

maar wat is je huis nou **écht** waard?

De waarde van je huis (WOZ) is belangrijk, want dat is het uitgangspunt voor de heffing van allerlei belastingen. Wat kun je doen als de gemeente de waarde van je huis veel te rooskleurig of juist te somber inschat?

HOE WEET JE OF DE WOZ-WAARDE KLOPT?

Als je je huis net gekocht hebt, is het makkelijk. Maar als je ergens langer woont, heb je misschien geen idee. 'Bij de beschikking worden meestal 'referentie-panden' genoemd, panden waarmee de gemeente jouw huis vergelijkt. Dat biedt houvast', stelt Hans André de la Porte van de Vereniging Eigen Huis. Ton Westerhoven, beëdigd WOZ-taxateur en makelaar in Beverwijk, zegt: 'Je kunt ook bij de gemeente het taxatieverslag opvragen of de WOZ-informatie van vergelijkbare huizen in je omgeving.' Bij de koop-som informatie op kadaster.nl kun je voor een paar euro de WOZ-waarde vergelijken met de recente verkoopprijzen van vergelijkbare huizen.

HOE STELT DE GEMEENTE DE WAARDE VAST?

De gemeente kan niet bij elk huis gaan kijken. Daarom doen zij steekproeven en gebruiken ze aanvullende informatie. Bijvoorbeeld hoe oud het huis is. Hoe groot is het? Staat het in een chique buurt of in een buurt met uitsluitend goedkope huizen? Zijn er veel voorzieningen, zoals winkels en scholen? Voor hoeveel geld werden vergelijkbare huizen in de buurt onlangs verkocht? Volgens André de la Porte zijn er steeds meer gemeenten die vóórdat ze de WOZ-beschikking versturen, informatie geven over panden waarmee ze het jouwe vergelijken. Dan kun je inloggen op de site van de gemeente en zelf meekijken en zo nodig corrigeren. 'Dan zie je bijvoorbeeld dat jouw huis dezelfde taxatiewaarde krijgt als de andere huizen in

je straat. Maar die hebben voor en achter een dakkapel, en jouw huis niet. Dat geef je door en dan kan de gemeente de taxatie aanpassen.'

IS DE WOZ-TAXATIE NIET EEN BEETJE WILLEKEURIG?

'Ja, het is een schatting', bevestigt André de la Porte. 'De vergelijkingen gaan weliswaar geautomatiseerd, maar dat haalt de willekeur er niet helemaal uit.' Dat speelt ook mee als je bezwaar maakt. Dan beoordeelt vaak een deskundige de situatie ter plekke, maar het blijft een persoonlijke beoordeling. Anderzijds is het niet zo dat gemeenten zomaar wat doen. 'De WOZ is een wet en de Waarderingskamer ziet toe op de uitvoering ervan', aldus André de la Porte.

IS DE WOZ-WAARDE DE ACTUELE WAARDE?

Nee, want de beschikking is gebaseerd op de peiling op 1 januari van het voorgaande jaar. 'Aan het begin van de crisis op de woningmarkt waren de WOZ-beschikkingen hoger dan de waarde', zegt André de la Porte. Momenteel is die situatie vaak omgekeerd. 'De huizenprijzen stijgen in delen van het land.'



De WOZ-waarde is nooit de actuele waarde van je huis, de peildatum is 1 januari van het voorgaande jaar

BIJ WELK WAARDEVERSCHIL HEEFT BEZWAAR MAKEN ZIN?

Volgens Westerhoven hangt dat van de omstandigheden af. 'Stel dat je in een buurt woont met allemaal dezelfde huizen. De afgelopen tijd zijn er veel verkocht, allemaal voor dezelfde prijs. Als de waarde van jouw huis dan 5% hoger is geschat, zou ik bezwaar maken.' Je moet naar de feitelijke situatie kijken, vindt hij. 'En met goede argumenten komen.'

Maak bezwaar als de waarde van jouw huis 5% hoger is geschat dan de verkoopprijzen van dezelfde huizen in de buurt

WAT ZIJN GOEDE ARGUMENTEN ALS JE BEZWAAR WILT MAKEN?

