

Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen

Van: belastingen <belastingen@almere.nl>
Verzonden: vrijdag 10 mei 2019 9:44
Aan: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen
Onderwerp: RE: verzoek Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH
Bijlagen: TV 2019 Paulus Potterstraat 72 Almere.pdf

Goedemorgen,

Allereerst excuses voor de late beantwoording van deze e-mail.

Hieronder heb ik het rood aangegeven in de mail welke info er bij ons bekend is voor dit object.

In de bijlage treft u het taxatieverslag van dit object aan.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Belastingen
Team Heffen & Invorderen (jlm)

Van: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen [<mailto:honkoop@drv-notarissen.nl>]
Verzonden: donderdag 18 april 2019 10:51
Aan: Info <info@almere.nl>
Onderwerp: Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH

Datum 18 april 2019

Betreft/ref. Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere

Behandeld door Dhr. B.R. de Randamie

Geachte heer - mevrouw,

Te mijner kantore is in behandeling de veiling van bovengenoemde onroerende zaak, de eigenaar is de heer M.E. Overman.

Gezien het vorenstaande verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de navolgende bescheiden:

A. Kunt u mij berichten of er een subsidie verstrekt is op bovengenoemde onroerende zaak,

Niet bekend bij Belastingen

B. Kunt u mij in het bezit stellen van een vastgoedrapport, waaruit blijkt:

- het gebruiksdoel van bovengenoemde onroerende zaak,
- officiële bestemming van de onroerende zaak,

- bouwjaar van bovengenoemde onroerende zaak,
- totale oppervlakte van bovengenoemde onroerende zaak,
- oppervlakte per bouwlaag van bovengenoemde onroerende zaak,
- aantal kamers, aantal woonlagen van bovengenoemde onroerende zaak,
- zakelijke gerechtigde van bovengenoemde onroerende zaak.

In de bijlage is het taxatieverslag gevoegd, zoals verstrekt wordt in het kader van de wet WOZ. Hier staat helaas niet alle gevraagde informatie op.

Zakelijk gerechtigde volgens Kadaster: de heer M.E. Overman en mevrouw F.E.C. Hok A Hin.

- B. Kunt u voor mij nagaan of er bijzonderheden zijn betreffende de fundering / onderzoeken / opdracht tot herstel enz. betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

- C. Wilt u mij berichten of er thans beperkingen bekend zijn in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

- D. Wilt u mij berichten of er een er een tank aanwezig is.

Niet bekend bij Belastingen

- E. Vriendelijk verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de zakelijke lasten van 2019. (onroerende zaak belasting, rioolrecht, waterschapslasten alsmede de economische waarde) van bovengenoemde onroerende zaak.

Aanslag			
Heffing	Ingangsdatum	Einddatum	Omschrijving
BESE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12758107	1971898	Waardepeildatum 01-01-2018 WOZ-waarde: 213.000 euro.
OZBE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12876407	1971898	Economische waarde: 213.000 euro (woning)
RIOE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12966027	1971898	Rioolheffing, vast bedrag

Voor de Waterschapslasten verwijs ik u naar <https://www.gbtl.nl/>

- G. Gaarne verneem ik van u of er (voor) aanschrijvingen en/of mondelingen aanzeggingen zijn inzake bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

Gezien de spoedeisendheid van de procedure zou ik u willen verzoeken bovengenoemde informatie zo spoedig mogelijk naar mijn kantoor te willen doen toekomen.

Uiteraard worden de kosten zonder meer door mijn kantoor betaald.

Met vriendelijke dank voor de door u te nemen moeite en in afwachting van uw spoedige berichten, teken ik.

Hoogachtend,

p/o J.C. Honkoop

Mr B.R. de Randamie



Posthoornstraat 13-15 / Postbus 1785
3011 WD Rotterdam / 3000 BT Rotterdam
telefoonnr: 010 - 433 03 55
faxnrs: 010 - 414 92 16 / 010 - 414 01 42
e-mail (algemeen): notaris@drv-notarissen.nl

Bij uw bezoek kunt u gebruik maken van de parkeergarage aan de Wijnstraat 78, 3011 TP Rotterdam.

Rekeningen staan t.n.v. De Randamie & Verstoep notarissen inzake derden gelden

ING Bank	IBAN: NL29.INGB.0695.0644.44	BIC: INGBNL2A
RABO Bank	IBAN: NL54.RABO.0381.8338.60	BIC: RABONL2U
ABN AMRO Bank	IBAN: NL33.ABNA.0426.0076.70	BIC: ABNANL2A

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van deze e-mail, deze te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde, dan wel de inhoud daarvan op enigerlei wijze te gebruiken of misbruiken. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en vervolgens het originele bericht te vernietigen.

Locatie woning:

Straatnaam: Paulus Potterstraat
 Huisnummer: 72
 Postcode: 1318 PR
 Woonplaats: Almere
 Locatieomschrijving:
 WOZ-objectnummer: 3400073401

Waardepeildatum:	01-01-2018	Toestandspeildatum:	01-01-2018
Vastgestelde WOZ-waarde:	213.000 euro	Waardepeildatum:	01-01-2018
Vorige vastgestelde WOZ-waarde:	177.000 euro	Waardepeildatum:	01-01-2017
Verandering van de WOZ-waarde:	20,34 %		

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 : Woning Rij Standaard

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		109
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		137	

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.

Inhoud : Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de bruto-inhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie bruto-inhoud woningen). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier.

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Kadastrale gemeente:	Code	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (m ²)
Almere	AMR04	P	3405	G	0	137

Kadastrale percelen: Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende 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	Paulus Potterstraat		
Huisnummer	26		
Postcode	1318 PP		
Woonplaats	Almere		
Verkoopdatum (overdracht bij notari	08-09-2017		
Verkoopprijs	245.000 euro		
		Waardepeildatum	
Vastgestelde WOZ-waarde	250.000 euro	01-01-2018	
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	198.000 euro	01-01-2017	
Objectkenmerken			
Type woning	Woning Hoek Standaard		
Buurt:	TUSSEN DE VAARTEN		
Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		118
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		181	
Dakkapel (normaal)	2000		4

Verkochte woning 2

Straatnaam	Paulus Potterstraat		
Huisnummer	62		
Postcode	1318 PR		
Woonplaats	Almere		
Verkoopdatum (overdracht bij notari	03-04-2018		
Verkoopprijs	242.000 euro		
		Waardepeildatum	
Vastgestelde WOZ-waarde	233.000 euro	01-01-2018	
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	194.000 euro	01-01-2017	
Objectkenmerken			
Type woning	Woning Hoek Standaard		
Buurt:	TUSSEN DE VAARTEN		
Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		118
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		169	

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Verkochte woning 3

Straatnaam Paulus Potterstraat
Huisnummer 40
Postcode 1318 PP
Woonplaats Almere
Verkoopdatum (overdracht bij notari 18-06-2018
Verkoopprijs 230.000 euro

Vastgestelde WOZ-waarde 214.000 euro
Vorige vastgestelde WOZ-waarde 177.000 euro

Waardepeildatum
01-01-2018
01-01-2017

Objectkenmerken

Type woning Woning Rij Standaard
Buurt: TUSSEN DE VAARTEN

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		109
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		137	
Overkapping / luifel bij woning	2018		

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 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 waardebeoordeling 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 kantoorbeschikbaar. 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;

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

- 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.