuring van de Waarderingskamer hebben, mogen wij u een nieuwe WOZ-waarde geven. Meer informatie kunt u terugvinden op de website van de Waarderingskamer:
www.waarderingskamer.nl

4.7 WOZ-waarde woningen openbaar

Vanaf 2016 zijn de WOZ-waarden van alle woningen in Nederland openbaar.
Via het WOZ-waardeloket kunt u gratis de WOZ-waarde van uw woning opvragen of van andere woningen in heel Nederland. Op het WOZ-waardeloket ziet u naast de WOZ-waarde van een woning ook een aantal kenmerken zoals: bouwjaar, gebruiksdoel, gebruiksoppervlakte en grondoppervlakte. De getoonde gegevens zijn slechts een klein deel van de gegevens die de gemeente heeft gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen.

TAXEREN NIET-WONINGEN

5.1 Hoe taxeren we niet-woningen.

Niet-woningen zijn panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt.
Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels. Voor niet-woningen wordt een hoger tarief aan onroerende-zaakbelasting in rekening gebracht dan voor woningen.

Er zijn meerdere categorieën niet woningen. Agrarische objecten, courante niet woningen, incourante objecten, energienetwerken en waterverdedigingswerken. In dit verantwoordingsdocument gaan we in op de waardering van courante niet woningen. Voor de specialistisch informatie van de overige categorieën verwijzen we u naar de taxatiewijzers van het WOZ-datacenter.

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

- huurprijzen (met name bij kantoren, winkels, horeca en bedrijfsruimten);
- verkoopcijfers;
- stichtingskosten (met name voor incourante objecten zoals energiecentrales, windturbines, ziekenhuizen en scholen);
- grondprijzen;
- omzetgegevens (met name bij benzinestations, hotels en campings).

De WOZ-waarde van niet-woningen wordt bepaald op de marktwaarde of, als die hoger is, op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij courante panden zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze marktwaarde wordt onder meer berekend met behulp van de huurwaardekapitalisatiemethode en de vergelijkingsmethodiek.

Bij panden zoals ziekenhuizen, laboratoria en energiecentrales waarderen we volgens de vervangingswaarde, op basis van een herbouwwaarde die wordt bijgesteld voor de technische en de functionele veroudering. De WOZ-waarde wordt daarom aangeduid als de gecorrigeerde vervangingswaarde.
Deze methode leidt tot de waarde die het object heeft voor de huidige belanghebbende.

Voor andere specifieke panden zoals campings en tankstations zijn de omzetgegevens het uitgangspunt voor de waardering. De waarde wordt berekend door middel van de zogeheten Discounted Cash Flow-methode (DCF).

Indien binnen de gemeentegrenzen onvoldoende gegevens voorhanden zijn komt de modelmatige waardebepaling voor bedrijfspanden en andere niet-woningen tot stand door regionale en landelijke samenwerking met diverse partijen. Gemeenten werken bij het verzamelen en analyseren van marktgegevens van niet-woningen met elkaar samen door gebruik te maken van landelijk uitgangspunten en kengetallen. Deze gegevens zijn vastgelegd in landelijke taxatiewijzers die elk jaar worden gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

5.2 Huurwaardekapitalisatiemethode

Het grootste deel van de vastgoedmarkt voor niet-woningen bestaat uit verhuurtransacties. Als gevolg daarvan is de huurwaardekapitalisatiemethode de meest voor de hand liggende methode om de marktwaarde van een niet-woning in het kader van de Wet WOZ te bepalen. Bij deze methode wordt in beginsel uitgegaan van bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten. Deze wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode vindt de waardebepaling plaats in twee stappen.

Eerst wordt de huurwaarde van een pand vastgesteld, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soortgelijke panden waarvoor rond de waardepeildatum een huurovereenkomst is gesloten. Bij het vaststellen van de huurwaarde wordt rekening gehouden met de verschillen in onder andere bruto verhuurbare oppervlakte, bouwkwaliteit en ligging. Informatie over gesloten huurovereenkomsten worden via een inlichtingenformulier opgevraagd en geanalyseerd. Ook raadplegen we Funda en iWOZ voor het verzamelen en analyseren van de vraagprijzen.

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

Hoewel de kapitalisatiefactor primair wordt herleid uit verkoopcijfers, is het niet altijd mogelijk om op basis van marktgegevens tot een betrouwbare kapitalisatiefactor te komen. De zuivere kapitalisatiefactor wordt berekend door de koopsom van een bedrijfspand, exclusief kosten koper, te delen door de jaarhuur. Dit wordt ook wel de top down benadering genoemd. Omdat niet altijd beide gegevens (een koopsom en een huursom) aanwezig zijn wordt in de praktijk dan ook regelmatig gewerkt met de bottom up methode om de bruto kapitalisatiefactor te bepalen. De bottom up methode is gebaseerd op het rendement.

5.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

Bij incourante niet-woningen zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales wordt gewerkt met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de berekening daarvan is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor de waarde van de opstallen. De waarde van de opstallen wordt berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering.

Voor het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de investering die gedaan moet worden om een vergelijkbaar perceel grond met die bestemming op die locatie te verwerven. Omdat een belangrijk deel van het leveren van bouwrijpe grond geschiedt door de gemeente, vormen de uitgifteprijzen die de gemeente hanteert een belangrijk deel van de benodigde informatie.

5.4 Discounted cash flow-methode (DCF)

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

5.5. Vergelijkingsmethode agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten.

Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaats vinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, zijn door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden door een speciaal landelijk agrarisch taxateurs team geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten.

Daarnaast voert de gemeente een eigen marktanalyse uit van agrarische objecten en kan daarmee controleren of de plaatselijke kengetallen aansluiten bij de landelijke kengetallen.

5.6 De taxatiewijzers en TIOX

Het is belangrijk dat gemeenten bij de waardering van incourante objecten ook over de gemeentegrenzen kijken. Ook wanneer een gemeente alle marktinformatie binnen de gemeente verzamelt, zal vaak nog niet voor elk type niet-woningen 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 Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De taxatiewijzers dragen bij aan een landelijk uniforme en goed

onderbouwde waardering van niet-woningen. De taxatiewijzers worden elk jaar gepubliceerd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).
Deze zijn hier te vinden: WOZ-datacenter.

Het centrale rekenmodel voor het toepassen van de landelijke taxatiewijzers heet TIOX. TIOX ondersteunt de taxateur bij het waarderen van bijzondere panden, zoals scholen, ziekenhuizen en agrarische objecten.

De set taxatiewijzers bestaat uit:
0. algemeen
1. onderwijs
2. defensie
3. woonwagens & tijdelijke woningen
4. NS-stations
5. laboratoria
6. crematoria
7. parkeren
8. ziekenhuizen
9. verzorging
10. kloosters
11. busstations
12. duurzame energie
13. havengebonden objecten
14. cultuur
15. kinderboerderijen
16. nutsvoorzieningen
17. overheidsgebouwen
18. sport
19. telefonie
20. agrarisch
21. motorbrandstofverkooppunten
22. recreatie
23. NSW-landgoederen
24. huurwaardekapitalisatiefactor
25. hotels
26. algemene kengetallen

5.7 Inzicht in de gehanteerde uitgangspunten

De informatie die geanalyseerd wordt om de WOZ-waarde van een niet-woning te bepalen, is niet allemaal openbaar.
Om toch inzicht te geven op basis van welke informatie is gewaardeerd is dit vervat in verschillende bijlagen. In bijlage 5 en 6 treft u een overzicht aan van:

- de gemiddelde stijgingspercentages van de niet-woningen per categorie opgenomen;
- de bandbreedte van de gehanteerde huurwaarden en kapitalisatiefactoren per categorie (courante niet-woning, CNW) opgenomen;

Al deze gegevens komen voort uit de marktanalyse en vormen samen de basis voor een goede waardering van het vastgoed van niet woningen.