Westerhoven kent mensen die de WOZ-waarde fors omlaag kregen, omdat aan hun huis al 40 jaar niets meer was gedaan, terwijl alle burens nieuwe keukens en badkamers hadden. Ook de omgeving speelt een belangrijke rol, zegt André de la Porte. 'Een drukke kruising, een spoorwegovergang of een fabriek kun je aanvoeren als argument om de waarde omlaag te krijgen. Of een hangplek voor jongeren naast je huis, of een school.' Bezwaar maken kan ook zinvol zijn als jouw huis even hoog getaxeerd is als huizen die op het jouwe lijken, maar die op een mooiere locatie staan. Niet elke omgevingsfactor weegt even zwaar. Westerhoven heeft meegemaakt dat mensen de taxatie aanvochten vanwege een hondenuitlaatveldje voor de deur. 'Dat werkte niet.'

MAAR ALS JE EEN ASIELZOEKERSCENTRUM ALS BUREN KRIJGT, HEEFT HET DUS ZIN OM BEZWAAR TE MAKEN?

'Nee, in dat geval ligt het net even anders', zegt André de la Porte. 'Uit onderzoek is nog nooit gebleken dat de waarde van je huis daardoor daalt. Dat komt doordat een asielzoekerscentrum een bestaand gebouw is, dat doorgaans tijdelijk een andere bestemming heeft.'

HOE MAAK JE BEZWAAR?

Je moet schriftelijk reageren binnen 6 weken na de datum die op de beschikking genoemd is. Als dat niet lukt, omdat je nog onvoldoende informatie hebt, kun je pro forma bezwaar maken. Westerhoven: 'Dan heb je de termijn veilig gesteld.' Als het

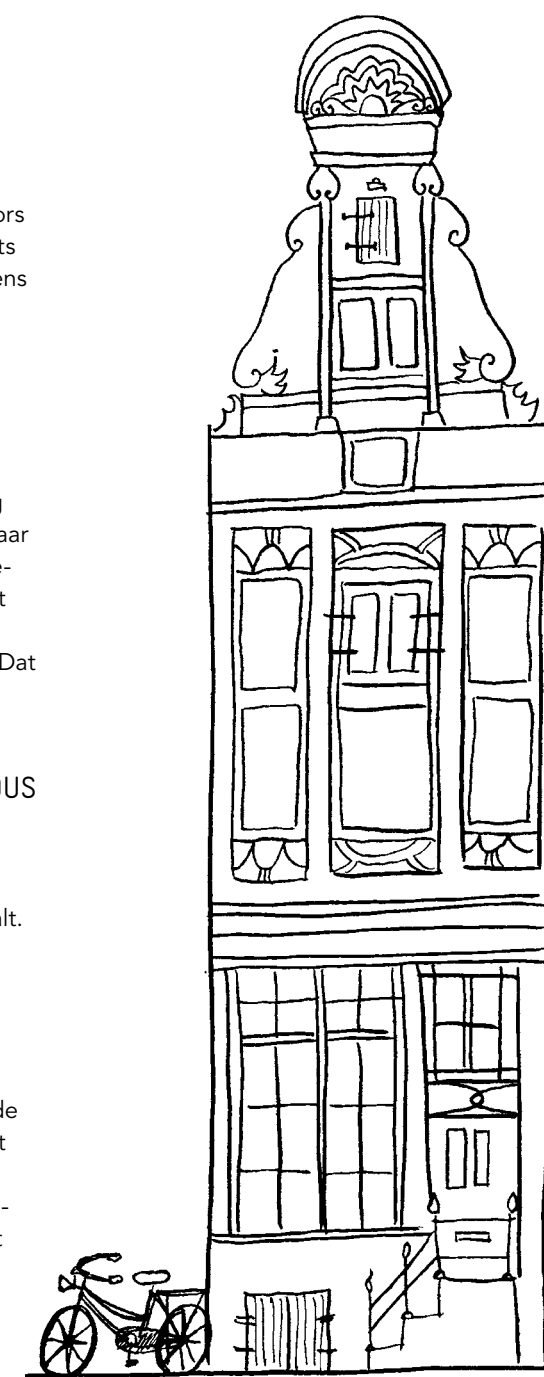
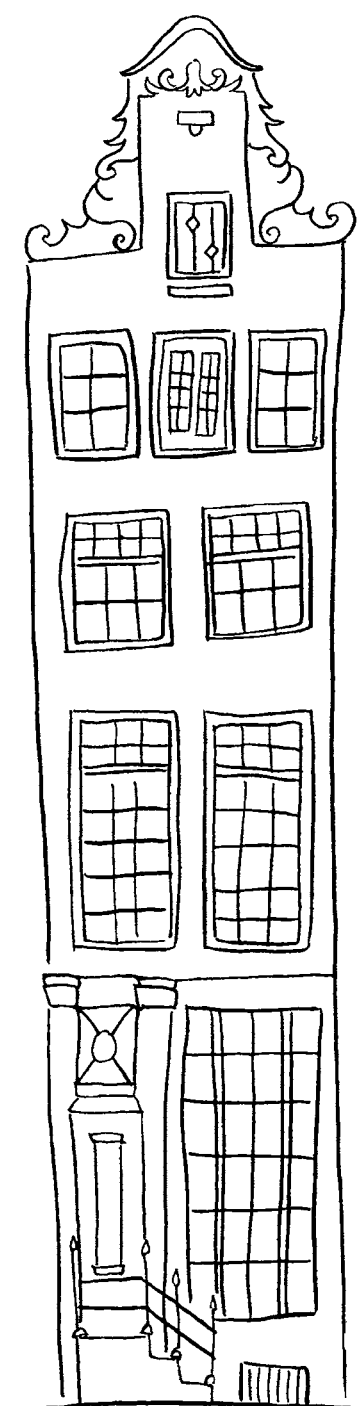
'Ons huis had veel achterstallig onderhoud'

