

Hoe bepaalt de gemeente de waarde van uw woning?

Geautomatiseerd

De gemeente 's-Hertogenbosch telt ruim 78.000 woningen. Voor elke woning moet jaarlijks de WOZ-waarde worden bepaald. Dat gebeurt bijna helemaal geautomatiseerd. Anders zou de waardering van woningen onuitvoerbaar en onbetaalbaar worden. De taxateur bepaalt alleen in uitzonderingsgevallen de WOZ-waarde door een taxatie ter plaatse.

Actueel woningbestand

De waardering via een computerprogramma werkt alleen goed als er een actueel woningenbestand is. In dit bestand staan de objectieve kenmerken van alle woningen, zoals het woningtype, wijk- en buurtligging, bouwjaar, gebruiksoppervlakte, perceelgrootte en bijgebouwen. We houden het bestand actueel met gegevens van bouwvergunningen, bouwmeldingen, nieuwbouwbrochures, kadastrale informatie, cyclorama- en luchtfoto's en waarnemingen ter plaatse.

Marktwerking

Volgens de Wet WOZ geeft de WOZ-waarde de waarde in het economische verkeer weer. Dat is de prijs die een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen bij verkoop. Daarbij moeten we ervan uitgaan dat de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen. En we moeten ervan uitgaan dat de woning onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen. We houden de marktwerking permanent in de gaten. We registreren en analyseren de vraagprijzen en de verkoopcijfers. Die cijfers beoordelen we daarna op bruikbaarheid. Familieverkopen en verkopen in verhuurde staat zijn meestal onbruikbaar. Vervolgens koppelen we de verkoopcijfers aan de gegevens in het woningbestand. We volgen de marktwerking zowel op type woning als op gebiedsindeling.

Waardepeildatum

Bij de waardering gaan we uit van de toestand van uw woning op 1 januari 2024 en van het waardepeil op 1 januari 2023. Deze datum 1 januari 2023 noemen we de waardepeildatum. In het model dat we hierna uitleggen, maken we gebruik van verkoopcijfers rond de waardepeildatum. De beste verkoopcijfers zijn uit de periode tussen 1 oktober 2022 en 1 april 2023. Maar als we niet voldoende cijfers in deze periode hebben, maken we ook gebruik van cijfers buiten deze periode. Als het moet zelfs van cijfers die verder dan een jaar van de waardepeildatum verwijderd zijn. Het komt ook voor dat we gebruikmaken van verkoopcijfers buiten uw eigen wijk of buurt.

Model

In het model zijn alle geanalyseerde verkoopcijfers ingevoerd. Hiermee stelt het model voor elke woning een modelwaarde vast. Hierbij wordt rekening gehouden met het type woning, hoe groot de woning is en in welke wijk en/of buurt de woning ligt. Voor de onderbouwing van de WOZ-waarde selecteert het model maximaal drie vergelijkbare, verkochte woningen uit alle geanalyseerde verkoopcijfers.

Controle

Taxateurs controleren uitgebreid de modelwaarden van de woningen. Hiervoor gebruiken ze de resultaten uit de marktanalyse en plaatselijke kennis. Als het nodig is, worden modelwaarden gecorrigeerd. Vervolgens wordt elke modelwaarde afzonderlijk goedgekeurd om te garanderen dat er zorgvuldig wordt gecontroleerd.

Drie verkoopcijfers op het taxatieverslag

Op uw taxatieverslag staan maximaal drie verkoopcijfers van onderbouwende verkopen. We hebben de objectkenmerken van deze woningen ook vermeld. Op deze manier kunt u de WOZ-waarde van uw woning controleren. Bedenk daarbij dat uw WOZ-waarde niet door de drie onderbouwende verkopen is bepaald. Voor uw WOZ-waarde zijn veel meer verkoopcijfers gebruikt. De vergelijkbare woningen hoeven niet identiek aan uw woning te zijn. De objectkenmerken van de onderbouwende verkopen kunnen afwijken van de kenmerken van uw woning. Dat is geen probleem, want die verschillen worden verwerkt in de WOZ-waarden.

Is uw woning rond de waardepeildatum verkocht?

Hebt u uw woning rond 1 januari 2023 aangekocht of verkocht? Dan hebben we uw verkoopcijfer ook gebruikt in het waarderingsmodel. Tenminste, als het niet als onbruikbaar is aangemerkt. In het waarderingsmodel hebben we ook andere verkoopcijfers gebruikt. De WOZ-waarde van uw woning leiden we dus niet uitsluitend af van uw eigen verkoopcijfer. Het is evenmin vanzelfsprekend dat uw eigen verkoopcijfer als onderbouwning op het taxatieverslag wordt vermeld. De WOZ-waarde van uw woning kan dus afwijken van het verkoopcijfer. Die afwijking mag natuurlijk niet te groot zijn. Verkoopcijfers komen tot stand door objectieve kenmerken én door subjectieve aspecten. Bij subjectieve aspecten kunt u denken aan bijvoorbeeld smaak, noodzaak om snel te verhuizen of bij familie in de buurt willen wonen. Volgens de Wet WOZ mogen subjectieve aspecten geen invloed hebben op de waarde. Omdat we uitgaan van gemiddelden van meerdere verkoopcijfers, schakelen we de subjectieve elementen zoveel mogelijk uit.

Woning in aanbouw

Hebt u een nieuwbouwwoning gekocht en is deze in aanbouw? Woningen in aanbouw waarderen we op de zogenaamde vervangingswaarde. We nemen daarbij als uitgangspunt de grondwaarde en een percentage van de stichtingskosten van de opstal. De Wet WOZ kent drie gereedheidspercentages. De voltooiing van bepaalde (dak)vloeren is daarbij bepalend. De percentages die we onderscheiden, bedragen bij appartementen 10, 25 of 60%. Voor eengezinswoningen is dat 20, 40 of 60%. We kijken dan naar de situatie op de eerste dag van het belastingjaar.