

Taxatieverslag Woningen

Aanduiding woning:

Straatnaam	Losweg		
Huisnummer	19		
Postcode	1234 AR		
Woonplaats	Plaatsnaam		
Locatieomschrijving			
Waardepeildatum	01-01-2009	Toestandspeildatum	01-01-2009



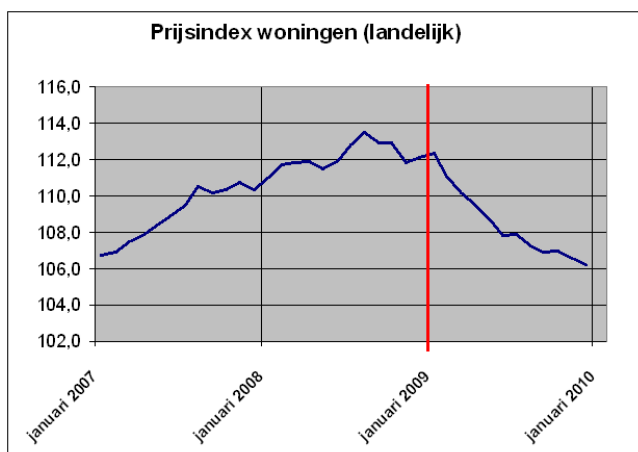
Vastgestelde WOZ-waarde:	€462.000	waardepeildatum 01-01-2009	
Vorige vastgestelde WOZ-waarde:	€455.000	waardepeildatum 01-01-2008	(Deze regel met vermelding oude waarde is facultatief)
Stijging van de WOZ-waarde:	1,5 %		

De waardepeildatum: Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden om de gemeente de gelegenheid te geven de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. De gemeente gebruikt daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar voor de waardepeildatum en het jaar daarna. Natuurlijk houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Wanneer er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, zal de gemeente ook gebruik maken van eerdere marktgegevens.

De toestandspeildatum: In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. De gemeente kijkt naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Wanneer er echter in het jaar na de waardepeildatum een verbouwing heeft plaatsgevonden (of de woning nieuw gebouwd is), wordt gekeken naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is ook altijd 1 januari.

Waardeontwikkeling:

Gemiddelde waardeontwikkeling woningen landelijk:	0,4 %
Gemiddelde waardeontwikkeling woningen binnen de gemeente:	0,6 %



Facultatief toevoegen vergelijkbare grafiek met marktontwikkeling in de gemeente

bron: Prijnsindex bestaande koopwoningen van Kadaster en CBS

Waardeontwikkeling: Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld.

De waardeontwikkeling van de getaxeerde woning kan afwijken van de gemiddelde landelijk of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend stijgingspercentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van de woning door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van de woning gewijzigd zijn;
- een marktgegeven van de woning zelf of van goed vergelijkbare woningen die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk en eventueel buurt
- specifieke ontwikkelingen voor dit type woningen/marktsegment of voor woningen met bijvoorbeeld dit kwaliteits-/onderhoudsniveau.

Objectgegevens:

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte(m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1922		330
Dakkapel	1977		
Berging/schuur vrijstaand	1970	18	44
Grond bij eengezinswoning		200	

Type woning: In de WOZ-administratie is vastgelegd wat het woningtype is. Dit gegeven wordt gebruikt bij het onderling vergelijken van woningen.

Onderdelen: Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning wordt de woning opgebouwd uit onderdelen zoals woning, uitbouw, garage etc. Door het onderscheiden van onderdelen is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar: De bouwperiode van de woning is van belang voor een correcte waardebeoordeling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de bouwperiode van belang. Een verschil van een enkel jaar in het bouwjaar zal niet direct leiden tot een waardeverschil.

Oppervlakte / Inhoud: Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt vergeleken op basis van de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte van een woning conform NEN 2580. Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van het object. Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Het is belangrijk dat de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier wordt gemeten.

Marktgegevens getaxeerde woning:

De getaxeerde woning is verkocht:

Verkoopdatum (overdracht bij notaris): 2 november 2008
Verkoopprijs: € 460.000,--

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

<u>Kadastrale gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Perceelnummer</u>	<u>Letter</u>	<u>Indexnummer</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>
PIN01	AE	1023	G	0	540

Kadastrale percelen: Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat of als er sprake is van appartementsrechten.

