

Waardeontwikkeling woningen in 's-Hertogenbosch

Eind februari 2021 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 stijgen de afgelopen jaren. Onderstaand lichten wij de waardestijging en de invloed van deze waardestijging op de WOZ-waarde toe.

Ontwikkeling huizenprijzen

Sinds eind 2013 is er weer sprake van een stijgende lijn in de woningmarkt. Het aanbod van te koop staande woningen is relatief laag, huizen staan kort te koop en de verkoopprijzen stijgen. In de grafiek is de stijging van de huizenprijzen in de afgelopen jaren goed terug te zien.

WOZ-waardes 2021

De WOZ-waarden voor belastingjaar 2021 zijn gebaseerd op verkoopcijfers rond de waardepeildatum 1 januari 2020. De verkoopcijfers rond 1 januari 2020 lagen ruim boven het niveau van het jaar ervoor. De WOZ-waarde voor belastingjaar 2021 is daardoor gemiddeld 7,5% hoger dan vorig jaar.

Ook na 1 januari 2020 is de stijgende lijn doorgezet. Deze waardestijging zal terug te zien zijn in de WOZ-waardes van 2022.

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 2021 is ter compensatie van de waardestijging het tarief met ongeveer 7,5% 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 2020. Als wij (bewust of onbewust) te hoog of te laag waarden, krijgen we een verbod om beschikkingen te verzenden.

