

Van: [redacted] <[redacted]@staphorst.nl>
Verzonden: 28-06-2023 09:20
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: FW: WOZ-waarde Werkerlaan [redacted] Hasselt

Goedemorgen [redacted],
Dit heb ik hem pas geleden gemaïld maar nog geen reactie gekregen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

WOZ-ambtenaar Staphorst en Zwartewaterland



Telefoon: (0522) [redacted]



Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst

Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst

Informatie: www.staphorst.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 10:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: WOZ-waarde Werkerlaan [redacted] Hasselt

Geachte [redacted] [redacted],
In de bijlage vindt u het 'nieuwe' taxatieverslag van uw object aan de Werkerlaan [redacted]. Bent u het met de opbouw van de taxatie eens of zijn er nu nog zaken die volgens u niet juist zijn? In dat geval ontvang ik graag van alle percelen, per perceel wie het gebruikt, hoeveel vierkante meter er wordt gebruikt en hoe de grond wordt gebruikt.



Met vriendelijke groet,



WOZ-ambtenaar Staphorst en Zwartewaterland



Telefoon: (0522) 

Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst

Van: [redacted] <[\[redacted\]@zwartewaterland.nl](mailto:[redacted]@zwartewaterland.nl)>

Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 09:59

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@staphorst.nl](mailto:[redacted]@staphorst.nl)>

Onderwerp: Fwd: WOZ-waarde Werkerlaan [redacted] Hasselt

Kunt u mij het juiste taxatierapport geven.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@zwartewaterland.nl](mailto:[redacted]@zwartewaterland.nl)>

Verzonden: woensdag, juni 14, 2023 1:36 PM

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@staphorst.nl](mailto:[redacted]@staphorst.nl)>

Onderwerp: Re: WOZ-waarde Werkerlaan [redacted] Hasselt

Dag [redacted],

Nog even kleine aanvulling ik denk dat er iets niet goed gaat met het verhaal woonkavel.
En met de bosgrond want deze wordt voor grootste deel gebruikt door de agrariër.

Kun je me per toeval even bellen?

Gr [redacted]

06 [redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@staphorst.nl](mailto:[redacted]@staphorst.nl)>

Verzonden: donderdag, maart 2, 2023 8:34 AM

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@zwartewaterland.nl](mailto:[redacted]@zwartewaterland.nl)>

Onderwerp: RE: WOZ-waarde Werkerlaan [redacted] Hasselt

Goedemiddag [redacted],

Ik heb nog even navraag gedaan hoe het precies zit met de vrijstelling voor bosgrond.

De vrijstelling geldt alleen voor bosgrond die bedrijfsmatig gebruikt wordt.

Zie artikel 2 van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken:

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0007142/2008-01-01>

Hierin staat het volgende:

‘Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van:

- a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, voor zover die niet de ondergrond vormt van gebouwde eigendommen;’

ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Heeft u vragen of opmerkingen, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker WOZ Staphorst en Zwartewaterland



Telefoon: (0522)  

Postadres: Postbus 2, 7950 AA Staphorst

Bezoekadres: Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst

Informatie: www.staphorst.nl



Taxatieverslag Woning

Locatie woning:

Straatnaam Werkerlaan
Huisnummer 
Postcode 8061RG
Woonplaats Hasselt
Locatieomschrijving
WOZ-objectnummer 189600011659



Waardepeildatum 01-01-2022
Toestandspeildatum 01-01-2023

Vastgestelde WOZ-waarde: € 720.000 (waardepeildatum 01-01-2022)
Vorige vastgestelde WOZ-waarde: € 688.000 (waardepeildatum 01-01-2021)
Verandering van de WOZ-waarde: 4,65 %

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:	Vrijstaande woning			
<u>Onderdelen</u>	<u>Bouwjaar</u>	<u>Oppervlakte (m²)</u>	<u>Inhoud (m³)</u>	<u>Aantal</u>
Woning	2014	323		
Berging/schuur vrijst. zadeldk	1994	181		
Grond bij woning		2000		
Bosgrond		9616		1
Dakkapel	2014	18		1
Berging/schuur vrijst. zadeldk	2022	54		
Berging/schuur vrijst. zadeldk	2022	70		
Zolder	2022	30		

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.

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 meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (m²)
HST00	G	941	G		2000
HST00	G	978	G		1330
HST00	G	979	G		710
HST00	G	1018	G		4395
HST00	G	1324	G		3181

Kadastrale percelen:

Elke woning staat op een of meerdere kadastrale 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.

Geselecteerde verkochte woningen:**Verkochte woning 1:**

Straatnaam
Huisnummer
Locatieomschrijving
Postcode
Woonplaats
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)
Verkoopprijs



8061RT
Hasselt
1 februari 2022
€ 682.500



Vastgestelde WOZ-waarde
Vorige vastgestelde WOZ-waarde

€ 451.000
€ 349.000

Waardepeildatum
01-01-2022
01-01-2021

Objectkenmerken

Type woning
Buurt

Vrijstaande woning
Buitengebied

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)	Inhoud (m3)	Aantal
Woning	1991	147		
Grond bij woning		2700		
Dakkapel	1991	5		
Berging/schuur vrijstaand	1991	25		
Garage vrijstaand	1991	50		
Overkapping/luifel bij woning	2017	15		
Overkapping/luifel bij woning	2017	12		
vrijstelling dijkwoning		1858		
Dakkapel	1991	4		
Hobbykas	2019	6		

Verkochte woning 2:

Straatnaam
Huisnummer
Locatieomschrijving
Postcode
Woonplaats
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)
Verkoopprijs



8061LZ
Hasselt
2 september 2021
€ 477.600



Vastgestelde WOZ-waarde
Vorige vastgestelde WOZ-waarde

€ 495.000
€ 453.000

Waardepeildatum
01-01-2022
01-01-2021

Objectkenmerken

Type woning
Buurt

Vrijstaande woning
Hasselt

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)	Inhoud (m3)	Aantal
Woning	2008	172		
Grond bij woning		430		
Dakkapel	2008	1		1
Garage vrijstaand zadeldak	2008	20		
Dakkapel	2008	1		1
Dakkapel	2008	1		1
Dakkapel	2008	1		1

Verkochte woning 3:

Straatnaam
Huisnummer
Locatieomschrijving
Postcode
Woonplaats
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)
Verkoopprijs

8281PX
Genemuiden
5 maart 2021
€ 550.000

Vastgestelde WOZ-waarde
Vorige vastgestelde WOZ-waarde

€ 562.000
€ 506.000

Waardepeildatum
01-01-2022
01-01-2021

Objectkenmerken

Type woning
Buurt

Vrijstaande woning
Buitengebied

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)	Inhoud (m3)	Aantal
Woning	2003	217		
Schuur	2003	147		
Grond bij woning		1515		
Dakkapel	2003	1		1
Kelder	2003	86		
Dakkapel	2003	1		1
Dakkapel	2003	1		1
vrijstelling dijkwoning		250		
Garage onderpandig	2003	20		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).

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.

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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen