

Waardeontwikkeling woningen in 's-Hertogenbosch

Eind februari 2024 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 fors stijgende lijn in de woningmarkt, maar in 2022 koelde de woningmarkt af. Vanaf toen stegen de huizenprijzen ineens minder hard dan eerder en in sommige gebieden en bij sommige soorten woningen daalden de huizenprijzen zelfs licht. Halverwege 2023 begonnen de verkoopprijzen weer te stijgen. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen jaren goed terug te zien.

WOZ-waardes 2024

De WOZ-waarden voor belastingjaar 2024 zijn gebaseerd op verkoopcijfers rond de waardepeildatum 1 januari 2023. De verkoopcijfers rond 1 januari 2023 lagen iets boven het niveau van het jaar ervoor. De WOZ-waarde voor belastingjaar 2024 is daardoor gemiddeld 2% hoger dan vorig jaar.

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 2023. Als wij (bewust of onbewust) te hoog of te laag waarden, krijgen we een verbod om beschikkingen te verzenden.

