

**Verantwoordingsdocument WOZ-taxaties Woningen
waardepeildatum 01-01-2024**

1. Inhoud

- 1..... Inleiding
3
- 2..... Doelstelling document uitgangspunten WOZ-taxaties
3
- 3..... Geautomatiseerde waardebeoordeling
3
- 4..... De Waarderingskamer, onze toezichthouder.
5
- 5..... Indexering
6
- 6..... Wat is de waardepeildatum en toestandsdatum?
7
- 7..... Grondstaffel
7
- 8..... KOUDVL Factoren
8
- 9..... Berekening grootte correctie
11
- 10..... Reserve fondsen VVE
12
- 11..... Wijkindelingen
12
- 12..... Verklaring type aanduiding
14
- 13..... Kavelmodel
15
- 14..... Bijgebouwen model
21

1. Inleiding

Voor onze deelnemende gemeentes bepalen wij ieder jaar de WOZ-waarde van alle onroerende zaken. In dit document leest u welke gegevens er gebruikt worden om de WOZ-waardes van woningen voor 2025 (waardepeildatum 01-01-2024) in onze gemeentes Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort te bepalen.

Voor niet-woningen gelden andere uitgangspunten/voorwaarden voor het verstrekken van informatie. Indien u meer informatie wenst kunt u contact opnemen met GBKZ.

De uitleg die we geven is algemeen. Wilt u de opbouw van de WOZ-waarde van uw woning of pand weten? Log dan in op de digitale balie met uw DigiD op www.gbkz.nl en bekijk het taxatieverslag.

2. Doelstelling document uitgangspunten WOZ-taxaties

Dit document bevat informatie over welke gegevens gebruikt zijn om tot de vastgestelde taxaties te komen. Naast dit document kan iedereen een waarde matrix ontvangen van zijn eigen object waar aanvullende waarderingsinformatie op vermeld staat. Met de twee documenten samen heeft u de informatie voorhanden die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties.

Mochten er specifieke vragen zijn over de grondstaffel, de index of het kavelmodel kunnen we dit met u bespreken in een individueel gesprek. Een van onze taxateurs zal U dan nadere uitleg hierover geven. Wanneer u een gesprek hierover wilt, dan kan dit uitsluitend worden aangevraagd via belasting@bloemendaal.nl.

3. Geautomatiseerde waardebepaling

Om de waarde van vastgoed te bepalen bestaan er verschillende methodes. Een belangrijke factor hierbij is de aanwezigheid van referentieobjecten. Wanneer de aard van objecten relatief homogeen is, dus wanneer de eigenschappen van de objecten overeenkomstige kenmerken hebben, kan de marktwaarde betrouwbaar worden berekend door middel van de comparatieve benadering. Dit is bij de waardering van woningen veelal het geval. Er zijn verschillende manieren om een modelmatige waardebepaling op basis van de comparatieve benadering uit te voeren. In hoofdzaak gaat het om 'het berekenen van een waarde voor een woning door een directe vergelijking met een verkochte woning, een rekenkundige formule of een combinatie van beide'. Hiervoor zijn computersystemen beschikbaar die geautomatiseerd 'zelfstandig' de waarde kunnen bepalen met een bekende precisie (AVM's; Automated Valuation Models) en computersystemen die 'helpen' bij het waarderen van grote aantallen objecten (CAMA's; Computer Assisted Mass Appraisal).