Bijlage 1 Marktontwikkeling en indexeringspercentages, per objectklasse (marktsegment)

Bijlage : Marktontwikkeling indexering verkopen, waardepeildatum 01-01-2024 naar 01-01-2025

Waardepeildatum (wpd) 1 januari 2025

Marktontwikkeling tussen waardepeildatum 1-1-2024 naar 1-1-2025:
alle woningen (totaal) en uitgesplitst per objectklasse

Tijdlijn	01-01-2024	01-01-2025

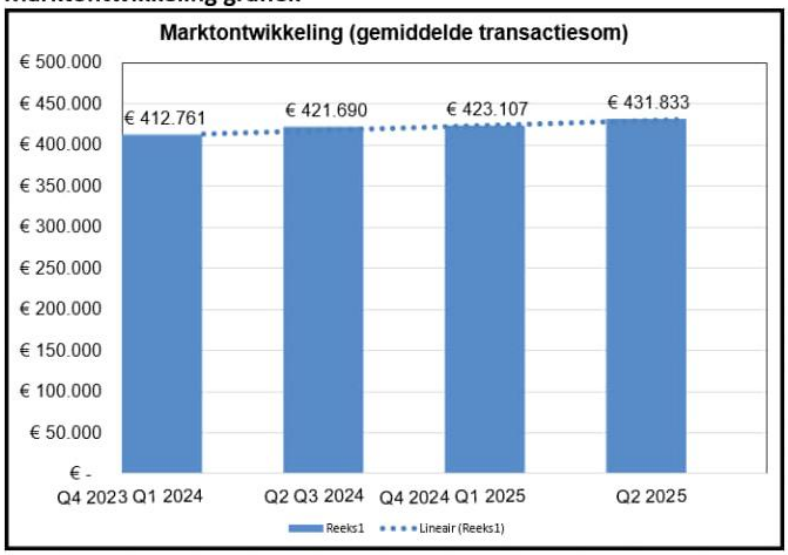
Objectklasse	wpd 2024: Aantal verkopen	wpd 2024: Gemiddelde transactiesom	wpd 2025: Aantal verkopen	wpd 2025: Gemiddelde transactiesom	Marktontwikkeling wpd 2024 - 2025 (gemiddelde trans som)
Alle woningen	**397**	**€ 412.761**	**456**	**€ 423.107**	
(1) Vrijstaand	136	€ 550.127	113	€ 584.714	6,29%
(2-3) 2^1 kap en geschakeld	134	€ 371.323	161	€ 408.378	9,98%
(4) Rij-hoek	80	€ 318.185	124	€ 351.849	10,58%
(5) Gestapelde bouw	47	€ 294.405	58	€ 301.480	2,4%

Noot: in de laatste periode zijn relatief veel woningen in de lagere prijsklassen verkocht. Hierdoor lijkt de gemiddelde transactiesom totaal slechts minimaal toegenomen. Indexering van de transactiesom vindt plaats met het marktontwikkelingspercentage behorende bij het specifieke woningtype, de zgn objectklasse.

Bovenstaand zijn de gemiddelde verkoopprijzen rond de waardepeildatum weergegeven, incl een uitsplitsing per woningtype (objectklasse). Dit is gebaseerd op regionale marktcijfers van de gemeente Horst aan de Maas en de gemeente Venray. Hierdoor is voldoende data beschikbaar om een (regionale) marktontwikkeling te kunnen bepalen.
Om de gemiddelde verkoopprijs rond de waardepeildatum te bepalen worden transacties meegewogen welke in het laatste en het eerste kwartaal (rond de waardepeildatum) hebben plaatsgevonden.
Dus waardepeildatum 01-01-2024 (Q4 2023 – Q1 2024) en waardepeildatum 01-01-2025 (Q4 2024 - Q1 2025).

Op deze wijze wordt een marktontwikkeling of trend bepaald tussen de waardepeildata.
De percentages zijn tot stand gekomen op basis van alle in de marktanalyse geanalyseerde, goedgekeurde transacties, met als uitgangspunt de datum (voorlopige) koopovereenkomst.
De verkoopprijzen worden ook in onderstaande grafiek weergegeven.

Marktontwikkeling grafiek



Indexering

In de waardebepaling wordt rekening gehouden met het tijdsverloop tussen de verkoopdatum en de waardepeildatum. De transacties worden daarom geïndexeerd naar de waardepeildatum.
Indexatie van de verkoopprijzen vindt plaats op basis van het tijdsverloop tussen de datum (voorlopig) koopovereenkomst en de waardepeildatum. Met het percentage behorende bij het specifieke woningtype, de zgn objectklasse.
In onderstaande tabellen wordt het aantal verkopen en de gemiddelde transactieprijs gedurende de jaren 2023, 2024 en (deels) 2025 weergegeven. Dit betreft steeds een halfjaar periode. Op deze wijze wordt het prijsverloop gedurende het jaar bepaald, oftewel het ontwikkelings-percentage(index) tov een periode eerder. Dit gebeurd aan de hand van de hieronder getoonde percentages (tabel B).

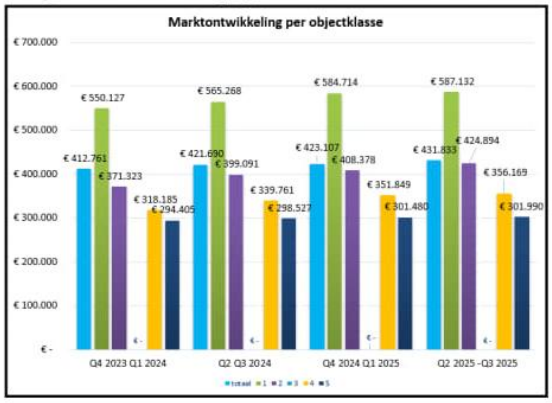
Tijdlijn	01-01-2023	01-07-2023	01-01-2024	01-07-2024	01-01-2025	01-07-2025

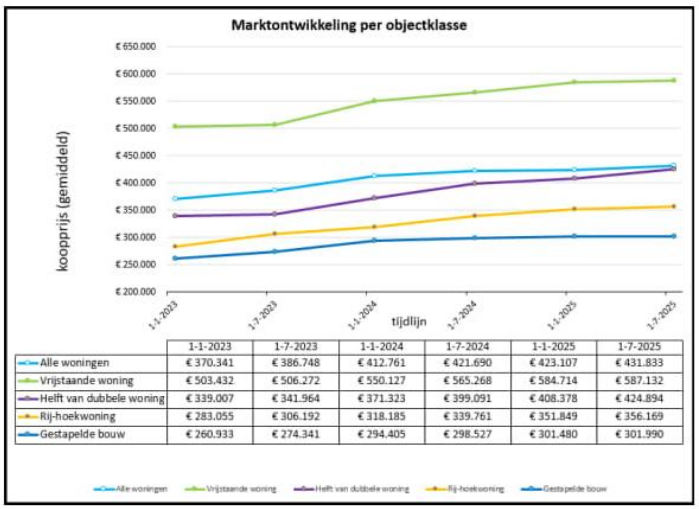
Tabel A	Q4 2022 - Q1 2023		Q2 2023 - Q3 2023		Q4 2023 - Q1 2024		Q2 2024 - Q3 2024		Q4 2024 - Q1 2025		Q2 2025 - Q3 2025*	
Objectklasse	Aantal	Gemiddelde trans som	Aantal	Gemiddelde trans som	Aantal	Gemiddelde trans som	Aantal	Gemiddelde trans som	Aantal	Gemiddelde trans som	Aantal	Gemiddelde trans som
Alle woningen	367	€ 370.341	385	€ 386.748	397	€ 412.761	437	€ 421.690	456	€ 423.107	254	€ 431.833
1) Vrijstaand	115	€ 503.432	137	€ 506.272	136	€ 550.127	128	€ 565.268	113	€ 584.714	64	€ 587.132
2-3) 2^1 kap en geschakeld	135	€ 339.007	131	€ 341.964	134	€ 371.323	151	€ 399.091	161	€ 408.378	89	€ 424.894
4) Rij-hoek	78	€ 283.055	83	€ 306.192	80	€ 318.185	109	€ 339.761	124	€ 351.849	70	€ 356.169
5) Gestapelde bouw	39	€ 260.933	34	€ 274.341	47	€ 294.405	49	€ 298.527	58	€ 301.480	31	€ 301.990

Tabel B	Q2 2023 - Q3 2023	Q4 2023 - Q1 2024	Q2 2024 - Q3 2024	Q4 2024 - Q1 2025	Q2 2025 - Q3 2025*
Objectklasse	Ontwikkeling (tov periode eerder)	Ontwikkeling (tov periode eerder)	Ontwikkeling (tov periode eerder)	Ontwikkeling (tov periode eerder)	Ontwikkeling (tov periode eerder)
Alle woningen	4,43%	6,73%	2,16%	0,34%	2,06%*
1) Vrijstaand	0,56%	8,66%	2,75%	3,44%	0,41%*
2-3) 2^1 kap en geschakeld	0,87%	8,59%	7,48%	2,33%	4,04%*
4) Rij-hoek	8,17%	3,92%	6,78%	3,56%	1,23%*
5) Gestapelde bouw	5,14%	7,31%	1,40%	0,99%	0,17%*

*De indexatiecijfers van het laatste half jaar zijn voorlopig en kunnen wijzigen op basis van verkoopcijfers die later worden gerealiseerd.

