

Vruchteloze aanbieding en mogelijkheid tot taxatie

- Bijbehorende bijlage: [Extra uitleg Huisvestingsverordening 2024 – 2028](#) (juli 2024) bij het raadsbesluit op 16 juli 2024 ([agendapunt 6](#)) en huis-aan-huis verspreid.

Conform het besluit genomen op 16 juli 2024 en de bijlage behorend bij de raadsstukken is ervoor gekozen in het geval van een vruchteloze aanbieding als uitgangspunt de actuele waarde van de woning te nemen. De WOZ-waarde weerspiegelt deze waarde niet altijd voldoende, bijvoorbeeld in het geval van ongeregistreerde verbouwingen, verduurzaming of een snel veranderende woningmarkt. De gemeente wil dat woningeigenaren een realistische prijs kunnen vragen voor hun woning. Daarom is het in sommige gevallen nodig de waarde van de woning vast te stellen op basis van een actuele taxatie. Op verzoek van de woningeigenaar kan de gemeente in dat geval een onafhankelijke taxateur inschakelen. Omdat dit alleen gebeurt in het kader van een mogelijk vruchteloze aanbieding is de verkopende partij vervolgens verplicht de woning op basis van de uitkomst van de taxatie openbaar aan te bieden voor deze prijs.

De marktwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxateur ingeschakeld door de gemeente en gevalideerd door het NWWI.

Nadere beleidsregels

Om de werkwijze omtrent deze taxatie te verduidelijken zal het college nadere beleidsregels vaststellen. Deze zullen in lijn zijn met de uitleg zoals opgenomen in bovengenoemde bijlage. Recentelijk zijn twee taxaties uitgevoerd door Lauwersland Wonen in opdracht van de gemeente.

Ontwikkeling WOZ-waarden

De WOZ-waarde van de woning is een schatting van de marktwaarde op de waardepeildatum. Er worden kenmerken geregistreerd en de verkoopprijzen worden geanalyseerd. Vervolgens wordt op basis van een taxatiemodel de WOZ-waarden bepaald. Niet iedere woning wordt individueel getaxeerd.

Zoals benoemd in bovengenoemde bijlage is de bekende WOZ-waarde over het algemeen de waarde van de woning op 1 januari van het jaar daarvoor. In de tussentijd is het mogelijk dat de waarde van de woning gestegen of gedaald is als gevolg van aanpassingen aan de woning of de situatie op de woningmarkt. Daarom is niet te stellen dat de vastgestelde WOZ-waarden onjuist zouden zijn of 'het werk niet goed gedaan is'.