De Waarderingskamer heeft richtlijnen voor de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in de Waarderingsinstructie beschreven. Per 1 januari 2017 is deze meest recente versie gepresenteerd. In hoofdstuk 2 van deze instructie wordt het proces beschreven om te komen tot WOZ-waarden voor woningen die aansluiten op de

marktwaarde rond de waardepeildatum. Dit proces start met de permanente marktanalyse. Op basis van de conclusies uit de permanente marktanalyse wordt met behulp van een geautomatiseerd taxatiesysteem, een taxatiemodel ingericht. Hierbij kan gekozen worden uit verschillende typen taxatiemodellen. Bij de keuze spelen aspecten als de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld homogeen of juist niet), de beschikbaarheid van marktgegevens en de aanwezige kennis binnen de gemeentelijke organisatie een rol. In de praktijk worden er allerlei mengvormen van deze vier ideaaltypen toegepast:

- Taxatiemodellen met een groepsgewijze benadering waarbij de taxaties zijn gebaseerd op een beperkt aantal (tien of minder) onderbouwende verkoopcijfers met de verkoopcijfers in de regel ook zoveel mogelijk binnen de groep.
- Taxatiemodellen met een groepsgewijze benadering waarbij de taxaties zijn gebaseerd op meer dan tien onderbouwende verkoopcijfers met ook expliciet aandacht voor verkoopcijfers buiten de groep.
- Taxatiemodellen met een berekening gebaseerd op extern bepaalde kengetallen en waarbij de berekening van de waarde per afzonderlijk object plaats vindt.
- Taxatiemodellen met een statistische benadering. Deze modellen maken veelal gebruik van een op regressieanalyse gebaseerde benadering.
- Een geautomatiseerd waarderingsmodel (AVM; Automated Valuation Model) waarbij een computer software programma met wiskundige grondslag een schatting van de marktwaarde geeft, gebaseerd op marktanalyse van de locatie, marktcondities en vastgoedkenmerken op basis van informatie die voorafgaand en zelfstandig is verzameld sluit aan bij het hiervoor genoemde type d.

Bij de waardebepaling door GBKZ is geen geautomatiseerd waarderingsmodel (AVM) gehanteerd. Er is bij de WOZ-waardebepaling door GBKZ sprake van een hybride bulkwaardering waarbij het proces van het waarden van een groep objecten op een bepaalde datum, gebruikmakend van gemeenschappelijke data, gestandaardiseerde methoden en statistische toetsen is toegepast (Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA)), en dit wordt uitgevoerd door WOZ- taxateurs. Hierdoor ontstaat een bulkwaardering op basis van een model met een individuele benadering, die recht doet aan de individuele kenmerken van ieder object en/of locatie.

4. De Waarderingskamer, onze toezichthouder.

De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan dat controleert of wij de Wet WOZ goed uitvoeren. Ze controleert of de WOZ-waarden goed worden vastgesteld (niet te hoog en niet te laag). GBKZ en de Waarderingskamer, als toezichthouder, willen graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan.

Het accent van deze controles ligt daarbij op de interne beheersing van processen en kwaliteitszorg van alle WOZ-werkzaamheden. Alle recente onderzoeken betreffende ons samenwerkingsverband kunt u vinden op de site van de Waarderingskamer.

GBKZ heeft sinds 2013 een algemeen oordeel van 4 sterren.



GBKZ 

Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid (GBKZ)

Oordeel Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid (GBKZ)
 Goed

De Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekendmaken van de WOZ-waarden voor 2025.

Toelichting oordeel

Ons algemeen oordeel over Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid (GBKZ) is 4 sterren.

Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. De gemeente heeft ook voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.

De Waarderingskamer voert verschillende onderzoeken uit om de kwaliteit van WOZ-taxaties en het WOZ-proces te beoordelen. Hieronder vindt u onderzoeken die wij hebben uitgevoerd bij Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid (GBKZ)

Wilt u meer weten over de Waarderingskamer? U kunt meer informatie vinden op www.waarderingskamer.nl

5. Indexering

Bij de bepaling van de WOZ-waarde beoordeelt de gemeente verkoopprijzen die voor vergelijkbare woningen betaald zijn rond de waardepeildatum. Voor de WOZ-waarde met betrekking tot het belastingjaar 2025, is de waardepeildatum 1 januari 2024.