Prijsontwikkeling grafiek





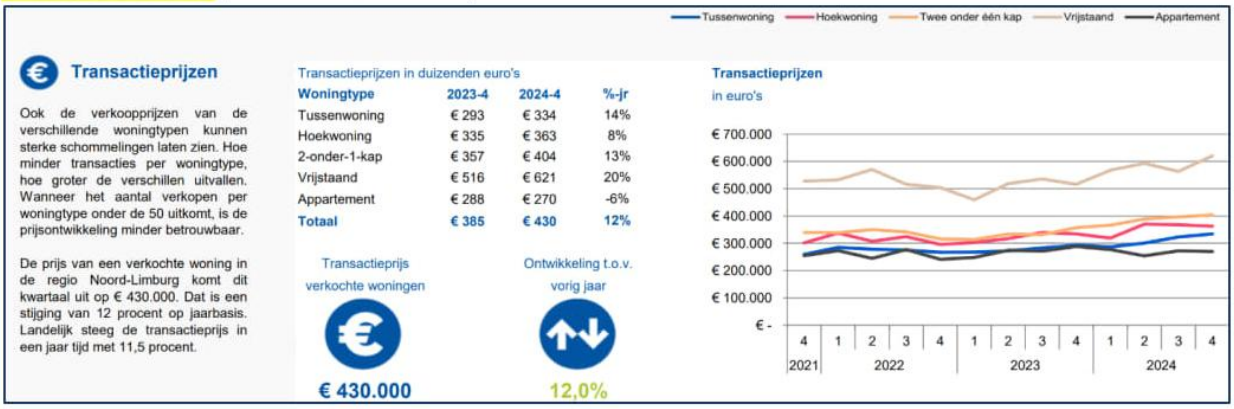
	1-1-2023	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-7-2025
Alle woningen	€ 370.341	€ 386.748	€ 412.761	€ 421.690	€ 423.107	€ 431.833
Vrijstaande woning	€ 503.432	€ 506.272	€ 550.127	€ 565.268	€ 584.714	€ 587.132
Helft van dubbele woning	€ 339.007	€ 341.964	€ 371.323	€ 399.091	€ 408.378	€ 424.894
Rij-hoekwoning	€ 283.055	€ 306.192	€ 318.185	€ 339.761	€ 351.849	€ 356.169
Gestapelde bouw	€ 260.933	€ 274.341	€ 294.405	€ 298.527	€ 301.480	€ 301.990

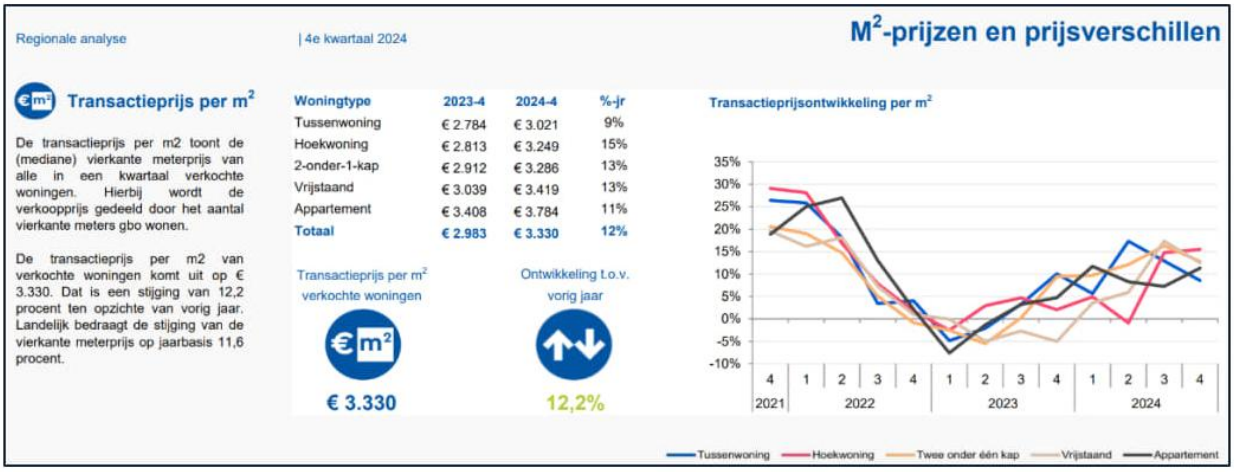
Benchmark:
Tevens heeft er benchmark plaatsgevonden met de algemene cijfers van het CBS, het Kadaster en de NVM. Deze gebruiken echter meer algemene data en over grotere gebieden. Ook kunnen de uitgangspunten onderling iets verschillen.
Zo gebruikt het CBS/kadaster gegevens van alle verkopen, welke niet worden geschoond van niet bruikbare verkopen (executieverkoop, familieverkoop, in verhuurde staat etc). En omvat de gegevens van een groter gebied (de gehele provincie Limburg), wat dus enkel iets zegt over de gehele provincie en niet zo zeer over de plaatselijke/ regionale markt. Het kadaster gaat uit van de transactiedatum overdracht notaris.
De NVM gaat wel uit van een kleiner regionaal gebied, namelijk regio Noord-Limburg, maar gebruikt alleen de verkopen van haar NVM-leden (marktaandeel ongeveer 70%) waardoor niet alle transacties welke plaatsvinden in het marktonderzoek zijn betrokken.
De NVM registreert als transactiedatum het moment dat partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

De gemeente werkt met een percentage dat specifiek geldt voor de te waarderen gemeente. Dit is tot stand gekomen op basis van alle verkopen binnen de gemeente (in de marktanalyse goedgekeurde transacties) met als uitgangspunt de datum (voorlopige) koopovereenkomst.
Door o.a de verschillende uitgangspunten zullen de percentage nooit exact zijn, maar geven ter vergelijk, indicatie en bevestiging wel een goed beeld van de marktontwikkeling in een periode.

NVM Brainbay, Analyse COROP-regio Noord-Limburg,

4e kwartaal 2024 (tov 4e kwartaal 2023)





1e kwartaal 2025 (tov 1e kwartaal 2024)

Transactieprijzen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de regio Noord-Limburg komt dit kwartaal uit op € 406.000. Dat is een stijging van 9,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 9,7 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 287	€ 331	15%
Hoekwoning	€ 319	€ 386	21%
2-onder-1-kap	€ 366	€ 394	8%
Vrijstaand	€ 568	€ 584	3%
Appartement	€ 277	€ 295	7%
Totaal	**€ 394**	**€ 406**	**10%**

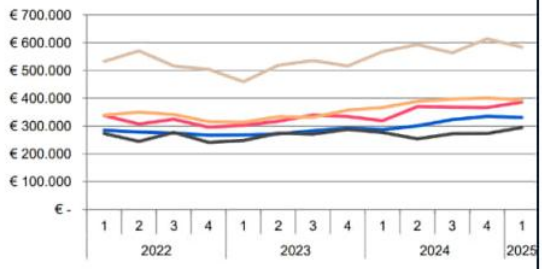
Transactieprijs verkochte woningen

€ 406.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

9,7%

Transactieprijzen
in euro's



Regionale analyse

Noord-Limburg | 1e kwartaal 2025

M²-prijzen en prijsverschillen

Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 3.456. Dat is een stijging van 14,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 10 procent.

Woningtype	2024-1	2025-1	%-jr
Tussenwoning	€ 2.649	€ 3.118	18%
Hoekwoning	€ 2.938	€ 3.417	16%
2-onder-1-kap	€ 2.971	€ 3.388	14%
Vrijstaand	€ 3.227	€ 3.631	13%
Appartement	€ 3.371	€ 3.815	13%
Totaal	**€ 3.044**	**€ 3.456**	**15%**

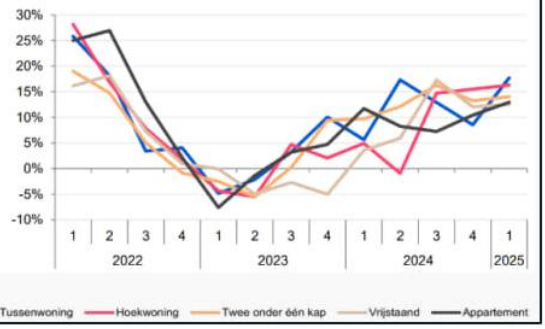
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 3.456

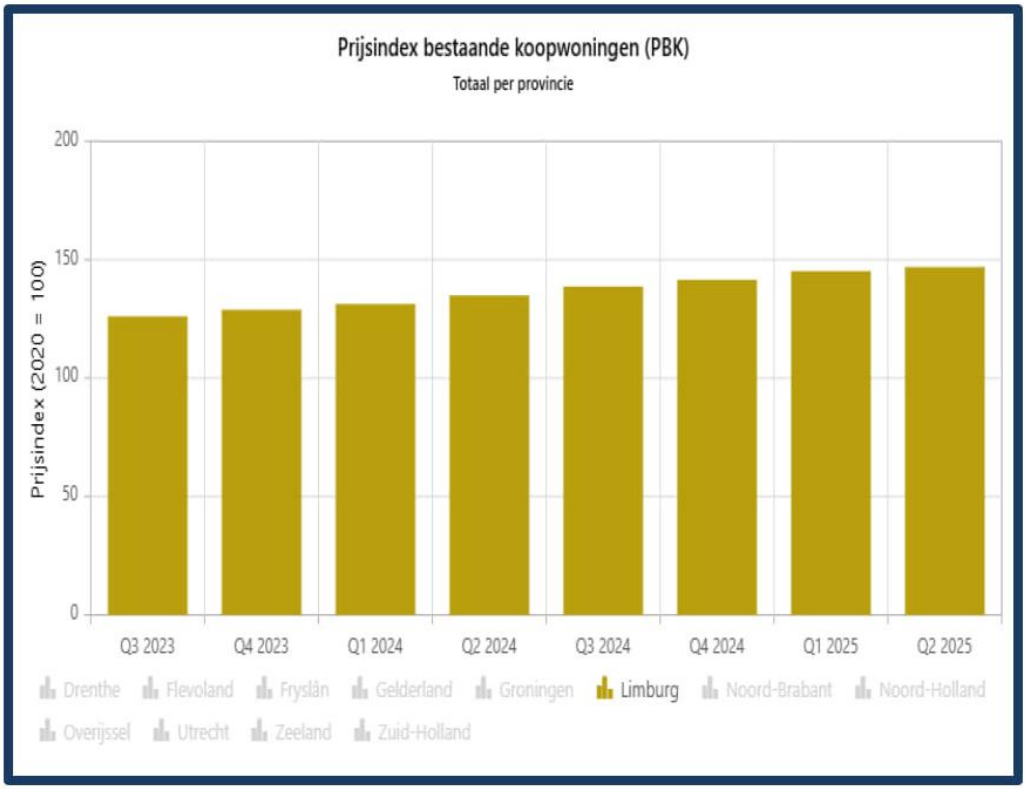
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

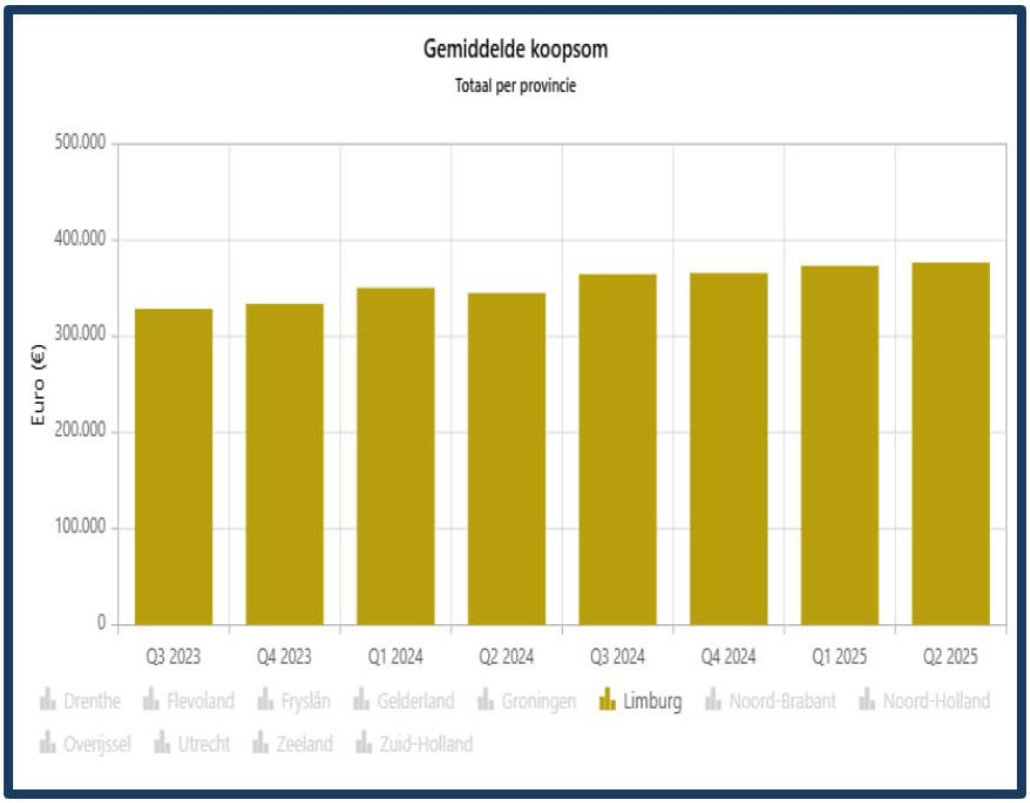
14,5%

Transactieprijsontwikkeling per m²



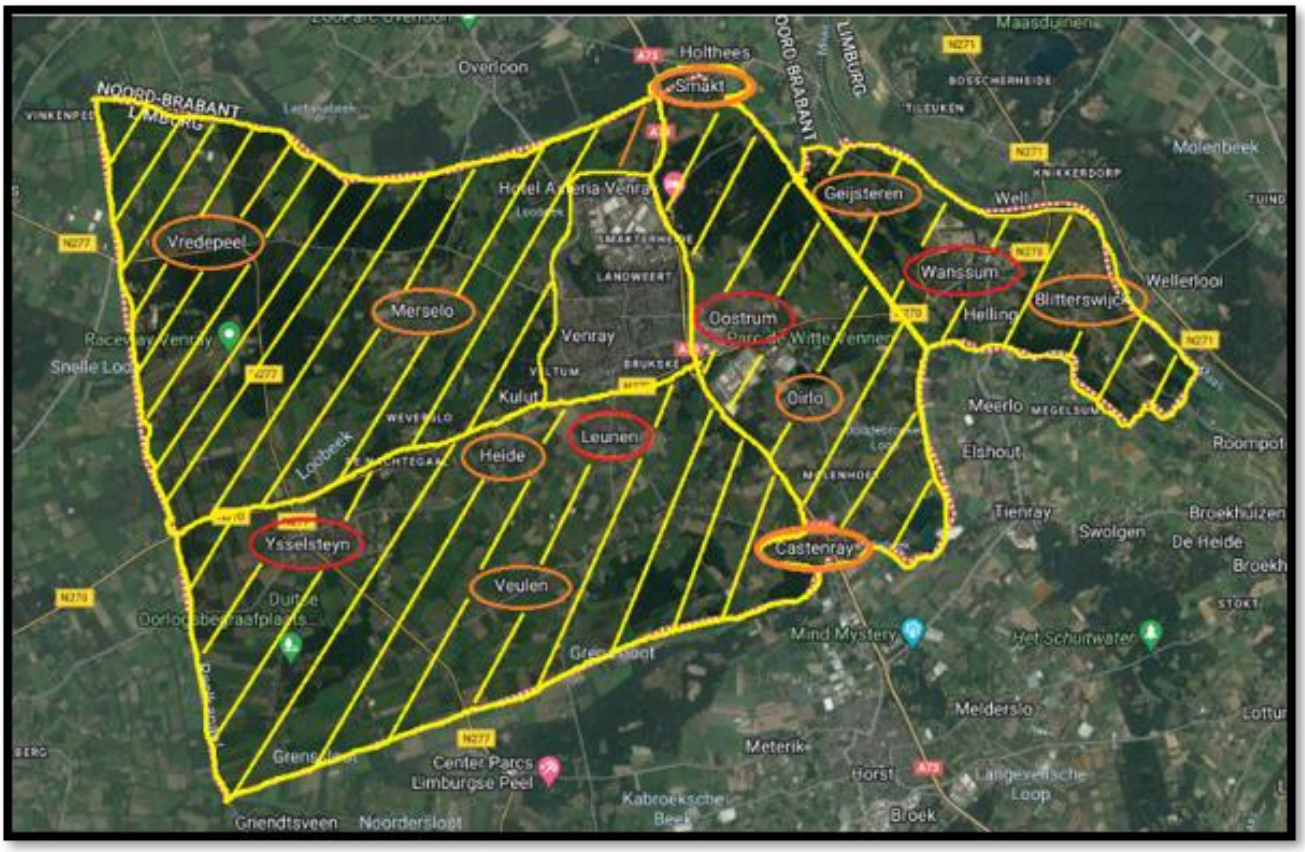
Benchmark: Prijsindex Limburg en koopsom Limburg (Bron: Vastgoeddashboard kadaster)