Geselecteerde verkochte woningen:

Verkochte woning 1:

Straatnaam	Losweg
Huisnummer	13
Postcode	1234 AA
Woonplaats	Plaatsnaam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	1 november 2008
Verkoopprijs	€ 200.000
Vastgesteld WOZ-waarde	€ 202.000



Objectkenmerken

Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Centrum

Onderdelen

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1925		300
Dakkapel	1990		
berging/schuur vrijstaand	1960	12	30
grond bij eengezinswoning		250	

Verkochte woning 2:

Straatnaam	Zijweg
Huisnummer	78
Postcode	1234 BC
Woonplaats	Plaatsnaam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	13 augustus 2008
Verkoopprijs	€ 220.000
Vastgesteld WOZ-waarde	€ 225.000



Objectkenmerken

Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Centrum

Onderdelen

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1919		300
aanbouw woonruimte	1950		50
Dakkapel	1990		
berging/schuur vrijstaand	1960	12	30
grond bij eengezinswoning		200	

Verkochte woning 3:

Straatnaam	Parallelstraat
Huisnummer	113
Postcode	1234 BG
Woonplaats	Plaatsnaam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	4 maart 2009
Verkoopprijs	€ 180.000
Vastgesteld WOZ-waarde	€ 175.000

**Objectkenmerken**

Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Centrum

Onderdelen

	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1919		250
grond bij eengezinswoning		221	

Toelichting taxatie:

Modelmatige waardebeoordeling: Gemeenten moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor worden speciale geautomatiseerde systemen (aangeduid als systemen voor modelmatige waardebeoordeling) gebruikt.

Niet alleen gemeenten gebruiken deze systemen, ook banken, verzekeraars, makelaars maken gebruik van deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat de computer grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (met name verkoopprijzen) kan analyseren. De geanalyseerde gegevens kunnen weer gebruikt worden om taxatiewaarden te berekenen voor alle woningen waarvan de kenmerken ook in de computer bekend zijn.

Alle verkoopprijzen gebruikt: Door het gebruik van de computer wordt bij de taxatie de getaxeerde woning in feite vergeleken met alle andere woningen in de gemeente. In het bijzonder wordt vergeleken met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.

Vergelijking op basis van objectkenmerken: Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken moet de gemeente (de taxateur) beschikken over heldere informatie om te bepalen in welke mate twee woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zoveel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging, grootte van de kavel, etc.. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteitsniveau, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. De gemeente houdt deze objectkenmerken steeds actueel door bijvoorbeeld bij een verbouwing gelijk de registratie bij te werken.

Taxatieverslag: Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, zijn drie verkochte woningen geselecteerd waarvan de gegevens in dit taxatierapport ter illustratie zijn gegeven. Door de vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen wordt geïllustreerd, hoe de vastgestelde waarde aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. Een dergelijke vergelijking zou ook getoond kunnen worden met andere verkochte woningen in de gemeente. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al "doorgerekend" heeft.

Controles: De door de computer berekende WOZ-waarden worden uitgebreid gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Een klein deel van deze controles gebeurt door ter plaatse de woning te bekijken. Maar vaak heeft de taxateur alle benodigde gegevens, foto's etc. voor zijn controle op kantoor beschikbaar.

De gecontroleerde en eventueel bijgestelde waarden worden door de gemeente onderworpen aan een "eindcontrole" op basis van door de Waarderingskamer opgestelde controlelijsten (beoordelingsprotocollen). In deze "eindcontrole" wordt bijvoorbeeld gekeken of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

De Waarderingskamer controleert of de gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde waarde. De Waarderingskamer controleert of gemeenten de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat de taxaties bekend worden gemaakt. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. De Wet WOZ verwijst ook expliciet naar deze nauwkeurigheid. In artikel 26a van de Wet-WOZ zijn drempels opgenomen waarbinnen een waarde geacht wordt, correct te zijn.

De drempels zijn als volgt opgesteld:

bij een WOZ-waarde t/m € 200.000:	mag de WOZ-waarde	5% afwijken
bij een WOZ-waarde van € 200.001 t/m € 500.000:	mag de WOZ-waarde	4% (met een minimum van € 10.000) afwijken
bij een WOZ-waarde van € 500.001 t/m € 1.000.000:	mag de WOZ-waarde	3% (met een minimum van € 20.000) afwijken
bij een WOZ-waarde van € 1.000.001,- t/m € 5.000.000:	mag de WOZ-waarde	2% (met een minimum van € 30.000) afwijken
bij een WOZ-waarde van € 5.000.001 of meer:	mag de WOZ-waarde	€ 100.000 afwijken.

Het gevolg van deze drempels is dat een eventueel bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde pas gevolgen voor de waarde heeft, indien de verlaging de geldende drempel overschrijdt. Kleine aanpassingen in bijvoorbeeld geregistreerde objectkenmerken hebben dus in het algemeen geen invloed op de WOZ-waarde.