Verkopen die 3 maanden vóór of 3 maanden ná de peildatum zijn verkocht worden gezien als de beste vergelijkingen gezien de verkoopdatum. Maar om te zorgen voor een zo goed mogelijke vergelijking kan het zijn dat er verkopen zijn die wat betreft de primaire kenmerken beter vergelijkbaar zijn maar later of eerder zijn verkocht. Om te beoordelen of deze verkoopcijfers worden betrokken in de taxatie wordt uitgegaan van een verkoopdatum (datum koopakte wijkt af van datum juridische levering) tot circa 1 jaar vóór of 1 jaar ná de waardepeildatum.

Gelet op de marktontwikkeling van deze periode zijn de verkopen in 2023 niet geïndexeerd naar de waardepeildatum 01-01-2024.

Ook bij de verkopen van het 1^e kwartaal 2024 is er geen indexatie toegepast naar de waardepeildatum.

Het 2^e kwartaal van 2024 is er een indexatie toegepast van 4% en het 3^e kwartaal een indexatie van 8%.

De mate van correctie is gebaseerd op de ontwikkeling van de WOZ-waarde ten opzichte van de verkoopcijfers.

De bepaling van de indexering wordt mede bepaald aan de hand van alle bruikbare verkoopcijfers van alle objecten in alle 3 de gemeentes binnen onze samenwerkingsverband alsmede de cijfers van het CBS.

Perioden	Prijsindex bestaande koopwoningen		Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder	
	Prijsindex verkoopprijzen			
	Nederland	Noord-Holland (PV)	Nederland	Noord-Holland (PV)
	2020=100		%	
1995	29,6	24,6		
2000	54,8	49,2	17,8	19,1
2005	72,6	62,3	3,9	4
2010	77,5	69,8	-2	-2,1
2015	69,5	65,7	3,3	5,7
2020	100	100	7,9	6,4
2021	115,1	114,4	15,1	14,4
2022	130,4	128,6	13,3	12,4
2023 1e kwartaal	126,8	122,7	-1,1	-3,5
2023 2e kwartaal	124,7	120,5	-5,4	-7,9
2023 3e kwartaal	126,4	122,6	-4,5	-6,1
2023 4e kwartaal	128,6	124,4	-0,3	-1,1
2023	126,6	122,5	-2,9	-4,7
2024 1e kwartaal	131,6	126,8	3,8	3,4
2024 2e kwartaal	135,4	131,1	8,6	8,8
2024 3e kwartaal	140,4	135,6	11,1	10,6

Bron: CBS

6. Wat is de waardepeildatum en toestandsdatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we een 'waardepeildatum'. De waardepeildatum is de datum waarop we bepalen wat de marktwaarde van uw woning is. De waardepeildatum ligt altijd in het verleden. Namelijk één jaar eerder dan het begin van het belastingjaar. Een belastingjaar begint altijd op 1 januari. Voor belastingjaar 2025 is de waardepeildatum 1 januari 2024.

Om de WOZ-waarde te kunnen bepalen, moeten we onderzoek doen naar verkochte woningen (marktanalyse). Daar hebben we tijd voor nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden.

We gaan uit van de bouwkundige staat van de woning op 1 januari van het belastingjaar. Is een woning in aanbouw of wordt het verbouwd/verbeterd? Dan kijken we hoe ver de bouw van de woning is op 1 januari 2025 (toestandspeildatum). Van het deel dat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2024. Is een (onder)deel van een woning juist gesloopt op de toestandspeildatum? Dan nemen we dat gesloopte (onder)deel niet mee in de waarde van belastingjaar 2025.

7. Grondstaffel

De grondstaffels zijn opgesteld op basis van de analyse van de verkopen. Er wordt het hele jaar een permanente marktanalyse gedaan. Deze verkopen worden getoetst aan het grondstaffel om te kijken of de verhouding grondwaarde en opstal nog in verhouding zijn. Indien daaruit blijkt dat er in een waarde gebied verkopen zijn die aangeven dat er in verhouding meer wordt betaald voor soortgelijke woningen, dan zal een deel van dit effect in de grondstaffels terug te zien zijn. Vice versa werkt dit zo bij dalende verkoopcijfers.