Bijlage 2 Waardegebieden

Waardegebied	Omschrijving	Aantal objecten
	Totaal	**Totaal: 23340**
0	Gemeente Venray	Aantal: 42
101	Venray - Centrum	Aantal: 1654
102	Venray - Oost	Aantal: 1350
103	Venray - West	Aantal: 2101
104	Venray - Vlakwater	Aantal: 420
105	Venray - Veltum-Oost	Aantal: 1656
106	Venray - Veltum-West	Aantal: 367
107	Venray - Brukske	Aantal: 2009
108	Venray - Landweert	Aantal: 2685
109	Venray - Smakterheide	Aantal: 340
110	Venray - Brabander	Aantal: 1114
111	Venray - St. Antoniusveld	Aantal: 684
210	Wanssum	Aantal: 849
220	Blitterswijck/ Geijsteren	Aantal: 655
310	Oostrum	Aantal: 882
320	Oirlo, Smakt en Castenray	Aantal: 690
399	Buitengebied Oost	Aantal: 911
400	Roekenbosch	Aantal: 140
410	Ysselsteyn	Aantal: 741
411	Leunen	Aantal: 749
420	Heide/ Veulen	Aantal: 251
520	Merselo/ Vredepeel	Aantal: 328
599	Buitengebied West	Aantal: 1308
CNWBEDR1	CNW bedrijven	Aantal: 1195
CNWBEDR2	CNW 13 opslagunits	Aantal: 210
CNWBEDR3	CNW Perifere detailhandel	Aantal: 9


Smakt
Vredepeel
Merselo
Oostrum
Geijsteren
Wanssum
Blitterswijck
Oirlo
Leunen
Heide
Ysselsteyn
Veulen
Castenray
Overloon
Holthees
Molenbeek
Wellerlooi
Helling
Venray
Kulut
Meerlo
Elshout
Tienray
Swolgen
Broekhuizen
De Heide
Mind Mystery
Het Schuitwater
Melderslo
Meterik
Horst
Broek
Center Parcs Limburgse Peel
Griendtsveen
Noordersloot
Loobeek
Kabroeksche Beek
Langevensche Loop
Roompot
Snelle Loop
Raceway Venray
Hotel Asteria Venray
Maasduinen
NOORD-BRABANT
LIMBURG

Smakterheide
Brabander
Landweert
Vlakwater
Centrum
Oost
St. Antoniusveld
West
Brukske
Veltum