GELIJK GEKREGEN

José Roelofs maakte een paar jaar geleden met succes bezwaar. 'Het was voordat de huizenmarkt instortte. We vonden de WOZ-waarde van ons huis veel te hoog. Wij wonen in een straat met allemaal verschillende oude huizen, dus vergelijken is lastig. Bij de beschikking zat een overzichtje van een paar huizen in onze straat met een vergelijkbare WOZ-waarde. Die huizen waren groter en fantastisch gerestaureerd. Ons huis had destijds veel achterstallig onderhoud. Namens de gemeente kwam een taxateur langs die alle mankementen serieus bekeek. Dat leverde een nieuwe beschikking op met een lagere WOZ-waarde.' Westerhoven: 'Als een huis met veel achterstallig onderhoud wordt vergeleken met vergelijkbare huizen in uitstekende staat, is bezwaar maken over het algemeen effectief.'

OOK VOOR HUURDERS

De WOZ-waarde is ook voor huurders relevant. De huurprijzen in de sociale sector worden berekend met een puntensysteem. Sinds kort telt de WOZ-waarde mee. Als huurder heb je dus belang bij een lagere WOZ-waarde. Daarom ontvangen huurders dit jaar ook een WOZ-beschikking. Meer informatie vind je op woonbond.nl



OF LIEVER EEN HOGERE WOZ?

'Sinds kort kun je ook bezwaar maken als je de WOZ te laag vindt', zegt Susan van der Graaf, eigenaar van De HypotheekAcademie. 'Dat kan gunstig zijn als je van plan bent je huis binnenkort te verkopen'. Ook kan een hogere WOZ-waarde betekenen dat je minder hypotheekrente betaalt. 'Als de WOZ-waarde hoger is dan de taxatiewaarde toen je de hypotheek afsloot, kom je misschien in een lagere renteklasse. Dat kan 0,2% tot 0,6% rente schelen.' Volgens Van der Graaf gaan banken niet altijd akkoord met aanpassing van de rente tijdens de looptijd van het rentecontract. 'Soms moet je wachten tot het einde van de rentevaste periode.'