Bij het gebruik van de grondstaffels in het model wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit wil zeggen: het nut van iedere extra vierkante meter grond neemt af naarmate er meer van is. Dus hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter is.

De verhouding tussen de grondwaarde en de waarde van de opstallen en bijgebouwen wordt ieder jaar getoetst aan de hand van verkoopprijzen. De bedragen van de grondstaffels en bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op:

- Het in het voorgaande jaar gebruikte model;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs;

Onder nummer 13 in dit document vindt u de grondstaffel per gemeente.

8. KOUDVL Factoren

Naast de meetbare primaire objectkenmerken zoals grootte, gebruiksopp, kadastrale oppervlakte grond, bouwjaar en type woning die uit de basisregistraties volgen wordt voor het bepalen van de WOZ-waarde van woningen gebruik gemaakt van de volgende secundaire objectkenmerken:

- Ligging
- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

Ligging

Hiermee wordt bedoeld, de specifieke ligging van het perceel/object. Hierbij moet gedacht worden aan; grenzend aan het water, uitzicht weiland, park etc. Maar het is natuurlijk ook mogelijk dat er negatieve aspecten zijn, hierbij moet gedacht worden aan; grenzend aan een bedrijfsmatig perceel, drukke weg etc.

- | | |
|-------------------|--|
| 1: slecht | op een industrieterrein |
| 2: onvoldoende | aan drukke doorgaande wegen |
| 3: voldoende | gemiddeld woon-/leefklimaat |
| 4: ruim voldoende | aan open vaarwater of vrij uitzicht over weiland, park oid |
| 5: goed/zeer goed | aan open vaarwater met vrij uitzicht of tuin grenzend aan de water |

Naast de unieke ligging is ook de vorm/efficiëntie van de kavel van belang. Gaat het om een hele smalle/diepe kavel? Of is de kavel aan de voorzijde smal en loopt deze aan de achterzijde achter de grond van de burens?

Kwaliteit

Met kwaliteit wordt bedoeld de schil van het gebouw zoals de kwaliteit van het dak, gevel en fundering. Wanneer er sprake is van bijvoorbeeld verzakkingen, scheuren in de gevel of rotte balken in de dakconstructie. Duurzaamheid (bijv. zonnepanelen), gevel, dak en vloerisolatie en HR++ glas kunnen van invloed zijn op de classificatie.

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 1: slecht | inferieure materialen |
| 2: onvoldoende | materialen met beperkte duurzaamheid |
| 3: voldoende | standaardmaterialen |
| 4: ruim voldoende | duurzame materialen |
| 5: goed/zeer goed | zeer hoogwaardige materialen |

Onderhoud

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als schilderwerk, en overig houtwerk en de kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

- | | |
|-------------------|--|
| 1: slecht | per direct omvangrijk onderhoud nodig |
| 2: onvoldoende | op korte termijn onderhoud nodig |
| 3: voldoende | geen direct onderhoud nodig, normaal |
| 4: ruim voldoende | alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd |
| 5: goed/zeer goed | alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn hoogwaardig uitgevoerd |

Uitstraling

De uitstraling van een woning geeft de object specifieke uitstraling aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieur eigenschappen.

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 1: slecht | de uitstraling is zeer slecht |
| 2: onvoldoende | de uitstraling is slecht |
| 3: voldoende | de uitstraling is voldoende, normaal |
| 4: ruim voldoende | de uitstraling is goed |
| 5: goed/zeer goed | de uitstraling is zeer goed |

Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die het voor het object vervult.

- | | |
|-------------------|--|
| 1: slecht | onderdeel is in zijn geheel niet doelmatig |
| 2: onvoldoende | onderdeel is grotendeels ondoelmatig |
| 3: voldoende | onderdeel is doelmatig, normaal |
| 4: ruim voldoende | onderdeel is zeer doelmatig |
| 5: goed/zeer goed | gebouw is uitermate doelmatig |

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop, hierbij moet gedacht worden aan de staat van zaken als de keuken, badkamer, het toilet en andere vergelijkbare zaken.