Bijlage 3 Kavelmodel en grondwaardestaffel

GemeenteCode	Waardepeildatum	Code WOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	1	401	320	128320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	401	701	128320	185920	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	701	1001	185920	206080	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	1001	1501	206080	239680	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	1501	3001	239680	254080	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	101	Venray - Centrum	3001	999999	254080	9187182,08	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	201	401	62720	102400	62	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	401	701	102400	135040	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	701	1001	135040	156160	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	1001	1501	156160	172160	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	101	Venray - Centrum	1501	999999	172160	7201585,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	201	401	62720	102400	62	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	401	701	102400	135040	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	701	1001	135040	156160	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	1001	1501	156160	172160	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	101	Venray - Centrum	1501	999999	172160	7201585,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	201	301	62720	83520	65	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	301	401	83520	90560	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	401	701	90560	111680	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	701	1001	111680	132800	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	1001	1501	132800	153600	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	101	Venray - Centrum	1501	999999	153600	7822064,64	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	1	401	295	118295	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	401	701	118295	166970	55	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	701	1001	166970	188210	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	1001	1501	188210	217710	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	1501	3001	217710	227887,5	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	102	Venray - Oost	3001	999999	227887,5	6992518,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	102	Venray - Oost	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	102	Venray - Oost	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	101	201	29795	54280	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	201	301	54280	64900	36	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	301	401	64900	71980	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	401	701	71980	91450	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	701	1001	91450	107380	18	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	1001	1501	107380	130980	16	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	102	Venray - Oost	1501	999999	130980	6905788,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	701	1001	156870	176310	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	1001	1501	176310	208710	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	1501	3001	208710	218835	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	103	Venray - West	3001	999999	218835	6948571,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	101	201	27270	54270	100	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	CodeWOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	201	401	54270	93690	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	401	701	93690	121230	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	701	1001	121230	139050	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	1001	1501	139050	166050	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	103	Venray - West	1501	999999	166050	6905911,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	101	201	27270	54270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	201	401	54270	93690	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	401	701	93690	121230	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	701	1001	121230	139050	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	1001	1501	139050	166050	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	103	Venray - West	1501	999999	166050	6905911,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	101	201	27270	49680	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	201	301	49680	58860	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	301	401	58860	65340	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	401	701	65340	83970	23	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	701	1001	83970	101790	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	1001	1501	101790	119340	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	103	Venray - West	1501	999999	119340	6859201,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	1	401	320	128320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	401	701	128320	185920	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	701	1001	185920	206080	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	1001	1501	206080	239680	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	1501	3001	239680	254080	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	104	Venray - Vlakwater	3001	999999	254080	9825260,8	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	201	401	62720	99200	57	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	401	701	99200	130880	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	701	1001	130880	150080	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	1001	1501	150080	174080	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	104	Venray - Vlakwater	1501	999999	174080	7203505,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	201	401	62720	99200	57	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	401	701	99200	130880	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	701	1001	130880	150080	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	1001	1501	150080	174080	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	104	Venray - Vlakwater	1501	999999	174080	7203505,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	101	201	32320	57920	80	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	201	301	57920	67520	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	301	401	67520	73920	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	401	701	73920	93120	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	701	1001	93120	112320	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	1001	1501	112320	133120	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	104	Venray - Vlakwater	1501	999999	133120	7801584,64	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	104	Venray - Vlakwater	1	151	205	30955	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	104	Venray - Vlakwater	151	226	30955	41471,5	68,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	104	Venray - Vlakwater	226	1001	41471,5	79124,87	23,7	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	104	Venray - Vlakwater	1001	999999	79124,87	4379811,26	2,1	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	701	1001	156870	176310	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1001	1501	176310	208710	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1501	3001	208710	218835	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	105	Venray - Veltum-Oost	3001	999999	218835	6948571,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1	101	290	29290	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	101	201	29290	58290	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	201	401	58290	100630	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	401	701	100630	130210	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	701	1001	130210	149350	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1001	1501	149350	178350	20	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	Code WOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1501	999999	178350	7417460,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1	101	290	29290	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	101	201	29290	58290	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	201	401	58290	100630	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	401	701	100630	130210	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	701	1001	130210	149350	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1001	1501	149350	178350	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	105	Venray - Veltum-Oost	1501	999999	178350	7417460,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1	101	290	29290	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	101	201	29290	53360	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	201	301	53360	63220	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	301	401	63220	70180	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	401	701	70180	90190	23	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	701	1001	90190	109330	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1001	1501	109330	128180	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	105	Venray - Veltum-Oost	1501	999999	128180	7367290,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	1	401	320	128320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	401	701	128320	185920	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	701	1001	185920	206080	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	1001	1501	206080	239680	21	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	1501	3001	239680	254080	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	106	Venray - Veltum-West	3001	999999	254080	9825260,8	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	201	401	62720	99200	57	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	401	701	99200	130880	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	701	1001	130880	150080	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	1001	1501	150080	174080	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	106	Venray - Veltum-West	1501	999999	174080	7203505,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	201	401	62720	99200	57	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	401	701	99200	130880	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	701	1001	130880	150080	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	1001	1501	150080	174080	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	106	Venray - Veltum-West	1501	999999	174080	7203505,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	101	201	32320	57920	80	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	201	301	57920	67520	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	301	401	67520	73920	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	401	701	73920	93120	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	701	1001	93120	112320	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	1001	1501	112320	133120	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	106	Venray - Veltum-West	1501	999999	133120	7801584,64	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	1	401	235	94235	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	401	701	94235	140765	66	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	701	1001	140765	157685	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	1001	1501	157685	181185	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	1501	3001	181185	191055	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	107	Venray - Brukske	3001	999999	191055	6751301,84	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	1	101	235	23735	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	101	201	23735	46765	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	201	401	46765	80135	71	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	401	701	80135	111860	45	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	701	1001	111860	129485	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	1001	1501	129485	134185	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	107	Venray - Brukske	1501	999999	134185	6704301,84	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	1	101	235	23735	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	101	201	23735	46765	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	201	401	46765	80135	71	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	401	701	80135	111860	45	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	701	1001	111860	129485	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	1001	1501	129485	134185	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	107	Venray - Brukske	1501	999999	134185	6704301,84	2,8	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	CodeWOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	1	101	235	23735	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	101	201	23735	43240	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	201	301	43240	51230	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	301	401	51230	56870	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	401	701	56870	73790	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	701	1001	73790	82250	12	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	1001	1501	82250	92825	9	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	107	Venray - Brukske	1501	999999	92825	6662941,84	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	1	401	295	118295	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	401	701	118295	166970	55	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	701	1001	166970	188210	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	1001	1501	188210	217710	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	1501	3001	217710	227887,5	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	108	Venray - Landweert	3001	999999	227887,5	6992518,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	108	Venray - Landweert	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	108	Venray - Landweert	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	101	201	29795	54280	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	201	301	54280	64900	36	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	301	401	64900	71980	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	401	701	71980	91450	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	701	1001	91450	107380	18	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	1001	1501	107380	130980	16	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	108	Venray - Landweert	1501	999999	130980	6905788,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	701	1001	156870	176310	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	1001	1501	176310	208710	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	1501	3001	208710	218835	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	109	Venray - Smakterheide	3001	999999	218835	6948571,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	101	201	27270	54270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	201	401	54270	93690	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	401	701	93690	121230	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	701	1001	121230	139050	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	1001	1501	139050	166050	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	109	Venray - Smakterheide	1501	999999	166050	6905911,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	101	201	27270	54270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	201	401	54270	93690	73	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	401	701	93690	121230	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	701	1001	121230	139050	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	1001	1501	139050	166050	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	109	Venray - Smakterheide	1501	999999	166050	6905911,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	101	201	27270	49680	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	201	301	49680	58860	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	301	401	58860	65340	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	401	701	65340	83970	23	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	701	1001	83970	101790	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	1001	1501	101790	119340	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	109	Venray - Smakterheide	1501	999999	119340	6859201,5	2,5	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	Code WOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	ToWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	1	401	320	128320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	401	701	128320	207040	82	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	701	1001	207040	231040	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	1001	1501	231040	271040	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	1501	3001	271040	285440	3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	110	Venray - Brabander	3001	999999	285440	7623345,28	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	101	201	32320	61120	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	201	401	61120	94400	52	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	401	701	94400	119360	26	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	701	1001	119360	143360	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	1001	1501	143360	183360	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	110	Venray - Brabander	1501	999999	183360	7212785,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	101	201	32320	61120	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	201	401	61120	94400	52	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	401	701	94400	119360	26	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	701	1001	119360	143360	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	1001	1501	143360	183360	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	110	Venray - Brabander	1501	999999	183360	7212785,92	2,2	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	1	101	320	32320	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	101	201	32320	62720	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	201	301	62720	86720	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	301	401	86720	94720	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	401	701	94720	116800	23	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	701	1001	116800	136000	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	1001	1501	136000	156800	13	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	110	Venray - Brabander	1501	999999	156800	7825264,64	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1	401	295	118295	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	401	701	118295	166970	55	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	701	1001	166970	188210	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1001	1501	188210	217710	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1501	3001	217710	227887,5	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	3001	999999	227887,5	6992518,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	101	201	29795	56345	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	201	401	56345	91745	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	401	701	91745	121835	34	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	701	1001	121835	141305	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1001	1501	141305	156055	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1501	999999	156055	6930863,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1	101	295	29795	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	101	201	29795	54280	83	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	201	301	54280	64900	36	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	301	401	64900	71980	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	401	701	71980	91450	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	701	1001	91450	107380	18	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1001	1501	107380	130980	16	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	111	Venray - St. Antoniusveld	1501	999999	130980	6905788,93	2,3	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	701	1001	156870	177120	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	1001	1501	177120	204120	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	1501	3001	204120	213840	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	210	Wanssum	3001	999999	213840	6674387,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	101	201	27270	53730	98	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	CodeWOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	201	401	53730	86130	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	401	701	86130	114480	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	701	1001	114480	133920	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	1001	1501	133920	139320	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	210	Wanssum	1501	999999	139320	6609587,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	101	201	27270	53730	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	201	401	53730	86130	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	401	701	86130	114480	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	701	1001	114480	133920	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	1001	1501	133920	139320	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	210	Wanssum	1501	999999	139320	6609587,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	101	201	27270	51030	88	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	201	301	51030	59940	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	301	401	59940	66420	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	401	701	66420	84240	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	701	1001	84240	93960	12	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	1001	1501	93960	106110	9	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	210	Wanssum	1501	999999	106110	6576377,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1	401	260	104260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	401	701	104260	151060	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	701	1001	151060	174460	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1001	1501	174460	200460	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1501	3001	200460	210210	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	3001	999999	210210	6690697	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	101	201	26260	50960	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	201	401	50960	89960	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	401	701	89960	121160	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	701	1001	121160	140660	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1001	1501	140660	151060	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1501	999999	151060	6641297	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	101	201	26260	50960	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	201	401	50960	89960	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	401	701	89960	121160	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	701	1001	121160	140660	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1001	1501	140660	151060	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1501	999999	151060	6641297	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	101	201	26260	49660	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	201	301	49660	57460	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	301	401	57460	65260	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	401	701	65260	84760	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	701	1001	84760	100360	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1001	1501	100360	113360	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	220	Blitterswijck/ Geijsteren	1501	999999	113360	6603597	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	701	1001	156870	177120	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	1001	1501	177120	204120	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	1501	3001	204120	213840	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	310	Oostrum	3001	999999	213840	6674387,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	101	201	27270	53730	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	201	401	53730	86130	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	401	701	86130	114480	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	701	1001	114480	133920	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	1001	1501	133920	139320	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	310	Oostrum	1501	999999	139320	6609587,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	101	201	27270	53730	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	201	401	53730	86130	60	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	Code WOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	401	701	86130	114480	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	701	1001	114480	133920	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	1001	1501	133920	139320	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	310	Oostrum	1501	999999	139320	6609587,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	101	201	27270	51030	88	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	201	301	51030	59940	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	301	401	59940	66420	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	401	701	66420	84240	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	701	1001	84240	93960	12	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	1001	1501	93960	106110	9	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	310	Oostrum	1501	999999	106110	6576377,04	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1	401	260	104260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	401	701	104260	151060	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	701	1001	151060	174460	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1001	1501	174460	200460	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1501	3001	200460	210210	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	3001	999999	210210	6690697	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	101	201	26260	50960	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	201	401	50960	89960	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	401	701	89960	121160	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	701	1001	121160	140660	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1001	1501	140660	151060	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1501	999999	151060	6641297	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	101	201	26260	50960	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	201	401	50960	89960	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	401	701	89960	121160	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	701	1001	121160	140660	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1001	1501	140660	151060	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1501	999999	151060	6641297	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1	101	260	26260	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	101	201	26260	49660	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	201	301	49660	57460	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	301	401	57460	65260	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	401	701	65260	84760	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	701	1001	84760	100360	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1001	1501	100360	113360	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	320	Oirlo, Smakt en Castenray	1501	999999	113360	6603597	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	1	401	240	96240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	401	701	96240	146640	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	701	1001	146640	171840	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	1001	1501	171840	189840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	1501	3001	189840	199920	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	399	Buitengebied Oost	3001	999999	199920	6899746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	201	401	48240	81840	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	401	701	81840	107040	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	399	Buitengebied Oost	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	201	401	48240	81840	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	401	701	81840	107040	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	399	Buitengebied Oost	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	201	401	48240	81840	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	401	701	81840	107040	35	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	CodeWOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	399	Buitengebied Oost	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	399	Buitengebied Oost	1	151	205	30955	100	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	399	Buitengebied Oost	151	226	30955	41471,5	68,4	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	399	Buitengebied Oost	226	1001	41471,5	79124,87	23,7	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	399	Buitengebied Oost	1001	999999	79124,87	6222962,57	3	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	1	401	280	112280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	401	701	112280	162680	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	701	1001	162680	183680	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	1001	1501	183680	211680	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	1501	3001	211680	221760	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	410	Ysselsteyn	3001	999999	221760	6921586,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	101	201	28280	55720	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	201	401	55720	89320	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	401	701	89320	118720	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	701	1001	118720	138880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	1001	1501	138880	144480	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	410	Ysselsteyn	1501	999999	144480	6854386,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	101	201	28280	55720	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	201	401	55720	89320	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	401	701	89320	118720	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	701	1001	118720	138880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	1001	1501	138880	144480	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	410	Ysselsteyn	1501	999999	144480	6854386,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	101	201	28280	52920	88	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	201	301	52920	62160	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	301	401	62160	68880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	401	701	68880	87360	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	701	1001	87360	97440	12	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	1001	1501	97440	110040	9	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	410	Ysselsteyn	1501	999999	110040	6819946,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	1	401	280	112280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	401	701	112280	162680	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	701	1001	162680	183680	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	1001	1501	183680	211680	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	1501	3001	211680	221760	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	411	Leunen	3001	999999	221760	6921586,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	101	201	28280	55720	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	201	401	55720	89320	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	401	701	89320	118720	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	701	1001	118720	138880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	1001	1501	138880	144480	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	411	Leunen	1501	999999	144480	6854386,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	101	201	28280	55720	98	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	201	401	55720	89320	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	401	701	89320	118720	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	701	1001	118720	138880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	1001	1501	138880	144480	4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	411	Leunen	1501	999999	144480	6854386,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	1	101	280	28280	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	101	201	28280	52920	88	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	201	301	52920	62160	33	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	301	401	62160	68880	24	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	401	701	68880	87360	22	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	701	1001	87360	97440	12	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	1001	1501	97440	110040	9	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	411	Leunen	1501	999999	110040	6819946,56	2,4	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	1	401	270	108270	100	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	CodeWOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	701	1001	156870	181170	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	1001	1501	181170	208170	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	1501	3001	208170	218295	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	420	Heide/ Veulen	3001	999999	218295	6948031,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	101	201	27270	52920	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	201	401	52920	93420	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	401	701	93420	125820	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	701	1001	125820	146070	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	1001	1501	146070	156870	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	420	Heide/ Veulen	1501	999999	156870	6896731,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	101	201	27270	52920	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	201	401	52920	93420	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	401	701	93420	125820	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	701	1001	125820	146070	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	1001	1501	146070	156870	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	420	Heide/ Veulen	1501	999999	156870	6896731,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	101	201	27270	51570	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	201	301	51570	59670	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	301	401	59670	67770	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	401	701	67770	88020	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	701	1001	88020	104220	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	1001	1501	104220	117720	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	420	Heide/ Veulen	1501	999999	117720	6857581,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1	401	270	108270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	401	701	108270	156870	60	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	701	1001	156870	181170	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1001	1501	181170	208170	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1501	3001	208170	218295	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	520	Mersela/ Vredepeel	3001	999999	218295	6948031,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	101	201	27270	52920	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	201	401	52920	93420	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	401	701	93420	125820	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	701	1001	125820	146070	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1001	1501	146070	156870	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1501	999999	156870	6896731,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	101	201	27270	52920	95	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	201	401	52920	93420	75	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	401	701	93420	125820	40	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	701	1001	125820	146070	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1001	1501	146070	156870	8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	520	Mersela/ Vredepeel	1501	999999	156870	6896731,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1	101	270	27270	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	101	201	27270	51570	90	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	201	301	51570	59670	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	301	401	59670	67770	30	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	401	701	67770	88020	25	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	701	1001	88020	104220	20	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1001	1501	104220	117720	10	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	520	Mersela/ Vredepeel	1501	999999	117720	6857581,5	2,5	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	1	401	240	96240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	401	701	96240	146640	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	701	1001	146640	171840	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	1001	1501	171840	189840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	1501	3001	189840	199920	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	1	Vrijstaande woningen	599	Buitengebied West	3001	999999	199920	6899746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	201	401	48240	81840	70	10	10

