



Verkort verantwoordingsdocument waardering 2024



Hoe wordt de WOZ-waarde van uw woning bepaald?

De gemeente bepaalt de waarde van een woning (WOZ-waarde) via een taxatie. Daarbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de woning zou moeten opbrengen op 1 januari van het voorgaande jaar. Dat is de waardepeildatum (voor dit jaar is dat 1 januari 2023). De WOZ-waarde wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Daarbij kijkt de gemeente naar verschillende kenmerken van een woning. Zoals het type woning, de buurt, de gebruiksoppervlakte en de grootte van de tuin of het balkon. Ook let de gemeente op de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht.

Invloed huidige economische situatie op de WOZ-waarde

De berichtgeving in de landelijke media over dalingen van verkoopprijzen van woningen gelden niet voor alle woningen. Uit onze marktanalyse blijkt dat de verkoopprijzen van veel woningen in onze gemeente zijn gestegen in vergelijking met de vorige waardepeildatum (1 januari 2022). De WOZ-waarde van woningen wordt bepaald door de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen en niet op basis van een gemiddeld stijgings-/of dalingspercentage. De WOZ-waarde die u ontvangt voor het belastingjaar 2024 is bepaald op basis van huizenprijzen waarvan de voorlopige koopovereenkomst is getekend rond de waardepeildatum 1 januari 2023.

Woningen die niet zijn verkocht, krijgen ook een nieuwe waarde

Voor alle woningen wordt jaarlijks een nieuwe waarde berekend. Ook voor woningen die niet zijn verkocht. De nieuwe WOZ-waarde wordt los van de waarde van vorig jaar vastgesteld. Hiervoor maken we gebruik van verkoopprijzen van vergelijkbare woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillen tussen woningen die zijn verkocht en uw woning. Ook kunnen in eenzelfde straat of gebouw verschillen in de WOZ-waarden ontstaan. Dat komt omdat de ene woning bijvoorbeeld groter is, of een aanbouw, dakkapel of grotere tuin heeft.

Gebruik datum voorlopige koopakte

Nadat er de afgelopen jaren door verschillende rechtbanken in Nederland uitspraken zijn geweest over de waardepeildatum, heeft gemeente Alphen aan den Rijn er voor gekozen om koopsommen te gebruiken van vergelijkbare woningen die verkocht zijn rondom de waardepeildatum 1 januari 2023. De datum die we hier voor gebruiken is die waarop de voorlopige koopovereenkomst is getekend en de op dat moment overeengekomen prijs. In voorgaande jaren gebruikten we vooral de koopsommen van woningen die rondom de waardepeildatum van eigenaar waren gewisseld. Uitgangspunt daarbij was de leveringsdatum (de datum waarop de akte van levering wordt getekend bij de notaris en de woning wordt geleverd). Tussen het kopen van een woning en de leveringsdatum van de woning zit vaak een lange periode. Dit kan betekenen dat de waarde op de leveringsdatum niet meer hetzelfde is als op het kooppmoment. Door het gebruiken van vergelijkbare woningen met een koopsom op de datum van de voorlopige koopovereenkomst kunnen we nog nauwkeuriger de WOZ-waarde van een woning op de waardepeildatum bepalen.

Aandeel VVE reserve bij appartementencomplexen

Bij de analyse van verkoopprijzen van appartementen worden de verkoopaktes geraadpleegd. Het aandeel in het reservefonds dat door de koper is betaald, wordt van de verkoopprijs gehaald. Dit betekent dat WOZ-waarde wordt bepaald met 'netto' verkoopprijzen.



Is uw woning pas verbouwd?

Is uw woning in 2023 verbouwd? Dan is een eventuele waardevermeerdering meegenomen in de waarde-bepaling. Heeft uw woning vóór 1 januari 2024 bijvoorbeeld een aanbouw gekregen dan is de waarde van de aanbouw meegenomen in de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023.



Heeft uw een nieuwbouw-woning gekocht?

Ook voor een woning in aanbouw stelt de gemeente een WOZ-waarde vast. Dat gebeurt op basis van de waarde van de grond en hoe ver de bouw is (het voortgangpercentage). Voor het belastingjaar 2024 is de voortgang van de bouw op 1 januari 2024 (de toestandsdatum) bepalend. Is het dak van de woning (of complex) bijvoorbeeld vóór of op 1 januari 2024 waterdicht? Dan is het voortgangpercentage 60% (zie overzicht opbouw voortgangpercentage).

Als een nieuwe woning in de loop van 2023 is opgeleverd, dan wordt deze woning als afgebouwde woning voor het belastingjaar 2024 getaxeerd.

