

Waardeontwikkeling woningen in 's-Hertogenbosch

Eind februari 2023 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. Onderstaand lichten wij de waardeontwikkeling van woningen in de afgelopen jaren toe en informeren we u over de invloed van deze waardeontwikkeling op de WOZ-waarde.

Ontwikkeling huizenprijzen

De laatste jaren was er sprake van een stijgende lijn in de woningmarkt. Het aanbod van te koop staande woningen was relatief laag, huizen stonden kort te koop en de verkoopprijzen bleven stijgen. Dit tot ongeveer halverwege 2022. Vanaf toen stegen de huizenprijzen ineens minder hard dan eerder en deze daalden uiteindelijk zelfs licht. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen jaren goed terug te zien.

WOZ-waardes 2023

De WOZ-waarden voor belastingjaar 2023 zijn gebaseerd op verkoopcijfers rond de waardepeildatum 1 januari 2022. De verkoopcijfers rond 1 januari 2022 lagen ruim boven het niveau van het jaar ervoor. De WOZ-waarde voor belastingjaar 2023 is daardoor gemiddeld 19% hoger dan vorig jaar.

In 2023 is de verwachting dat de huizenprijzen nog licht dalen. Deze waardedaling zal terug te zien zijn in de WOZ-waardes van 2024.

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. 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 2022. Als wij (bewust of onbewust) te hoog of te laag waarden, krijgen we een verbod om beschikkingen te verzenden.

