

Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam Bornerbroeksestraat
Huisnummer 124
Postcode 7601BJ
Woonplaats Almelo

WOZ-objectnummer 014100002975

Waardepeildatum 1 januari 2018

Toestandspeildatum 1 januari 2018

Vastgestelde WOZ-waarde: **€ 105.000**

(waardepeildatum 1 januari 2018)

Vorige vastgestelde WOZ-waarde € 126.000

(waardepeildatum 1 januari 2017)

Verandering van de WOZ-waarde -16.7 %

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 ²)	Inhoud (m ³)	Aantal
1100 - Woning	1930	0	304	282
1640 - Berging/schuur vrijstaand	1959	10		
2030 - Grond bij eengezinswoning		146	0	146

Gemeenten moeten woningen vanaf 01-01-2022 verplicht waarderen op basis van gebruiksoppervlakte (m²). Eerder mag ook! Tot aan de overgang naar gebruiksoppervlakte waarderen gemeenten op basis van de inhoud (m³) 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 (m³'s). De getoonde oppervlakte (m²'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 (m²'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 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

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.

Taxatieverslag Woningen

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

<u>Kadastrale gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Perceelnummer</u>	<u>Letter</u>	<u>Indexnummer</u>	<u>Oppervlakte (in m²)</u>
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	Weggelerstraat
Huisnummer	14
Postcode	7601GA
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	15 maart 2018
Verkoopprijs	€ 102.500

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 102.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 128.000

Waardepeildatum
1 januari 2018
1 januari 2017

Objectkenmerken

Type woning	rijwoning
Buurt	Bornsestraat e.o. Zuid
Wijk	De Riet

Onderdelen

1100 - Woning
2030 - Grond bij eengezinswoning
1660 - Berging/schuur vrijstaand platdak
1220 - Aanbouw woonruimte met platdak

<u>Bouwjaar</u>	<u>Oppervlakte(m²)</u>	<u>Inhoud (m³)</u>	<u>Aantal</u>
1930	0	235	
	248	0	
1985	13	34	
1930	22	61	

Verkochte woning 2:

Straatnaam	Tulpenstraat
Huisnummer	19
Postcode	7601AX
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	28 september 2017
Verkoopprijs	€ 117.500

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 126.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 120.000



Waardepeildatum
1 januari 2018
1 januari 2017

Objectkenmerken

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

Onderdelen

1100 - Woning
1860 - Overkapping/luifel/veranda vast aan woning
1650 - Berging/schuur vrijstaand dakconstructie
1220 - Aanbouw woonruimte met platdak
2030 - Grond bij eengezinswoning
1310 - Dakkapel

<u>Bouwjaar</u>	<u>Oppervlakte(m²)</u>	<u>Inhoud (m³)</u>	<u>Aantal</u>
1924	0	191	
	15		
2013	20		
		88	
	201	0	
			1

Taxatieverslag Woningen

Geselecteerde vergelijkbare verkopen

Verkochte woning 3:

Straatnaam Violierstraat
Huisnummer 204
Postcode 7601GZ
Woonplaats Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 1 september 2017
Verkoopprijs € 120.000

Vastgestelde WOZ-waarde € 133.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde € 115.000



Waardepeildatum
1 januari 2018
1 januari 2017

Objectkenmerken

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

Onderdelen

1630 - Berging/schuur aangebouwd platdak
1100 - Woning
2030 - Grond bij eengezinswoning
1310 - Dakkapel

<u>Bouwjaar</u>	<u>Oppervlakte(m²)</u>	<u>Inhoud (m³)</u>	<u>Aantal</u>
1930	6		
1930		355	
	179	0	
2015			1

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 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 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 marktwaarde 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 marktwaarde 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.