

Toelichting taxatie

Toelichting bij taxatieverslag

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde

Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

De waardepeildatum

Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens. De waardepeildatum voor belastingjaar 2021 is 1 januari 2020.

De toestandspeildatum

In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Type woning

In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de *Fotowijzer woningen* (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen

Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, uitbouw en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar

Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de *periode* waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Inhoud/Oppervlakte

Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de bruto-inhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie bruto-inhoud woningen*). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier. Overige onderdelen, zoals een garage, kunnen worden ingemeten op bruto-oppervlakte. Ook hiervoor geldt de Nederlandse norm NEN 2580.

Kadastrale percelen

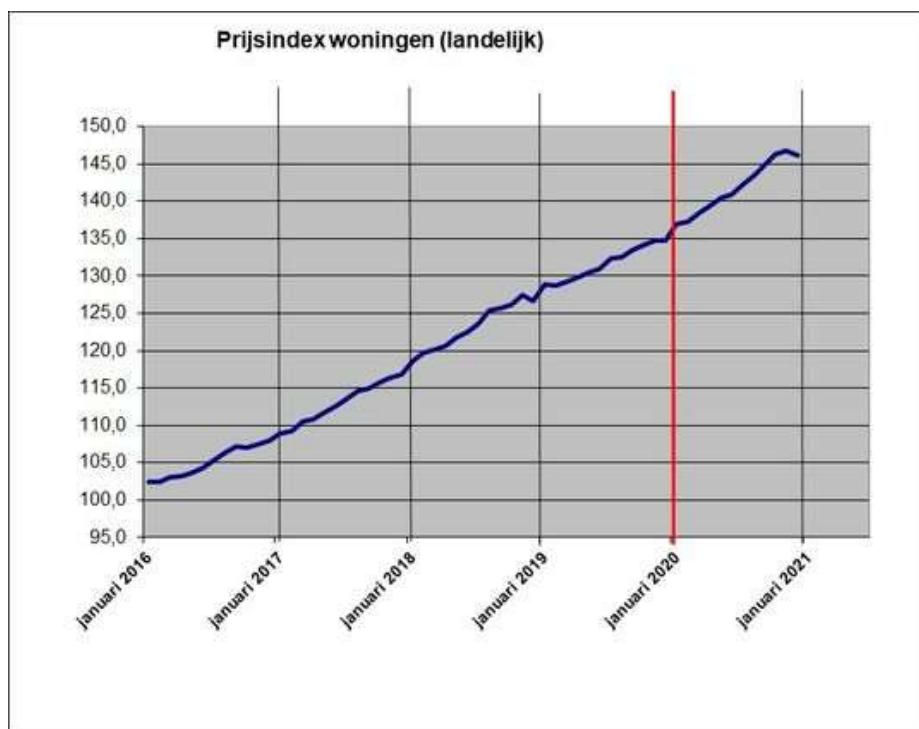
Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat of als er sprake is van appartementsrechten.

Waardeontwikkeling

De waarde van woningen verandert continu. Om de waarde te kunnen taxeren op de waardeprijzdatum is het noodzakelijk om de marktontwikkeling over een langere periode te overzien. Ter illustratie volgt een grafiek met de waardeontwikkeling voor koopwoningen in heel Nederland.

Gemiddelde waardeontwikkeling woningen landelijk: + 7,3 %

Gemiddelde waardeontwikkeling woningen binnen de gemeente Meppel: + 8,1 %



bron: Prijsindex bestaande koopwoningen van Kadaster en CBS, januari 2021

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. Meer informatie over de marktontwikkeling leest u hier: <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/marktontwikkeling/>.

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

Modelmatige waardebeoordeling

Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebeoordeling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt

Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken

Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken de taxateurs van de gemeente over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

Verkochte woningen in taxatieverslag

Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

Controles

De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenoemde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld.

In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld 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.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. 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 zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.