

## Waardeontwikkeling woningen in 's-Hertogenbosch

Eind februari 2019 ontvangt iedere huizenbezitter weer een nieuwe WOZ-beschikking die de basis vormt voor de onroerende zaakbelastingen, het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting, de waterschapsheffing en de successierechten. De WOZ-waarde op deze beschikking is gebaseerd op de verkoopprijzen van woningen in onze gemeente. Deze zijn de afgelopen jaren weer aan het stijgen. Onderstaand lichten wij de waardeontwikkeling en de invloed van deze waardeontwikkeling op de WOZ-waarde toe.

### Ontwikkeling huizenprijzen

Tijdens de economische crisis zijn de huizenprijzen een zestal jaren gedaald. Sinds eind 2013 is er weer sprake van een stijgende lijn in de woningmarkt. Het aanbod van te koop staande woningen is gedaald, huizen staan minder lang te koop en de verkoopprijzen zijn gestegen. In de grafiek is het herstel van de huizenprijzen in de afgelopen jaren goed terug te zien.

### WOZ-waardes 2019

De WOZ-waarden voor belastingjaar 2019 zijn gebaseerd op verkoopcijfers rond de waardepeildatum 1 januari 2018. De verkoopcijfers rond 1 januari 2018 lagen ruim boven het niveau van het jaar ervoor. De WOZ-waarde voor belastingjaar 2019 is daardoor gemiddeld 9,0% hoger dan vorig jaar.

Ook na 1 januari 2018 is de stijgende lijn doorgezet. Deze waardeontwikkeling zal terug te zien zijn in de WOZ-waardes van 2020.

### Realistisch waarden

Een misverstand dat we regelmatig horen, is dat de gemeente belang heeft bij een hoge(re) WOZ-waarde. Dat is namelijk niet het geval. Stijgen de WOZ-waardes, dan passen wij het tarief voor de onroerende zaakbelastingen neerwaarts bij. Voor belastingjaar 2019 is ter compensatie van de waardeontwikkeling het tarief met ongeveer 9,0% gedaald (plus een inflatiecorrectie). De gemeente heeft de plicht om realistisch te waarden. De Waarderingskamer controleert of de vastgestelde WOZ-waarden in een juiste relatie staan tot de verkoopcijfers van rond de waardepeildatum 1 januari 2018. Als wij (bewust of onbewust) te hoog of te laag waarden, krijgen we een verbod om beschikkingen te verzenden.

