

**Verantwoordingsdocument WOZ-taxaties Woningen
waardepeildatum 01-01-2025**

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 01-01-2025) 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. Voor niet-woning kunt u deze bij ons opvragen, dan wordt hij via de mail of post verstrekt.

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 waarderen 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 2025 een algemeen oordeel van 5 sterren.



Oordeel Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid (GBKZ)

★ ★ ★ ★ ★ Goed

De Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekendmaken van de WOZ-waarden voor 2026.

Hoe wij beoordelen ↗

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 2026, is de waardepeildatum 1 januari 2025.

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.

De mate van de indexering van de koopprijs naar de waardepeildatum wordt mede bepaald aan de hand van alle bruikbare verkoopcijfers van alle objecten in alle 3 de gemeentes binnen onze samenwerkingsverband alsmede de kwartaal cijfers van het CBS, prijsindex voor de agglomeratie Noord Holland.

	Prijsindex bestaande koopwoningen	Ontwikkeling t.o.v. voorgaande Noord-Holland (PV)	Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder Noord-Holland (PV)
	Prijsindex verkoopprijzen		
	Noord-Holland (PV)	Noord-Holland (PV)	Noord-Holland (PV)
	2020=100	%	
2023 1e kwartaal	122,7	-2,5	-3,5
2023 2e kwartaal	120,5	-1,8	-7,9
2023 3e kwartaal	122,6	1,8	-6,1
2023 4e kwartaal	124,4	1,5	-1,1
2023	122,5	-4,7	-4,7
2024 1e kwartaal	126,8	1,9	3,4
2024 2e kwartaal	131,1	3,3	8,8
2024 3e kwartaal	135,6	3,5	10,6
2024 4e kwartaal	137	1	10,1
2024	132,6	8,2	8,2
2025 1e kwartaal	138	0,8	8,8
2025 2e kwartaal	140,4	1,7	7,1
2025 3e kwartaal	142,3	1,4	4,9
2025 4e kw 2025	142,4	0	6,1
2025	140,8	6,1	6,1

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 2026 is de waardepeildatum 1 januari 2025.

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

We 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 2026 (toestandspeildatum). Van het deel dat al af is bepalen we wat de marktwaarde is op de waardepeildatum 1 januari 2025. 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 2026.

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. Een gemiddelde ligging (3) wordt op 100% gesteld. Bij een ligging die afwijkt van het gemiddelde, wordt er een aftrek of opslag op de grondwaarde toegepast. De grondwaarde komt dan uit op een bepaald percentage van een normale ligging (100%).

1:	60 %	slecht	op een industrieterrein
2:	80%	onvoldoende	aan drukke doorgaande wegen
3:	100%	voldoende	gemiddeld ligging
3+:	110%	voldoende	ligging tegenover park, plantsoen, vijver o.i.d
4:	120%	ruim voldoende	direct aan open vaarwater met vrij uitzicht
5:	140%	goed/zeer goed	uitzonderlijk goede ligging

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 burenen?

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 dakkapel dan is dit in de BAG maatvoering opgeteld bij het hoofdgebouw en in de WOZ vindt u een apart onderdeel 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

13. Kavelmodel

Bloemendaal:

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	100	150	200	250	300	400	500	700	750	900	1000	1500	2000	5000	10000	15000
2026	2030 T	O	W010	A	1495										285				140	69	34	8
2026	2030 T	O	W010	AW	1495										285				140	69	34	8
2026	2030 T	O	W010	B	1955		1626			1041	845						76		37			
2026	2030 T	O	W010	C	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W010	D	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W011	A	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W011	B	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W011	C	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W011	D	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W012	A	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W012	B	1955		1626			1041	845		129									
2026	2030 T	O	W012	C	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W012	D	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W013	A	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W013	AW	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W013	B	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W013	C	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W013	D	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W020	A	1495									285				140	69	34	8	
2026	2030 T	O	W020	B	1955		1626			1041	845						76		37			
2026	2030 T	O	W020	C	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W020	D	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W020	G	1648	110	55	27	5													
2026	2030 T	O	W021	A	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W021	AW	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W021	B	1955		1626			1041	845		129									
2026	2030 T	O	W021	C	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W021	D	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W030	A	1495									285				140	69	34	8	
2026	2030 T	O	W030	B	1955		1626			1041	845						76		37			
2026	2030 T	O	W030	C	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W030	D	1562		1301			716	475		129									
2026	2030 T	O	W031	A	1974		1795			1078	837		267									
2026	2030 T	O	W031	B	1955		1626			1041	845		129									
2026	2030 T	O	W031	C	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W031	D	1955		1626			845	648		129									
2026	2030 T	O	W033	A	1955		1401			891	541		267									
2026	2030 T	O	W033	B	2305		809			734	534		129									
2026	2030 T	O	W033	C	2305		809			734	500		129									
2026	2030 T	O	W033	D	2305		809			734	500		129									
2026	2030 T	O	W040	A	1337					828		445			159			57			34	8
2026	2030 T	O	W040	B	1435		1237			975	467		166					59				
2026	2030 T	O	W040	C	1435		1172			581	323		129									
2026	2030 T	O	W040	D	1435		1172			581	323		129									
2026	2030 T	O	W041	A	1146		891			637	318		118									
2026	2030 T	O	W041	B	1141		748			467	230		60									
2026	2030 T	O	W041	C	1141	572	286				141		60									
2026	2030 T	O	W041	D	1141	572	286				141		60									
2026	2030 T	O	W050	A	1317		1078			700	318		118									
2026	2030 T	O	W050	B	1227		935			524	289		60									
2026	2030 T	O	W050	C	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W050	D	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W051	A	1317		1078			700	318		118									
2026	2030 T	O	W051	B	1227		935			524	289		60									
2026	2030 T	O	W051	C	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W051	D	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W052	A	1317		1078			700	318		118									
2026	2030 T	O	W052	B	1227		935			524	289		60									
2026	2030 T	O	W052	C	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W052	D	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W054	A	1146		891			637	318		118									
2026	2030 T	O	W054	B	1141		748			467	230		60									
2026	2030 T	O	W054	C	1141	572	286				141		60									
2026	2030 T	O	W054	D	1141	572	286				141		60									
2026	2030 T	O	W057	A	1317		1078			700	318		118									
2026	2030 T	O	W057	B	1227		935			524	289		60									
2026	2030 T	O	W057	C	1206		677			436	276		60									
2026	2030 T	O	W057	D	1206		677			436	276		60									

straat	hs nr	objectsoort	kavelgrootte m2	Datum juridische overdracht	Transactieprijs	datum koopovereenkomst	Opmerking	prijs/m2
Vogelenzangseweg	65	vrijstaande woning	6325	30-10-2020	1.487.500	30-10-2020	Woning na aankoop gesloopt	235
Duin en Beeklaan	27	grond tbv vrijstaande woning	1145	23-9-2020	1.010.000	7-8-2020	Bouwkavel	882
Hoge Duin en Daalseweg	13	vrijstaande woning	4070	13-11-2019	2.500.000	27-6-2019	Woning na aankoop gesloopt	614
Zuidlaan	9	grond tbv vrijstaande woning	2860	1-9-2021	1.425.000	27-1-2021	Bouwkavel	498
Mr. H. Enschedeweg	20	vrijstaande woning	11336	15-11-2018	3.000.000	4-9-2018	woning na aankoop gesloopt	265
van Volenhovenlaan	24	vrijstaande woning	7235	31-8-2018	2.700.000	16-4-2018	woning na aankoop gesloopt	373
Boekenroodeweg	39	2 onder 1 kap woning	1681	14-1-2022	1.230.000	2-8-2021	woning na aankoop gesloopt	732
De Ruyterlaan	131	vrijstaande woning	120	6-4-2021	336.708	niet bekend	Bouwkavel	2.806
De Ruyterlaan	125	Grond tbv tussenwoning	120	9-4-2021	336.708	niet bekend	Bouwkavel	2.806
De Ruyterlaan	123	Grond tbv hoekwoning	126	5-12-2021	327.668	29-3-2021	Bouwkavel	2.601
De Ruyterlaan	127	Grond tbv hoekwoning	123	9-4-2021	327.668	5-2-2021	Bouwkavel	2.664
De Ruyterlaan	129	Grond tbv hoekwoning	126	21-4-2021	327.332	9-2-2021	Bouwkavel	2.598
Bennebroekdreef	1	vrijstaande woning	1530	5-3-2019	1.100.000	18-12-2019	Woning na aankoop gesloopt	719
Amalia van Somsiaan	5	vrijstaande woning	1685	28-9-2022	1.910.000	8-7-2022	sloop pand 1960 en dan nieuwbouw	1.134
Gravin Sophialaan	11	2 onder 1 kap woning	47	23-6-2023	6.878		snippergroen, strook langs huis	146
Laan van Boreel	20	vrijstaande woning	200	5-11-2024	85.000	onbekend	extra tuingrond	425
Hondsdriflaan	7	hoekwoning	19	10-6-2024	4.260	onbekend	snippergroen	224
Lage Duin en Daalseweg	23	vrijstaande woning	1560	2-1-2024	1.850.000	8-6-2023	woning na aankoop gesloopt	1.186
Westelijke Randweg 1		Volkstuin 17	265	9-1-2025	37.500	23-10-2024	volkstuin gekocht door aangrenzende w	142

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstaffel.