- | | |
|-------------------|--|
| 1: slecht | ontbreken van elk comfort |
| 2: onvoldoende | minimaal comfort |
| 3: voldoende | standaardcomfort |
| 4: ruim voldoende | voorzieningen van hoog niveau |
| 5: goed/zeer goed | uitzonderlijk hoog voorzieningenniveau |

Voor het beoordelen van de primaire en secundaire objectkenmerken wordt gebruik gemaakt van openbare gegevens zoals verkoopsites. Ook wordt er bij verkopen informatie opgevraagd bij partijen die een rol hebben gespeeld bij deze transactie. Deze informatie is niet openbaar en wordt niet verstrekt.

Gebruiksoppervlakte (GBO)

De gebruikte gebruiksoppervlakte (uitgangspunt is de NEN 2580 norm) is een gegeven waar de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) bronhouder van is. De WOZ is een afnemer. Wij nemen deze maatvoering over en mochten hier fouten in zijn dan vragen wij dit na bij de bron de BAG.

Overigens is de maatvoering voor de waardering van de WOZ anders ingedeeld. De BAG telt alle maatvoering vanuit het hoofdgebouw bij elkaar op en in de WOZ hebben wij dit verdeeld in deelobjecten.

Bijvoorbeeld u heeft een aangebouwde garage en een dakkapel dan is dit in de BAG maatvoering opgeteld bij het hoofdgebouw en in de WOZ vindt u een apart onderdeel aangebouwde garage en dakkapel.

Voor bouwtekeningen kunt u terecht bij de desbetreffende gemeente, deze zijn (digitaal) op te vragen/in te zien.

Kadastrale oppervlakte

Voor de grootte van de kadastrale oppervlakte verwijzen wij naar Het Kadaster. Die zijn bronhouder van deze gegevens en de WOZ is een afnemer.

9. Berekening grootte correctie



















In het geval de grootte van het taxeren object meer dan 35 procent groter is dan de gemiddelde grootte van de onderbouwende verkoopcijfers, dan wordt de prijs per eenheid gestaffeld.

10. Reserve fondsen VVE

Bij iedere verkoop die wij analyseren van een appartementsrecht wordt het aandeel reservefonds uit de verkoopsom gehaald. De bron hiervoor is de kadastrale leveringsakte. Voor de hoogte van dit aandeel verwijzen wij naar de leveringsakte. Deze zijn door iedereen op te vragen.

11. Wijkindelingen

Bloemendaal:

+ Waardegebieden		
	CODE	OMSCHRIJVING
	W000	Geen
	W000B000	Waardegebied: W000B000
	W010	Bloemendaal - West
	W011	Bloemendaal - Noord
	W012	Bloemendaal
	W013	Bloemendaal - Veen en Duin
	W020	Overveen - West
	W021	Overveen
	W030	Aerdenhout - West
	W031	Aerdenhout
	W033	Aerdenhout - Bovenwegkwartier
	W040	Vogelenzang Noord - West
	W041	Vogelenzang
	W050	Bennebroek - Centrum/Het Duin
	W051	Bennebroek - Krakeling
	W052	Bennebroek - Bloemhof/Bloemveld
	W054	Bennebroek - Doorgaande wegen
	W057	Bennebroek - Meerwijk
	W070	NSW kernoverschrijdend
	W100	Waardegebied: W100

