



Gemeente **Rijnsburg**

zet de wereld in bloei

03. a

De heer/mevrouw C. Selhorst
Seringenplantsoen 23
2231 ZB RIJNSBURG

Rijnsburg , 15 maart 2001
Uw brief van : 14 maart 2001
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Ons kenmerk : 2001.1087
Contactpersoon :
Telefoonnummer : 071-4057100
Bezoekadres : Burg. Koomansplein 1

Geachte heer/mevrouw Selhorst,

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw brief d.d. 14 maart 2001 inzake "Bezwaarschrift WOZ-beschikking".

Deze brief hebben wij het nummer 2001.1087 gegeven en is inmiddels bij de desbetreffende afdeling in behandeling genomen.

Wij hopen u zo spoedig mogelijk nader te kunnen berichten.

Voor eventuele informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Financiën.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Rijnsburg,
namens dezen,
medewerk(st)er afdeling inwonerszaken,



036

Rijsburg, 11-04-2001

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Waardepeildatum: 1 januari 1999

Aanduiding woning

Adres: Seringenplantsoen 23
Postcode: 2231 ZB
Woonplaats: Rijsburg
Soort woning: Rijwoning

Vastgestelde waarde:

327.000 gulden (148.386 euro)

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

Kad. gemeente	sectie	perceelsnummer	letter	indexnummer	oppervlakte
Rijsburg	C	03533	G	0000	138

Objectgegevens

Omschrijving	bouwjaar	oppervlakte (m2)	inhoud (m3)
Woning	1971	0	325
Berging/schuur niet verfijnen		0	20
Grond bij eengezinswoning		138	0

Marktgegevens

referentieobject 1 Mauritsplantsoen 4
2231 VP Rijsburg

Vastg. waarde: 331.000 Verkoopprijs: 330.000 Verkoopdatum: 31 12 1998

Omschrijving	bouwjaar	oppervlakte (m2)	inhoud (m3)
Woning	1974	0	335
Berging/schuur niet verfijnen		0	20
Grond bij eengezinswoning		130	0

referentieobject 2 Prins Bernhardlaan 5
2231 VJ Rijsburg

Vastg. waarde: 365.000 Verkoopprijs: 295.000 Verkoopdatum: 04 05 1998

Omschrijving	bouwjaar	oppervlakte (m2)	inhoud (m3)
Woning	1970	0	335
Berging/schuur niet verfijnen		0	20
Dakkapel		0	0
Grond bij eengezinswoning		130	0
Aanbouw woonruimte		0	45

03c

2

referentieobject 3 Prins Bernhardlaan 15
2231 VJ Rijnsburg

Vastg. waarde: 336.000 Verkoopprijs: 335.000 Verkoopdatum: 16 06 1998

Omschrijving	bouwjaar	oppervlakte (m2)	inhoud (m3)
Woning	1971	0	338
Berging/schuur niet verfijnen		0	20
Dakkapel		0	0
Grond bij eengezinswoning		130	0

Hoogachtend,
de heffingsambtenaar van de gemeente Rijnsburg,
namens deze,
medewerkster WOZ.


R. Roorda

Toelichting taxatieverslag woningen.

De Wet waardering onroerende zaken verplicht de gemeente om de waarde in het economische verkeer te bepalen. De waarde in het economische verkeer is de prijs die een koper en een verkoper overeen zouden komen na de beste voorbereiding van een verkoop. Deze verkoop zou moeten plaatsvinden op de waardepeildatum.

Natuurlijk worden niet alle woningen op de waardepeildatum verkocht. Toch moet van alle woningen de waarde bepaald worden. De gemeente gebruikt daarvoor de verkoopprijzen die in de markt tot stand komen. Deze verkopen vinden natuurlijk niet allemaal op de waardepeildatum plaats. De vermelde verkoopdatum is de dag waarop de verkoop van de woning is geregistreerd door het Kadaster.

Bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ moet de taxateur van de gemeente twee dingen doen namelijk:

- voor de woningen waarvan een verkoopprijs dichtbij de waardepeildatum bekend is: uit de betaalde verkoopprijs afleiden wat de waarde in het economische verkeer is op de waardepeildatum;
- voor de woningen waarvan geen recente verkoopprijs bekend is: uit de waarde van andere woningen de waarde in het economische verkeer afleiden.

Deze twee stappen zijn in het taxatieverslag goed herkenbaar. Op het taxatieverslag staat, indien onlangs een verkoop heeft plaatsgevonden, de verkoopprijs vermeld. Indien de woning waarop dit taxatieverslag betrekking heeft, niet is verkocht, staan wel verkoopprijzen van enkele andere woningen vermeld. Uit het taxatieverslag blijkt ook dat de waarde van een woning op de waardepeildatum meestal niet exact gelijk is aan de betaalde verkoopprijs. Dit heeft te maken met de marktontwikkelingen tussen het moment van verkoop en de waardepeildatum. Het heeft ook te maken met eventuele subjectieve elementen die een rol gespeeld hebben bij de verkoop en met eventuele veranderingen in of aan de woning na de koopdatum.

Uit het taxatieverslag blijkt verder dat vergeleken is met enkele andere woningen (marktgegevens). Meestal zijn dit woningen in dezelfde buurt en van dezelfde soort. Wanneer geen verkoopprijzen beschikbaar zijn van woningen in dezelfde buurt of dezelfde categorie, dan worden bij de marktgegevens woningen vermeld die iets meer verschillen van de getaxeerde woning.

Op basis van de verschillende objectkenmerken tussen de woningen moet de taxateur de waarde bepalen. Daarom zijn op het taxatieverslag enkele belangrijke objectkenmerken van de desbetreffende woningen weergegeven. Een grotere woning zal vaak een hogere waarde hebben, maar als de onderhoudstoestand van die grotere woning slechter is (bijvoorbeeld veel eerder bouwjaar) dan kan de waarde van de kleinere woning toch weer hoger zijn.

Bij de objectkenmerken staan enkele belangrijke kenmerken van uw woning opgesomd. Aan de hand van deze kenmerken kunt u beoordelen of de taxateur uitgegaan is van correcte gegevens. Wat betreft de aanduiding van de inhoud van de woning is het belangrijk dat dit de bruto inhoud is. Bruto inhoud betreft de buitenwerks gemeten inhoud, inclusief dakopbouwen en kelders.