Heemstede:

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	100	150	175	200	220	250	300	350	400	1000	2000
2026	2030	T	O	W001	A	2313	1901					1014			761	316	52
2026	2030	T	O	W001	B	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W001	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W001	D	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W002	A	2313	1901					1014			761	316	52
2026	2030	T	O	W002	B	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W002	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W002	D	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W002	H	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W003	A	2313	1901					1014			761	316	52
2026	2030	T	O	W003	B	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W003	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W003	D	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W004	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W004	B	1655	1432					900			455	107	52
2026	2030	T	O	W004	C	1655	1124					676			371	71	52
2026	2030	T	O	W004	D	1655	1124					676			371	71	52
2026	2030	T	O	W005	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W005	B	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W005	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W005	D	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W006	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W006	B	1655	1432					900			455	107	52
2026	2030	T	O	W006	C	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W006	D	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W007	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W007	B	1655	1432					900			455	107	52
2026	2030	T	O	W007	C	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W007	D	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W008	A	1652	1369					717			500	206	52
2026	2030	T	O	W008	B	1499	1207					278			107	71	52
2026	2030	T	O	W008	C	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W008	D	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W009	A	1652	1369					717			500	206	52
2026	2030	T	O	W009	B	1499	1207					278			107	71	52
2026	2030	T	O	W009	C	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W009	D	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W010	A	2313	1901					1014			761	316	52
2026	2030	T	O	W010	B	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W010	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W010	D	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W011	A	1934	927					268			114	77	52
2026	2030	T	O	W011	B	1655	827			222				71	107	71	52
2026	2030	T	O	W011	C	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W011	D	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W012	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W012	B	1655	1432					900			455	107	52
2026	2030	T	O	W012	C	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W012	D	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W013	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W013	B	1794	1570					669			455	107	52
2026	2030	T	O	W013	C	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W013	D	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W014	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W014	B	1655	1216					278			107	71	52
2026	2030	T	O	W014	C	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W014	D	1655	900	455		262				71			52
2026	2030	T	O	W015	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W015	B	1655	1432					900			455	107	52
2026	2030	T	O	W015	C	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W015	D	1655	1356					669			371	71	52
2026	2030	T	O	W016	C	2186	827			529				330	107		52
2026	2030	T	O	W016	D	2186	827			529				330	107		52
2026	2030	T	O	W017	A	1964	1584					887			634	284	52
2026	2030	T	O	W017	B	2186	1356			662				412	71		52
2026	2030	T	O	W017	C	2186	1356			662				412	71		52
2026	2030	T	O	W017	D	2186	1356			662				412	71		52
2026	2030	T	O	W018	A	1652	1369					717			500	206	52
2026	2030	T	O	W018	B	1499	1207					278			107	71	52
2026	2030	T	O	W018	C	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W018	D	1423	851	421		246				71			52
2026	2030	T	O	W019	C	2186	1804					827			711	149	52
2026	2030	T	O	W019	D	2186	1804					827			711	149	52

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	1.900.000	4-1-2021	woning gesloopt na aankoop, nieuwbouw vrijstaande woning
Van Merlenlaan	23	vrijstaand	4658	3-2-2025	3.300.000	3-10-2024	woning gesloopt na aankoop, nieuwbouw vrijstaande woning
Duin en Vaart	14	2-1 kapwoning	543	15-1-2026	646.842	26-11-2025	stond oude woning, gesloopt en nieuwbouw

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstaffel.