Heemstede

+		
Waardegebieden		
	CODE	OMSCHRIJVING
	W000	Nieuw, nog toekennen aan W001 - W017
	W000B000	Waardegebied: W000B000
	W001	Dichters en Vogelbuurt
	W002	Zandvoortselaan, Berkenrode en omgeving
	W003	Heemsteedsedreef en Schildersbuurt
	W004	Schouwbroekerpolder
	W005	Hageveld en omgeving
	W006	Oude dorp en Indische buurt
	W007	Merlenhove
	W008	Glipperdreef
	W009	De Glip
	W010	van Merlenbuurt, Valkenburgerplein en omgevin
	W011	Rivierenbuurt
	W012	Geleerdenbuurt
	W013	Kennemerduin en omgeving
	W014	Provincienbuurt
	W015	Centrum
	W016	Fresialaan
	W017	Centrum-West
	W018	Landgoederen en Groene Gebieden
	W019	Waardegebied: W019

Zandvoort

+		
Waardegebieden		
	CODE	OMSCHRIJVING
	W000	Geen
	W000B000	Waardegebied: W000B000
	W001	Kuststrook
	W002	Park Duijnwijk
	W003	Centrum
	W004	Zandvoort Zuid
	W005	Alexanderpark
	W006	Nieuw Noord
	W007	Bedrijventerrein Noord
	W008	Bentveld
	W009	Zandvoortselaan
	W010	Buitengebied
	W011	Oud Noord
	W012	Boulevard Midden
	W013	Boulevard Zuid
	W014	Recreatie en Circuitgebied
	W015	Kostverlorenstraat / Koninginneweg
	W016	Zandvoortselaan (Bentveld)

12. Verklaring type aanduiding

- A Vrijstaande woning
- G Recreatiewoning
- AW Geschakelde woning
- H Aanleunwoning
- B Twee-onder-een-kap woning
- I studentenwoning
- C Rijwoning
- J Bedrijfswoning
- D Hoekwoning
- K Praktijkwoning
- E Etage woning
- Z Garage / parkeerplaats
- F Woonwagen

straat	hs nr	objectsoort	kavelgrootte m2	Datum juridische overdracht	Transactieprijs	datum koopovereenkomst	Opmerking
Vogelenzangseweg	65	vrijstaande woning	6325	30-10-2020	1.487.500	30-10-2020	Woning na aankoop gesloopt
Duin en Beeklaan	27	grond tbv vrijstaande woning	1145	23-9-2020	1.010.000	7-8-2020	Bouwkavel
Hoge Duin en Daalseweg	13	vrijstaande woning	4070	13-11-2019	2.500.000	27-6-2019	Woning na aankoop gesloopt
Zuidlaan	9	grond tbv vrijstaande woning	2860	1-9-2021	1.425.000	27-1-2021	Bouwkavel
Mr. H. Enschedeweg	20	vrijstaande woning	11336	15-11-2018	3.000.000	4-9-2018	woning na aankoop gesloopt
van Volenhovenlaan	24	vrijstaande woning	7235	31-8-2018	2.700.000	16-4-2018	woning na aankoop gesloopt
Boekenroodeweg	39	2 onder 1 kap woning	1681	14-1-2022	1.230.000	2-8-2021	woning na aankoop gesloopt
De Ruyterlaan	131	vrijstaande woning	120	6-4-2021	336.708	niet bekend	Bouwkavel
De Ruyterlaan	125	Grond tbv tussenwoning	120	9-4-2021	336.708	niet bekend	Bouwkavel
De Ruyterlaan	123	Grond tbv hoekwoning	126	5-12-2021	327.668	29-3-2021	Bouwkavel
De Ruyterlaan	127	Grond tbv hoekwoning	123	9-4-2021	327.668	5-2-2021	Bouwkavel
De Ruyterlaan	129	Grond tbv hoekwoning	126	21-4-2021	327.332	9-2-2021	Bouwkavel
Bennebroekdreef	1	vrijstaande woning	1530	5-3-2019	1.100.000	18-12-2019	Woning na aankoop gesloopt
Amalia van Somsiaan	5	vrijstaande woning	1685	28-9-2022	1.910.000	8-7-2022	sloop pand 1960 en dan nieuwbouw
Gravin Sophialaan	11	2 onder 1 kap woning	47	23-6-2023	6.878		snippergroen, strook langs huis
Laan van Boreel	20	vrijstaande woning	200	5-11-2024	85.000	onbekend	extra tuingrond
Hondsdriflaan	7	hoekwoning	19	10-6-2024	4.260	onbekend	snippergroen

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstafel.