GemeenteCode	Waardepeildatum	Code WOZDeelObject	Omschrijving	Objectklasse	Omschrijving objectklasse	Waardegebied	Omschrijving waardegebied	Van m²	Tot m²	VanWaarde €	TotWaarde €	Percentage	Corr doelmatigheid %	Corr ligging %
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	401	701	81840	107040	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	2	2^1-Kapwoningen	599	Buitengebied West	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	201	401	48240	81840	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	401	701	81840	107040	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	3	Geschakelde woningen	599	Buitengebied West	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	1	101	240	24240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	101	201	24240	48240	100	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	201	401	48240	81840	70	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	401	701	81840	107040	35	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	701	1001	107040	117840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	1001	1501	117840	135840	15	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	4	Rij- Hoek- Eindwoningen	599	Buitengebied West	1501	999999	135840	6845746,56	2,8	10	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	599	Buitengebied West	1	151	205	30955	100	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	599	Buitengebied West	151	226	30955	41471,5	68,4	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	599	Buitengebied West	226	1001	41471,5	79124,87	23,7	0	10
984	1-1-2025	2030	Grond (bij eengezinswoning)	6	Wonen recreatie	599	Buitengebied West	1001	999999	79124,87	6222962,57	3	0	10

Bijlage 4 Bijgebouwenmodel

Bijgebouwenmodel gemeente Venray voor waardepeildatum 01-01-2025

Onderdeel	Code	Eenheid	Prijs per eenheid voor eerste staffel	Staffel Van	Staffel Tot	Staffelpercentage
Stacaravan	**1180**	**stuks**	**€ 5.000,00**			
Mantelzorgwoning	**1190**	**m² gbo**	**€ 800,00**	**1**	**40**	**100**
				40	80	90
				80	120	80
				120	999999	70
Aanbouw woonruimte zadeldak	**1210**	**m² gbo**	**75 % van m²-prijs hoofdgebouw**			
Aanbouw woonruimte platdak	**1220**	**m² gbo**	**75 % van m²-prijs hoofdgebouw**			
Serre	**1230**	**m² gbo**	**€ 800,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	75
				40	80	50
				80	999999	25
Overkapping/luifel bij woning dicht aangebouwd	**1250**	**m² gbo**	**€ 250,00**	**1**	**15**	**100**
				15	30	75
				30	60	50
				60	120	38
				120	999999	25
Dakkapel(len)	**1310**	**m² gbo**	**75 % van m²-prijs hoofdgebouw**			
Dakopbouw	**1320**	**m² gbo**	**75 % van m²-prijs hoofdgebouw**			
Balkon/dakterras	**1340**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**10**	**100**
				10	20	80
				20	30	60
				30	100	40
				100	999999	20
Zolder	**1350**	**m² gbo**	**€ 500,00**	**1**	**40**	**100**
				40	80	80
				80	120	60
				120	999999	40
Souterrain/woonkelder	**1420**	**m² gbo**	**€ 600,00**			
Kelder	**1490**	**m² gbo**	**€ 400,00**			
Garage	**1500**	**m² gbo**	**€ 750,00**	**1**	**20**	**60**
				20	50	90
				50	100	80
				100	999999	60
Garage aangebouwd zadeldak	**1520**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	999999	25
Garage aangebouwd platdak	**1530**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	999999	25
Garage vrijstaand zadeldak	**1550**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	999999	25
Garage vrijstaand platdak	**1560**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	999999	25
Garage inpandig	**1570**	**m² gbo**	**€ 700,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	200	40
				200	999999	10
Garage onderpandig	**1580**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**40**	**100**
				40	80	80
				80	120	60
				120	999999	40
Carport	**1590**	**m² gbo**	**€ 250,00**	**1**	**15**	**100**
				15	30	75
				30	999999	50
Berging/schuur aangeb. zadeldk	**1620**	**m² gbo**	**€ 500,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50