Opbouw voortgangpercentages nieuwbouwwoning

Bij een woning en een appartement wordt de grondwaarde meegenomen in het bepalen van de waarde. De grondwaarde is het bedrag dat u heeft betaald bij de notaris. Hierbij wordt het voortgangpercentage (zie hieronder) opgeteld. Samen maakt dit de WOZ-waarde van uw woning voor het belastingjaar 2024.

Appartement | Eengezinswoning

Ruwe laagstevloer complex gereed	10%	
Ruwe begane grond vloer gereed		20%
Ruwe vloer appartement gereed	25%	
Alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%
Dak (complex) waterdicht	60%	60%

Rekenvoorbeeld

- U heeft in 2022 een woning gekocht voor € 350.000
- In januari 2023 heeft u de grondwaarde van € 200.000 betaald bij de notaris. Het restant van de koopsom is nog € 150.000.
- Vóór of op 1 januari 2024 zijn alle ruwe verdiepingsvloeren klaar. Dit betekent dat het voortgangpercentage 40% is.
- De WOZ waarde voor belastingjaar 2024 is dan € 260.000 (rekenom: € 200.000 + 40% van € 150.000).

Bouwterrein

Wanneer er nog niet gestart is met de bouw van de grond vóór 1 januari 2024 dan wordt het als een bouwterrein getaxeerd. Voor een bouwterrein moet de gemeente ook een WOZ-waarde vaststellen. Over deze WOZ-waarde wordt het niet-woning OZB-tarief gerekend. Ook als het bouwterrein is bestemd voor (toekomstige) woningbouw.



Met welke kenmerken wordt de WOZ-waarde bepaald?

Meetbare kenmerken

- De grootte (gebruiksoppervlakte, perceeloppervlakte)
- Het bouwjaar
- Het adres / de buurt
- Het type woning
- Welke en/of hoeveel bijgebouwen (dakkapel, aanbouw et cetera)

Beoordelingskenmerken (zie meer uitleg verderop)

- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

Het taxatiemodel uitgelegd in drie stappen

1. De woning wordt gewaardeerd op basis van de gebruiksoppervlakte. Uit alle verkopen van de vergelijkbare woningen ontstaat een gemiddelde prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Deze wordt gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De gemiddelde prijs per vierkante meter wordt eventueel gecorrigeerd door kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.
2. De grond wordt gewaardeerd op basis van het aantal vierkante meters van het perceel. Er geldt een prijs per vierkante meter waarbij eventueel wordt gecorrigeerd voor de ligging.
3. Bijgebouwen worden gewaardeerd met behulp van een bijgebouwenmodel. In dit model wordt op basis van de uitgevoerde marktanalyse een prijs per soort bijgebouw opgenomen.

Uitleg beoordelingskenmerken

De beoordelingskenmerken worden uitgedrukt met cijfers. We gebruiken hiervoor de cijfers 1 t/m 5, waarbij 1 slecht is en 5 is zeer goed

K = Kwaliteit

De kwaliteit staat voor de bouwkundige kwaliteit van het pand. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de fundering, vloeren, kozijnen of het dak. Hierbij kan voorbeeld worden gekeken naar het materiaalgebruik (natuursteen of juist hout of houtskeletbouw).

O = Onderhoud

Onderhoud gaat over de staat van het schilderwerk, de kozijnen, het dak, de staat van het dubbel glas, het hang- en sluitwerk, dakgoten et cetera. Is de staat onder/boven gemiddeld dan wordt dit in de beoordeling meegenomen.

U = Uitstraling

Uitstraling gaat over de binnen- en buitenzijde van de woning of gebouw in vergelijking met soortgelijke woningen of gebouwen in dezelfde omgeving. Bijvoorbeeld een moderne gietvloer, eiken visgraatvloer of juist een gedateerde plavuizenvloer of een plafond met schrootjes kunnen aanleiding zijn om de uitstraling op 4 of juist 2 te zetten.

D = Doelmatigheid

De doelmatigheid (ook wel courantheid) gaat onder andere over de indeling van een woning of gebouw en in hoeverre deze nuttig gebruikt kan worden. Zo kan het zijn dat bepaalde ruimtes in een pand erg klein of smal zijn, waardoor de ruimte niet tot nauwelijks bruikbaar is. Is de doelmatigheid onder/boven gemiddeld dan wordt dit in de beoordeling meegenomen.

V= Voorzieningen

Onder voorzieningen vallen bijvoorbeeld de keuken, badkamer, toilet, cv-ketel en zonnepanelen.



Kwaliteit

1 = Slecht

Voldoet niet aan de huidige eisen met gevaar voor instorting. Op korte termijn zullen er ingrijpende verbeteringen moeten worden aangebracht. Dit kan ook sloop betekenen.

2 = Matig

Voldoet niet aan de huidige eisen en op termijn moeten er onderdelen worden verbeterd.

3 = Gemiddeld

Voldoet aan gemiddelde eisen en wordt na koop (of binnen 2 tot 7 jaar) eventueel verbeterd.

4 = Goed

Voldoet bovengemiddeld aan de eisen. Geen dringende verbeteringen of aanpassingen nodig. Materialen luxer en duurzamer dan gemiddeld.

5 = Zeer goed

Beste voorkomende kwaliteit van een woning. Geen verbeteringen noodzakelijk. Zeer luxe en duurzame materialen.

Onderhoud

1 = Slecht

Voldoet niet aan de huidige eisen, ernstige onderhoudsgebreken voor fundering, daken, kozijnen en muren. Dit kan ook sloop betekenen.

2 = Matig

Groot achterstallig onderhoud, flinke renovatie binnen 5 jaar noodzakelijk.

3 = Gemiddeld

Geen bijzonder achterstallig onderhoud, renovatie en aanpassing noodzakelijk. Normaal onderhoud binnen 2 tot 7 jaar nodig.

4 = Goed

De woning wordt jaarlijks onderhouden en vertoont geen gebreken. Onderhoud niet binnen 5 jaar nodig.

5 = Zeer goed

Geen achterstallig onderhoud en binnen minimaal 10 jaar geen grote onderhoudswerken of- kosten noodzakelijk.

Uitstraling

1 = Slecht

Erg eenvoudig ogend bouwwerk, materiaalkeuze erg verouderd of van slechte kwaliteit. Gehele afwerking binnen en buiten erg verouderd.

2 = Matig

Eenvoudig ogende woning, materiaalkeuze gedateerd of van slechte kwaliteit. Gehele afwerking binnen en buiten verouderd of eenvoudig.

3 = Gemiddeld

Normaal ogend bouwwerk gezien de bouwperiode van de woning, materiaalkeuze is gemiddeld. Gehele afwerking van de woning voldoet aan redelijke eisen van gebruik.

4 = Goed

Beter dan gemiddeld, woning voorzien van exclusieve of karakteristieke elementen, luxere materialen. Voldoet bovengemiddeld aan de eisen.

5 = Zeer goed

Beste voorkomende kwaliteit van een woning. Erg exclusieve of karakteristieke elementen. Erg luxe en duurzame materialen.

Doelmatigheid

1 = Slecht

Als het gaat om de indeling van een woning die alles behalve praktisch is, veel of grote onbruikbare ruimtes, grote inpandig berg ruimtes in verhouding tot de totale gebruiksoppervlakte vergeleken met vergelijkbare woningen.

2 = Matig

Als het gaat om de indeling van een woning die niet praktisch is, meer dan gemiddeld onbruikbare of inpandige berg ruimtes in verhouding tot de totale gebruiksoppervlakte vergeleken met vergelijkbare woningen.

3 = Gemiddeld

Praktisch ingedeelde woning, weinig 'verkeersruimtes' (zoals gangen) of overige ruimtes. Als het gaat om de indeling van een woning die praktisch is, normale bruikbaarheid van de woning vergeleken met vergelijkbare woningen.

4 = Goed

Bovengemiddeld praktische woning. Weinig verkeersruimtes (zoals gangen) en/of schuine zijden en minder dan gemiddeld inpandige berg ruimten.

5 = Zeer goed

Erg praktische woning. Erg goed bruikbare ruimtes vergeleken met vergelijkbare woningen.

Voorzieningen

1 = Slecht

Voldoet niet aan de huidige eisen. Levensduur van de voorzieningen is voorbij. Op korte termijn moeten er ingrijpende verbeteringen worden aangebracht.

2 = Matig

Voldoet minimaal aan de kwaliteitseisen. Op korte termijn (3 jaar) moeten er onderdelen worden verbeterd.

3 = Gemiddeld

Voldoet aan gemiddelde eisen en moet na koop (of binnen 2 tot 7 jaar) eventueel verbeterd worden.

4 = Goed

Voldoet bovengemiddeld aan de eisen. Geen dringende verbeteringen of aanpassingen nodig.

5 = Zeer goed

Beste voorkomende kwaliteit van een woning. Geen verbeteringen nodig. Nieuwbouw of minstens 70% gerenoveerd.