

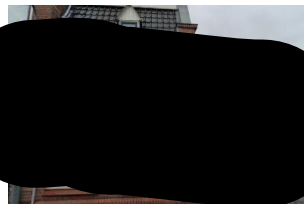
Locatie woning

Straatnaam
Huisnummer
Postcode
Locatieomschrijving
WOZ-Objectnummer
Waardepeildatum:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
01-01-2025

Toestandspeildatum: 01-01-2025

Indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2025 is de toestandspeildatum 01-01-2026. Zie "Over de toestandspeildatum" verder op deze pagina voor meer informatie.



Vastgestelde WOZ-waarde: [REDACTED] (waardepeildatum 01-01-2025)

De WOZ-waarde van voorgaande belastingjaren kunt u vinden op www.wozwaardeloket.nl.
Meer informatie over de totstandkoming van de WOZ-waarde vindt u in het verantwoordingsdocument, te vinden op www.bsgr.nl.

Waardeontwikkeling

De WOZ-waarde wordt ieder jaar opnieuw bepaald op basis van de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuwe WOZ-waarde staat dus los van die van vorig jaar.

Dat uw woning meer of minder in waarde stijgt dan het landelijke of lokale gemiddelde betekent niet automatisch dat de WOZ-waarde niet klopt. Dit kan onder andere komen door:

- veranderingen aan de woning (nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding);
- gewijzigde objectkenmerken die nu anders worden gewaardeerd;
- nieuwe verkoopcijfers van uw woning of vergelijkbare woningen, waardoor blijkt dat de oude WOZ-waarde niet goed aansloot bij de markt;
- specifieke marktontwikkelingen in uw stad, wijk of buurt;
- ontwikkelingen die alleen gelden voor dit type woning of voor woningen met een ander kwaliteits- of onderhoudsniveau.

Over de waardepeildatum

Bij het bepalen van de WOZ-waarde gebruiken we de waardepeildatum: De datum waarop wordt vastgesteld wat uw woning waard zou zijn geweest als die op die dag was verkocht. Deze datum ligt altijd één jaar vóór het belastingjaar, zodat er voldoende tijd is om verkoopgegevens te verzamelen en te analyseren. De BSGR onderzoekt hiervoor verkoopprijzen uit het jaar vóór en het jaar na de waardepeildatum.

Over de toestandspeildatum

Bij de vaststelling van de WOZ-waarde wordt meestal gekeken naar de waarde van uw woning op de waardepeildatum. In sommige gevallen, zoals bij verbouwingen of nieuwbouw, is de toestand van uw woning op een ander moment belangrijker.

De toestandspeildatum is de datum waarop de feitelijke toestand van uw woning wordt vastgesteld. Als uw woning na de waardepeildatum, dus na 1 januari van het voorgaande jaar, is verbouwd, verbeterd of nieuw gebouwd, dan wordt gekeken naar de toestand van de woning op de toestandspeildatum, 1 januari van het belastingjaar.

Wat op die datum klaar is, zoals een afgeronde verbouwing, telt mee voor de WOZ-waarde. Werkzaamheden die nog niet af zijn, tellen niet mee. Zo zorgt de toestandspeildatum voor een momentopname van uw woning aan het begin van het belastingjaar.

Objectgegevens

Type Woning: hoekwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte
Woning	1912	91m ²
Grond bij eengezinswoning	—	138m ²
Dakkapel	—	—
Berging/schuur vrijstaand	1970	17m ²

Toelichting objectgegevens

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, grond, dakkapel 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 groter perceel).

Bouwjaar

Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebeoordeling 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.

Oppervlakte

Voor het berekenen van de gebruiksoppervlakte van woningen wordt de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) gebruikt. Deze instructie, ontwikkeld samen met NVM, VBO-makelaars, Vastgoedpro en de Waarderingskamer, zorgt ervoor dat metingen steeds op dezelfde manier worden uitgevoerd. Dit maakt het vergelijken van woningen makkelijker. In tegenstelling tot de NEN 2580 worden bij de BBMI alle muren gemeten.

Marktgegevens getaxeerde woning

Geen recente marktgegevens van de getaxeerde woning aanwezig.

Kadastrale percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Index	Oppervlakte	Toegekende opp.
1			G	—	138m²	138m²

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

Straatnaam [redacted]
Huisnummer 16
Postcode [redacted]
Woonplaats [redacted]
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 31-05-2024
Verkoopprijs € 865.000



Objectkenmerken

Type woning tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte
Woning	1912	96m²
Grond bij eengezinswoning	—	145m²
Berging/schuur vrijstaand	—	7m²
Aanbouw woonruimte	2023	12m²
Dakopbouw	2023	34m²
Dakkapel	2023	1m²
Dakkapel	2023	3m²

Verkochte woning 2

Straatnaam [redacted]
Huisnummer 2
Postcode [redacted]
Woonplaats [redacted]
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 24-12-2024
Verkoopprijs € 535.000



Objectkenmerken

Type woning tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte
Woning	1912	62m²
Grond bij eengezinswoning	—	91m²
Dakopbouw	1999	23m²
Dakkapel	—	1m²
Dakkapel	—	1m²
Berging/schuur aangebouwd	—	4m²
Dakopbouw	—	4m²
Aanbouw woonruimte	—	8m²

Verkochte woning 3

Straatnaam [redacted]
Huisnummer 12
Postcode [redacted]
Woonplaats [redacted]
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 19-12-2025
Verkoopprijs € 450.000



Objectkenmerken

Type woning tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte
Woning	1912	102m²
Grond bij eengezinswoning	—	124m²

Berging/schuur aangebouwd	—	3m ²
Tuinkamer	—	15m ²
Aanbouw woonruimte	—	4m ²

Toelichting bij taxatieverslag

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

Verantwoordingsdocument:

In het verantwoordingsdocument vindt u extra informatie over hoe de WOZ-waarde tot stand komt. U leest er meer over de wet- en regelgeving, gebruikte uitgangspunten zoals grondstafels en toelichtingen die specifiek gelden voor uw gemeente. Ook wordt uitgelegd hoe de BSGR de WOZ-waarden bepaalt en controleert. Zo krijgt u een helder beeld van de achtergrond en zorgvuldigheid van de waardebepaling. Het verantwoordingsdocument van uw gemeente kunt u vinden op onze website: www.bsgr.nl.

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).

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.

Permanente marktanalyse

We verzamelen verkoopprijzen van woningen in ons gebied en onderzoeken of deze geschikt zijn om de WOZ-waarde van andere woningen te bepalen. Daarbij controleren we of de kenmerken van de verkochte woningen kloppen, bijvoorbeeld via verkoopadvertenties, bouwdoSSIERS of informatie van de koper. Ook kijken we of er een bedrag voor de VvE-reserve in de verkoopprijs zit en halen dat eruit. Dit proces heet de permanente marktanalyse.

Vergelijking op basis van objectkenmerken

Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken van de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit en onderhoudstoestand van de woning) 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

Niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond. Wij hebben een selectie gemaakt van de meest representatieve verkochte woningen. De gegevens van deze woningen vindt u in dit taxatieverslag; zij vormen de basis voor de waardebeoordeling van uw woning. Er zijn meestal meer woningen verkocht die we hadden kunnen gebruiken, maar op basis van de volledige marktanalyse geven de geselecteerde referenties de meest representatieve en betrouwbare onderbouwing van de waarde.

Waterverdedigingswerken

Staat uw woning op een dijk (lichaam) die in beheer is bij het waterschap? Dan mag dit deel niet worden meegenomen in de WOZ-waarde. De uitzondering betreft alleen de grond en niet het gebouwde deel, de woning zelf en de ondergrond daarvan. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de Waarderingskamer.

Controles

De WOZ-waarden die met behulp van het waarderingssysteem zijn berekend, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. 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 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 uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.