Heemstede:

Jaar	Code	WOZ-deelobjec	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Type	Knikpunten aantal m2:											
							0	100	150	175	200	220	250	300	350	400	1000	2000
2024	2030	T	O	W001	A	2203	1811					966				725	301	50
2024	2030	T	O	W001	B	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W001	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W001	D	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W002	A	2203	1811					966				725	301	50
2024	2030	T	O	W002	B	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W002	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W002	D	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W002	H	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W003	A	2203	1811					966				725	301	50
2024	2030	T	O	W003	B	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W003	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W003	D	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W004	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W004	B	1577	1364					858				434	102	50
2024	2030	T	O	W004	C	1577	1071					644				354	68	50
2024	2030	T	O	W004	D	1577	1071					644				354	68	50
2024	2030	T	O	W005	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W005	B	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W005	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W005	D	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W006	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W006	B	1577	1364					858				434	102	50
2024	2030	T	O	W006	C	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W006	D	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W007	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W007	B	1577	1364					858				434	102	50
2024	2030	T	O	W007	C	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W007	D	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W008	A	1574	1304					683				477	197	50
2024	2030	T	O	W008	B	1428	1150					265				102	68	50
2024	2030	T	O	W008	C	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W008	D	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W009	A	1574	1304					683				477	197	50
2024	2030	T	O	W009	B	1428	1150					265				102	68	50
2024	2030	T	O	W009	C	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W009	D	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W010	A	2203	1811					966				725	301	50
2024	2030	T	O	W010	B	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W010	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W010	D	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W011	A	1842	883					256				109	74	50
2024	2030	T	O	W011	B	1577	788			212						102	68	50
2024	2030	T	O	W011	C	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W011	D	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W012	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W012	B	1577	1364					858				434	102	50
2024	2030	T	O	W012	C	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W012	D	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W013	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W013	B	1709	1496					638				434	102	50
2024	2030	T	O	W013	C	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W013	D	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W014	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W014	B	1577	1159					265				102	68	50
2024	2030	T	O	W014	C	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W014	D	1577	858	434		250			68					50
2024	2030	T	O	W015	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W015	B	1577	1364					858				434	102	50
2024	2030	T	O	W015	C	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W015	D	1577	1292					638				354	68	50
2024	2030	T	O	W016	C	2082	788			504			315			102		50
2024	2030	T	O	W016	D	2082	788			504			315			102		50
2024	2030	T	O	W017	A	1871	1509					845				604	271	50
2024	2030	T	O	W017	B	2082	1292			631			393			68		50
2024	2030	T	O	W017	C	2082	1292			631			393			68		50
2024	2030	T	O	W017	D	2082	1292			631			393			68		50
2024	2030	T	O	W018	A	1574	1304					683				477	197	50
2024	2030	T	O	W018	B	1428	1150					265				102	68	50
2024	2030	T	O	W018	C	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W018	D	1356	811	401		235			68					50
2024	2030	T	O	W019	C	2082	1719					788				678	142	50
2024	2030	T	O	W019	D	2082	1719					788				678	142	50

HE	hs nr	objectsoort	kavelgrootte m2	Datum juridische overdracht	Transactieprijs	datum koopovereenkomst	Opmerking
Crayenstersingel	57	vrijstaand	2070	15-1-2019	2.125.000	26-9-2018	woning gesloopt na aankoop, nieuwbouw vrijstaande woning
Ankerkade	41	geschakelde woning	125	12-8-2022	342.638	onbekend	nieuwbouw
Ankerkade	43	geschakelde woning	125	12-8-2022	337.408	onbekend	nieuwbouw
Glipper Dreef	202	vrijstaand	187	30-12-2022	149.999	29-7-2022	woning gesloopt na aankoop, nieuwbouw vrijstaande woning
Chr. Bruningslaan	22	rijwoning	176	5-10-2018	360.500	bouwkavel	nieuwbouw
Mastkade	17	rijwoning	186	29-12-2017	300.000	bouwkavel	nieuwbouw
Bronsteeweg	38	rijwoning	257	3-4-2017	400.000	bouwkavel	nieuwbouw
Bronsteeweg	40	hoekwoning	374	24-11-2017	467.000	bouwkavel	nieuwbouw
Mastkade	9	hoekwoning	188	3-10-2017	340.000	bouwkavel	nieuwbouw
De Nachtegaal	15	Rijwoning	120	29-10-2024	455.350	bouwkavel	nieuwbouw
Glipperweg	76	Rijwoning	90	28-10-2024	347.600	bouwkavel	nieuwbouw
De Nachtegaal	14	Rijwoning	192	1-11-2024	471.150	bouwkavel	nieuwbouw
De Nachtegaal	16	Rijwoning	114	1-11-2024	445.350	bouwkavel	nieuwbouw
De Nachtegaal	17	Rijwoning	110	1-11-2024	440.350	bouwkavel	nieuwbouw
De Nachtegaal	20	rijwoning	164	30-10-2024	492.840	bouwkavel	nieuwbouw
Glipperweg	64	Rijwoning	72	30-10-2024	352.760	bouwkavel	nieuwbouw
Glipperweg	66	Rijwoning	117	21-11-2024	355.340	10-8-2024	nieuwbouw
Glipperweg	68	Rijwoning	90	13-11-2024	281.450	31-7-2024	nieuwbouw
Glipperweg	70	Rijwoning	93	30-10-2024	324.700	31-7-2024	nieuwbouw
Glipperweg	72	Rijwoning	114	31-10-2024	350.180	9-8-2024	nieuwbouw
Glipperweg	74	Rijwoning	96	30-10-2024	287.530	1-8-2024	nieuwbouw
De Nachtegaal	19	rijwoning	101	27-12-2024	425.773	18-11-2024	nieuwbouw
Adriaan Pauwlaan	8	vrijstaand	1865	3-5-2021	190.000		4-1-2021 woning gesloopt na aankoop, nieuwbouw vrijstaande woning

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstafiel.

HE	hs nr	Huisletter	objectsoort	kavelgrootte m2	Datum juridische overdracht	Transactieprijs	datum koopovereenkomst	Opmerking
Jhr P N Q v Uffordln	3		vrijstaand	75	29-4-2021	10400	onbekend	duingrond
max Euwestraat	20		duingrond	712	26-2-2020	70357	onbekend	duingrond extra tuingrond
Spoorbuurtstraat	23		bouwgnd voor appartementen met garages	101	14-12-2020	182000	idem	bouwgnd met bouwplan
Kostverlorenstraat	93		vrijstaand	547	1-12-2020	274367	nvt	bouwgnd woning
Swalvestraat	24		grond	2	20210226	600	onbekend	grond bij voorbdeur
Kostverlorenstraat	95 a		vrijstaand	541	7-7-2020	364187	nvt	bouwgnd woning
Jhr P N Q v Uffordln	27		tuingrond	614	7-7-2020	229000	onbekend	extra tuingrond
kostverlorenstraat	97 a		vrijstaand	705	9-6-2020	445512	nvt	bouwgnd woning
Kostverlorenstraat	97		vrijstaand	540	18-2-2021	367117	nvt	bouwgnd woning
Zuidlaan	43		vrijstaand	3968	3-6-2019	2050000	14-1-2019	Object gesloep na aankoop
Jhr P N Q v Uffordln	45		2 onder 1 kap woning	169	8-4-2024	15.210	onbekend	perceel grond achter de wonin
Brederodestraat	112		vrijstaand	666	17-6-2024	1.275.000		Object gesloep na aankoop

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstafel .

