

# Taxatieverslag Woningen

## Locatie woning

Straatnaam           Bornerbroeksestraat  
Huisnummer        124  
Postcode            7601BJ  
Woonplaats         Almelo

WOZ-objectnummer   014100002975

**Waardepeildatum**   1 januari 2020

**Toestandspeildatum** 1 januari 2021

**Vastgestelde WOZ-waarde:**       **€ 111.000**

(waardepeildatum 1 januari 2020)

Vorige vastgestelde WOZ-waarde   € 137.000

(waardepeildatum 1 januari 2019)

Verandering van de WOZ-waarde   -19 %

### Over 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.

### Over 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.

### Objectgegevens:

Type woning       rijwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte(m <sup>2</sup> )	Inhoud (m <sup>3</sup> )	Aantal
1100 - Woning	1930	75		282
1200 - Aanbouw woonruimte	1930	11		1
1640 - Berging/schuur vrijstaand	1959	10		
2030 - Grond bij eengezinswoning		146		146

Gemeenten moeten woningen vanaf 01-01-2022 verplicht waarderen op basis van gebruiksoppervlakte (m<sup>2</sup>). Eerder mag ook! Tot aan de overgang naar gebruiksoppervlakte waarderen gemeenten op basis van de inhoud (m<sup>3</sup>) van de woning (inclusief aangebouwde onderdelen). Op dit moment is het project omzetting van inhoud naar oppervlakte in volle gang. Het kan zijn dat u bij het onderdeel woning en de delen die verbonden zijn met de woning (zoals aanbouw en serre), zowel inhoud als oppervlakte ziet staan. Dat betekent dat de huidige waardering nog is gebaseerd op inhoud (m<sup>3</sup>'s). De getoonde oppervlakte (m<sup>2</sup>'s) zijn derhalve slechts indicatie en zijn niet gebruikt voor het bepalen van de WOZ-waarde. Voor volgend jaar (belastingjaar 2022) zal de waarde van uw woning bepaald worden op basis van oppervlakte (m<sup>2</sup>'s). Voordat dit gebeurt kan het zijn dat wij de nu getoonde oppervlaktes hebben aangepast naar aanleiding van door ons uitgevoerde controles.

### Type woning

In de WOZ-administratie is 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 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

Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken gaan wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier meten. Dit is een groot project, waar we uiterlijk 1 januari 2022 mee klaar moeten zijn. Misschien staat bij de gegevens van uw woning al een inhoud en een gebruiksoppervlakte vermeld en anders gaan we dit de komende jaren doen.

# Taxatieverslag Woningen

## Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )
AML01	H	03717	G	0000	146

## Kadastrale percelen:

Elke woning staat op één of meerdere percelen. De oppervlakte van uw kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat. Het kan ook zijn dat een gedeelte van uw perceel bedrijfsmatig voor de land-of bosbouw wordt gebruikt.

## Geselecteerde vergelijkbare verkopen

### Verkochte woning 1:

Straatnaam	Violierstraat
Huisnummer	142
Postcode	7601GW
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	29 november 2019
Verkoopprijs	€ 125.000

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 123.000	Waardepeildatum	1 januari 2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 109.000		1 januari 2019

### Objectkenmerken

Type woning	rijwoning
Buurt	Riet Noord
Wijk	De Riet

### Onderdelen

	Bouwjaar	Oppervlakte(m <sup>2</sup> )	Inhoud (m <sup>3</sup> )	Aantal
1100 - Woning	1929	85		
1310 - Dakkapel	1929	2		1
1630 - Berging/schuur aangebouwd platdak	1929	12		
1870 - Open schuur of vrijstaande overkapping	2019	6		
2030 - Grond bij eengezinswoning		142		

### Verkochte woning 2:

Straatnaam	Bornerbroeksestraat
Huisnummer	134
Postcode	7601BJ
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	15 november 2019
Verkoopprijs	€ 135.000

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 156.000	Waardepeildatum	1 januari 2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 132.000		1 januari 2019



### Objectkenmerken

Type woning	rijwoning
Buurt	Arendsboer e.o. Noord
Wijk	De Riet

### Onderdelen

	Bouwjaar	Oppervlakte(m <sup>2</sup> )	Inhoud (m <sup>3</sup> )	Aantal
1100 - Woning	1940	91		
2030 - Grond bij eengezinswoning		145		
1660 - Berging/schuur vrijstaand platdak	1970	12		
1220 - Aanbouw woonruimte met platdak	1940	26		

# Taxatieverslag Woningen

---

## Geselecteerde vergelijkbare verkopen

### Verkochte woning 3:

Straatnaam	Zwanebloemstraat
Huisnummer	14
Postcode	7601XV
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	13 september 2019
Verkoopprijs	€ 102.000

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 115.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 95.000



Waardepeildatum  
1 januari 2020  
1 januari 2019

### Objectkenmerken

Type woning	hoekwoning
Buurt	Riet Noord
Wijk	De Riet

### Onderdelen

1310 - Dakkapel
2030 - Grond bij eengezinswoning
1610 - Berging/schuur aangebouwd
1100 - Woning
1650 - Berging/schuur vrijstaand dakconstructie

<u>Bouwjaar</u>	<u>Oppervlakte(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Inhoud (m<sup>3</sup>)</u>	<u>Aantal</u>
1929	2		1
	146		
1929	6		
1929	80		
1929	36		

## 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 taxateurs getaxeerde marktwaaarde van uw woning.

Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaaarde 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 waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ (de ficties)

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee voorschriften. Zij komen op het volgende neer: Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie). De verkrijger kan het pand in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie). De meeste verkoopprijzen van eigen woningen voldoen aan deze waarderingsvoorschriften en kunnen dus goed gebruikt worden voor de taxatie van de WOZ-waarde. (<https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde>). Er zijn situaties waarin we een verkoopprijs niet gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld zijn wanneer u uw eigen huurwoning heeft gekocht van de woningbouwvereniging of wanneer het een verkoop binnen de familie betreft.

### Modelmatige waardebepaling

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 waardebepaling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebepaling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebepaling. 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 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 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 waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

### Taxatie van een opgeleverde nieuwbouwwoning

De WOZ-waarde is de getaxeerde marktwaaarde van uw woning. Een koopsom v.o.n. van een nieuwbouwwoning is dit doorgaans niet. Dit komt bijvoorbeeld doordat er geen overdrachtsbelasting en BTW verschuldigd zijn. Het gerechtshof Arnhem heeft gesteld dat doorgaans geldt dat stichtingskosten van een woning geen betrouwbare aanwijzing zijn voor de WOZ-waarde. Na oplevering is er vaak nog geen sprake van een volledig afgebouwde woning. Er worden dan nog extra kosten gemaakt, zoals voor meerwerk, tuininrichting en afwerking. De genoemde kosten zijn niet in de koopsom v.o.n. begrepen maar hebben wel invloed op de waarde in het economisch verkeer. Voor de waardering in het kader van de Wet WOZ worden deze kosten dan ook meegenomen.

### 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 wij 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 marktwaaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Immers ook de betaalde verkoopprijzen zijn uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.