

Locatie woning

Straatnaam
Huisnummer
Postcode
Woonplaats
Locatieomschrijving
WOZ-Objectnummer
Waardepeildatum:



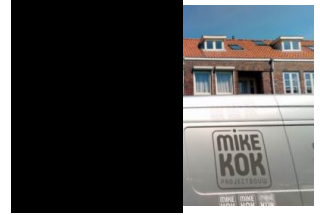
Leiden

54618957104

01-01-2022

Toestandspeildatum: 01-01-2022

Indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2022 is de toestandspeildatum 01-01-2023



Vastgestelde WOZ-waarde: € 629.000 (waardepeildatum 01-01-2022)
Vorig vastgestelde WOZ-waarde € 584.000 (waardepeildatum 01-01-2021)
Verandering van de WOZ-waarde 7.71%

De WOZ-waarde van voorgaande belastingjaren kunt u vinden op www.wozwaardeloket.nl.

Waardeontwikkeling

Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld. De waardeontwikkeling van de getaxeerde woning kan afwijken van de gemiddelde landelijke of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend stijgingspercentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van de woning door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van de woning zijn gewijzigd;
- een marktgegeven van de woning zelf of van goed vergelijkbare woningen die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk of eventueel buurt;
- specifieke ontwikkelingen voor dit type woningen/marktsegment of voor woningen met een afwijkend kwaliteits-/onderhoudsniveau.

Over de waardepeildatum

Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden om de BSGR de gelegenheid te geven de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. De BSGR gebruikt daarbij in principe alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen zes maanden daarna. De BSGR houdt rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Wanneer er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, kan de BSGR ook gebruik maken van eerdere of latere 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: Tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	Inhoud
Woning	1926	144m ²	—
Grond bij eengezinswoning	—	176m ²	—
Berging vrijstaand	—	—	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Dakterras / balkon	—	6m ²	—
Aanbouw woonruimte	—	3m 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

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. Voor meer informatie over de meetinstructie verwijzen wij u naar de website van de waarderingskamer.

Marktgegevens getaxeerde woning

Geen marktgegevens aanwezig.

Kadastrale percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Index	Oppervlakte	Toegekende opp.
LDN01	R	791	G	—	176m ²	176m ²

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

Straatnaam	Leeuwerikstraat
Huisnummer	11
Postcode	2333 VV
Woonplaats	Leiden
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	01-07-2022
Verkoopprijs	€ 575.000
Vastgestelde WOZ waarde	€ 546.000 (waardepeildatum 01-01-2022)



Objectkenmerken

Type woning Tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	Inhoud
Woning	1926	144m ²	—
Berging/schuur aangebouwd	—	12m ²	—
Grond bij eengezinswoning	—	147m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Dakterras / balkon	—	3m ²	—

Verkochte woning 2

Straatnaam	Lijsterstraat
Huisnummer	13
Postcode	2333 XW
Woonplaats	Leiden
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	04-07-2022
Verkoopprijs	€ 721.500
Vastgestelde WOZ waarde	€ 601.000 (waardepeildatum 01-01-2022)



Objectkenmerken

Type woning Tussenwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	Inhoud
Woning	1926	154m ²	—
Grond bij eengezinswoning	—	119m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—
Aanbouw woonruimte	—	2m ²	—

Verkochte woning 3

Straatnaam	Lijsterstraat
Huisnummer	1
Postcode	2333 XV
Woonplaats	Leiden
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	01-09-2022
Verkoopprijs	€ 655.000
Vastgestelde WOZ waarde	€ 601.000 (waardepeildatum 01-01-2022)



Objectkenmerken

Type woning Woning Eind Standaard

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	Inhoud
Woning	1926	154m ²	—
Berging vrijstaand	—	6m ²	—
Grond bij eengezinswoning	—	181m ²	—

Dakkapel	—	1m ²	—
Dakkapel	—	1m ²	—

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 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.

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 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

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 laat zien 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 waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

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 de computer berekent, 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 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 uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.