				160	200	40
				200	999999	10
Berging/schuur aangeb. platdak	**1630**	**m³ gbo**	**€ 500,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	200	40
				200	999999	10
Berging/schuur vrijst. zadeldk	**1650**	**m³ gbo**	**€ 450,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	200	40
				200	999999	10
Berging/schuur vrijst. platdak	**1660**	**m³ gbo**	**€ 450,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	90
				40	60	80
				60	80	70
				80	120	60
				120	160	50
				160	200	40
				200	999999	10
Berging/schuur inpandig	**1670**	**m³ gbo**	**€ 700,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	**90**
				40	60	**80**
				60	80	**70**
				80	120	**60**
				120	160	**50**
				160	200	**40**
				200	999999	**10**
Berging/schuur onderpandig	**1680**	**m³ gbo**	**€ 500,00**	**1**	**40**	**100**
				40	80	80
				80	120	60
				120	999999	40
Dierenverblijf	**1710**	**m³ gbo**	**€ 1,00**			
Dierenverblijf (luxe)	**1720**	**m² gbo**	**€ 20,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	75
				40	999999	50
Zomerhuisje/recreatiewoning	**1810**	**m³ gbo**	**€ 600,00**			
Hobbyruimte (atelier)	**1820**	**m² gbo**	**€ 600,00**	**1**	**40**	**100**
				40	80	80
				80	120	60
				120	999999	40
Hobbykas	**1830**	**m² gbo**	**€ 20,00**			
Tuinhuis/blokhut	**1840**	**m² gbo**	**€ 100,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	75
				40	999999	50
Overkapping/luifel bij woning	**1860**	**m² gbo**	**€ 200,00**	**1**	**15**	**100**
				15	30	75
				30	60	50
				60	120	38
				120	999999	25
Tuin	**2010**	**m² gbo**	**€ 500,00**	**1**	**10**	**100**
				10	25	75
				25	50	50
				50	100	25
				100	999999	13
Grond bij garagebox	**2070**	**m³ gbo**	**€ 1,00**			
Parkeerplaats	**2140**	**stuks**	**€ 6.000,00**			
Paardenstal (boxen)	**4160**	**m² gbo**	**€ 250,00**	**1**	**20**	**100**
				20	40	75
				40	999999	50
Buitenbak/buitenmanege	**4180**	**m² bvo**	**€ 10,00**			
Tredmolen (mits vaste inrichting)	**4190**	**m² bvo**	**€ 50,00**			
Tradit.bedrijfsgeb. aan woning	**4410**	**m² gbo**	**€ 80,00**			
Schuur	**4430**	**m² gbo**	**€ 50,00**			
Werktuigberg./wagenloods open	**4550**	**m² bvo**	**€ 50,00**			
Werktuigberg./wagenloods gesl.	**4560**	**m² gbo**	**€ 95,00**			
Tennisbaan	**6010**	**stuks**	**€ 6.000,00**			
Zwembad algemeen	**6510**	**stuks**	**€ 6.000,00**			
Zwembad algemeen	**6510**		**€ 1,00**			
Praktijkruimte	**7020**	**m² gbo**	**€ 750,00**			
Zonnepanelen	**8060**	**stuks**	**1**			

Daarnaast kunnen specifieke correctie-onderdelen voorkomen, waarvan de waarde individueel bepaald wordt.

Bijlage 5 Gemiddelde stijgingspercentages niet-woningen. Totaal en per categorie, waardepeildatum 2025

Gemiddelde Waardeontwikkeling in % per belastingjaar, t.o.v. de vorige waardepeildatum. (noot: betreft enkele een gemiddelde, waardeontwikkeling kan op individueel niveau, per objecttype, locatie etc afwijken)				
	Belastingjaar	**2024**	**2025**	**2026**
	Waardepeildatum	**1-1-2023**	**1-1-2024**	**1-1-2025**
Totaal niet-woningen		**2,5%**	**1,9%**	**1,3%**
Per categorie	**Objectklasse**			
Horeca	16	-0.5%	0,04%	0,34%
Winkels/Detailhandel	12	1,8%	0,02%	0,2%
Kantoren	11	0,2%	1,7%	2,69%
Handel, Opslag en Bedrijven	13	2,3%	1,5%	0,75%
Agrarisch	9	0,3%	1,7%	4,05%
Incourant	20-37	4%	3,7%	0,41%

Bijlage 6 Bandbreedte gehanteerde huurwaarde per m² (primaire ruimte) en kapitalisatiefactoren per waardepeildatum 1 januari 2025

Ligging	Objectklasse	Categorie	Min*	Max *	Min*	Max *
			Huurwaarde/ m² (primair)	huurwaarde/ m² (primair)	kap. fact	kap. fact
A1	11	Kantoren (en praktijkruimten)	90	150	10	10,4
A2	11	Kantoren (en praktijkruimten)	90	125	9,8	10,2
B1	11	Kantoren (en praktijkruimten)	85	110	9,5	10
B2	11	Kantoren (en praktijkruimten)	80	110	9,5	10
C	11	Kantoren (en praktijkruimten)	75	95	9,4	9,9
D	11	Kantoren (en praktijkruimten)	70	95	9,4	9,7
A1	16	Horeca	200	200	10,2	10,2
A2	16	Horeca	185	185	10	10
B1	16	Horeca	160	160	9,8	9,8
B2	16	Horeca	130	130	9,5	9,5
C	16	Horeca	110	110	9,4	9,5
D	16	Horeca	90	90	7,8	9,5
A1	12	Winkels/Detailhandel	240	240	10,5	10,5
A2	12	Winkels/Detailhandel	190	190	10,2	10,2
B1	12	Winkels/Detailhandel	170	170	10	10
B2	12	Winkels/Detailhandel	155	155	9,7	9,7
C	12	Winkels/Detailhandel	90	110	9	9,2
D	12	Winkels/Detailhandel	80	90	8,8	9
A1	13	Handel, Opslag en Bedrijven	28	43	9,7	10,5
A2	13	Handel, Opslag en Bedrijven	27	42	9,4	10,3
B1	13	Handel, Opslag en Bedrijven	26	40	8	10
B2	13	Handel, Opslag en Bedrijven	24	39	7,7	9,2
C	13	Handel, Opslag en Bedrijven	22	36	7,5	9
D	13	Handel, Opslag en Bedrijven	20	34	7	8,8
Opslagunits	13	Handel, Opslag en Bedrijven	70	110	10,5	14
Supermarkten	12	Winkels/Detailhandel	150	175	9,5	11,1
Perifere detailhandel	12	Winkels/Detailhandel	48	76	9,3	10

*Betreft standaard/gemiddelde prijs per eenheid in het taxatiemodel, voor de benoemde categorie. Bandbreedte op een locatie wordt veroorzaakt door o.a bouwperiode of grootte van het object. Hiervan kan worden afgeweken indien een object in kwaliteit, onderhoudsstaat of doelmatigheid afwijkt van het gemiddelde. Of door de specifieke ligging/locatie van het object. Dit gebeurt aan de hand van koudv coderingen. Bij winkelpanden in m.n het centrum gebied wordt de ITZA-zonering toegepast.

	Huurwaarde	**kapitalisatiefactor**
kwaliteit	+/-10%	
onderhoud	+/-10%	
doelmatigheid	+/-10%	+/-0,3 per punt
voorzieningen		+/-0,3 per punt

Grond		**Prijs /m²***
Grond bij woning (2030)		€190
Grond bij niet woning (2110)	normaal	€90-115
Grond bij niet woning (2110)	zichtlocatie	€150
Extra grond (2120)	Basis	€35
Overige grond (extra grond, onbebouwd etc)	Variabel (afhankelijk van locatie/situering, bestemming etc)locatie/situering, bestemming etc)	€1 - €12
Gronduitgifteprijs 2025 (excl BTW)	Normale locaties Zichtlocaties Maatschappelijke voorzieningen	€115 €150 €90