verschil tussen de waarde die jij redelijk vindt en de taxatie van de gemeente heel groot is, kun je een taxateur inschakelen die contra-expertise doet. Dat kost zo'n € 250 tot € 400. Dat is veel geld als je bedenkt dat een taxatie die € 25.000 lager uitvalt op jaarbasis maar zo'n € 30 minder Onroerendezaakbelasting (Ozb) oplevert. 'Je kunt ook WOZ-specialisten inschakelen', zegt André de la Porte. 'Zij krijgen een vergoeding van de gemeente als het bezwaar toegekend wordt. Ze behandelen daarom alleen zaken die ze kansrijk achten.' Kijk op eigenhuis.nl bij WOZ-specialisten.

HEEFT BEZWAAR MAKEN ZIN?

Even vaak wel als niet. Volgens de Waarderingskamer maakt ieder jaar bijna 4% van de huiseigenaren bezwaar bij de gemeente. In ongeveer de helft van de gevallen wordt het bezwaar toegekend.

4% van de huiseigenaren maakt bezwaar bij de gemeente, in ongeveer de helft van de gevallen wordt het toegekend

BIJ WELKE BELASTINGEN SPEELT DE WOZ-WAARDE EEN ROL?

Bij de gemeentelijke onroerendezaakbelasting (Ozb). De tarieven verschillen per gemeente (zie kader *dure en goedkope gemeentes*). Ook de rioolheffing hangt er soms vanaf. Daarnaast is de WOZ-waarde bepalend voor het eigenwoningforfait, een bedrag dat je bij je inkomen moet optellen. Het is meestal 0,75% van de WOZ-waarde.

'Ook voor de erfbelasting is de WOZ-waarde het uitgangspunt', zegt Westerhoven. 'Ik deed een taxatie in Bloemendaal bij een huis met een WOZ-waarde van 2 miljoen. De onroerendezaakbelasting kon die eigenaren niet veel schelen. Het ging om de erfbelasting. Uiteindelijk werd de WOZ-waarde 1,6 miljoen. Het scheelt nogal of jij over 2 miljoen erfbelasting moet betalen of over 1,6 miljoen euro.'

'De gemeente gaat niet uit van de reële waarde'

GEEN GELIJK GEKREGEN

Marieke Boswinkel kocht een paar jaar geleden de tweede en derde etage van een woning in Amsterdam. De tweede verdieping was verhuurd aan een ouder stel dat daarvoor al 40 jaar een lage huur betaalt. Deze etage was bij de aankoop de helft minder waard dan haar eigen woning op 3-hoog, omdat-ie niet leeg opgeleverd kon worden. Toch kreeg Marieke voor beide etages een even hoge WOZ-beschikking. Ze maakte bezwaar, maar dat werd afgewezen. In Amsterdam, zo schreef de inspecteur, hangt de WOZ-waarde af van de vrij opleverbare waarde en niet van de reële waarde op de markt. André de la Porte: 'Het is vervelend, maar het standpunt van Amsterdam is correct. De wet gaat uit van een waarde indien de woning in 'volle en onbezwaarde eigendom' zou kunnen worden overgedragen. Uitgangspunt bij de waardebepaling is dat een eventuele koper de woning direct en volledig in gebruik kan nemen. Dit is in beginsel een 'leegwaarde' van de woning.'

DURE EN GOEDKOPE GEMEENTES

Gemeenten bepalen zelf de hoogte van de Onroerendezaakbelasting (Ozb), dus hoeveel je betaalt hangt af van je woonplaats. Stel dat je een huis hebt met een waarde van € 250.000. Dan betaal je in Rotterdam € 328,25 Ozb per jaar (in 2015, 0,1313%). In Nijmegen € 603,25 (0,2413%) en op Texel € 114,25 (0,0457%). Maar een lagere WOZ-waarde scheelt natuurlijk ook. Als die daalt naar € 225.000, betaal je in Rotterdam € 295,42, in Nijmegen € 542,92 en op Texel € 102,83. Op de WOZ-calculator op eigenhuis.nl zie je direct wat het belastingvoordeel is bij een lagere waarde.