Zandvoort

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0	50	100	150	200	250	300	350	450	500	1000	2000	5000
2026	2030	T	O	W001	A	2714			1693		1051		745		507			
2026	2030	T	O	W001	B	1540		1099		938		551			253			
2026	2030	T	O	W001	C	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W001	D	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W001	G	1848		132	66	33	7							
2026	2030	T	O	W002	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W002	B	1504		1071		642		239			157			
2026	2030	T	O	W002	C	1698	1291		1064		417				147			
2026	2030	T	O	W002	D	1698	1291		1064		417				147			
2026	2030	T	O	W002	F	1429	1085		893		490				201			
2026	2030	T	O	W003	A	2794	1396	1314	1269		697							
2026	2030	T	O	W003	B	2794	1396	1314	1269		697							
2026	2030	T	O	W003	C	2794	1396	1314	1269		697							
2026	2030	T	O	W003	D	2794	1396	1314	1269		697							
2026	2030	T	O	W004	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W004	B	1540		1099		655		244			160			
2026	2030	T	O	W004	C	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W004	D	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W004	G	1429	1085		893		351				121			
2026	2030	T	O	W005	A	1825			1139		704		499		343			
2026	2030	T	O	W005	B	1614		1151		688		254			170			
2026	2030	T	O	W005	C	1573	1195		984		389				134			
2026	2030	T	O	W005	D	1573	1195		984		389				134			
2026	2030	T	O	W005	G	198		99	53		33		7					
2026	2030	T	O	W006	A	1670			1039		644		458		313			
2026	2030	T	O	W006	B	1401		1002		598		217			149			
2026	2030	T	O	W006	C	937	715		589		231				78			
2026	2030	T	O	W006	D	937	715		589		231				78			
2026	2030	T	O	W006	F	1429	1085		893		490				201			
2026	2030	T	O	W006	K	937	715		589		231				78			
2026	2030	T	O	W007	A	988			613		378		267		182			
2026	2030	T	O	W007	B	1401		1002		861		502			231			
2026	2030	T	O	W007	C	1189	904		745		291				99			
2026	2030	T	O	W007	D	1189	904		745		291				99			
2026	2030	T	O	W008	A	1569									485	198	164	14
2026	2030	T	O	W008	B	1799		1286		1100		644			296			
2026	2030	T	O	W008	C	1561	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W008	D	1561	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W008	F	1348	1021		846		463				193			
2026	2030	T	O	W009	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W009	B	1540		1099		655		244			160			
2026	2030	T	O	W009	C	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W009	D	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W010	A	1458									450	184	153	13
2026	2030	T	O	W010	B	1540		1099		938		551			253			
2026	2030	T	O	W010	C	1500	1139		937		514				211			
2026	2030	T	O	W010	D	1500	1139		937		514				211			
2026	2030	T	O	W011	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W011	B	1540		1099		598		217			160			
2026	2030	T	O	W011	C	1614	1226		1009		395				138			
2026	2030	T	O	W011	D	1614	1226		1009		395				138			
2026	2030	T	O	W012	A	2714			1693		1051		745		507			
2026	2030	T	O	W012	B	1540		1099		598		217			160			
2026	2030	T	O	W012	C	1727	1314		1081		425				150			
2026	2030	T	O	W012	D	1727	1314		1081		425				150			
2026	2030	T	O	W013	A	2953			1840		1145		814		554			
2026	2030	T	O	W013	B	1540		1099		938		551			253			
2026	2030	T	O	W013	C	1500	1139		937		514				127			
2026	2030	T	O	W013	D	1500	1139		937		514				127			
2026	2030	T	O	W014	A	1442			898		557		394		267			
2026	2030	T	O	W014	B	1213		866		741		436			198			
2026	2030	T	O	W014	C	1146	868		716		391				160			
2026	2030	T	O	W014	D	1146	868		716		391				160			
2026	2030	T	O	W014	G	1122		198	66	33	7							
2026	2030	T	O	W015	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W015	B	1540		1099		655		244			160			
2026	2030	T	O	W015	C	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W015	D	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W016	A	1909			1189		737		522		360			
2026	2030	T	O	W016	B	1540		1099		655		244			160			
2026	2030	T	O	W016	C	1500	1139		937		368				127			
2026	2030	T	O	W016	D	1500	1139		937		368				127			

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		bougrond voor appartementen met garages	101	14-12-2020	182000	idem	bougrond met bouwplan
Kostverlorenstraat	93		vrijstaand	547	1-12-2020	274367	nvt	bougrond woning
Swalvestraat	24		grond	2	26-10-2021	600	onbekend	grond bij voorbdeur
Kostverlorenstraat	95 a		vrijstaand	541	7-7-2020	364187	nvt	bougrond 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	bougrond woning
Kostverlorenstraat	97		vrijstaand	540	18-2-2021	367117	nvt	bougrond woning
Zuidlaan	43		vrijstaand	3968	3-6-2019	2050000	14-1-2019	Object gesloopt 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 woning
Brederodestraat	112		vrijstaand	666	17-6-2024	1.275.000		Object gesloopt na aankoop
Burgemeester Nawijnlaan	36		bouwtterrein in 2025 en in 2026 woning in aanbouw	436	21-10-2025	767222	onbekend	perceel bouwrijpe grond bestemd voor bouw woning met b
Burgemeester Nawijnlaan	40		bouwtterrein in 2025 en in 2026 woning in aanbouw	289	26-8-2025	670393	onbekend	perceel bouwrijpe grond bestemd voor bouw woning met b
A J van der Moolenstraat	47 a		rijwoning	145	3-3-2025	261000	28-2-2025	kavel bougrond bestemd voor bouw van een woonhuis
A J van der Moolenstraat	47 b		hoekwoning	199	3-3-2025	266000	28-11-2024	kavel bougrond bestemd voor bouw van een woonhuis
A J van der Moolenstraat	47 c		twee onder een kap	205	28-2-2025	291000	27-2-2025	kavel bougrond bestemd voor bouw van een woonhuis
A J van der Moolenstraat	47 d		twee onder een kap	169	27-2-2025	251000	27-2-2025	kavel bougrond bestemd voor bouw van een woonhuis

Selectie van transacties ter ondersteuning van het aanwezige grondstafel .

