

WOZ-beschikking

Hoe maak je bezwaar?

Begin dit jaar valt de WOZ-beschikking weer op de mat. Dat wordt waarschijnlijk even schrikken: de verwachting is dat de WOZ-waarde voor woningen met gemiddeld 17% stijgt. Bezwaar maken kan, maar hoe doe je dat?



● Elk jaar laat de gemeente je weten hoe hoog de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van je huis is. Dat gebeurt in de aanslag onroerendezaakbelasting. Deze 'WOZ-beschikking' gaat uit van de waarde van je woning van een jaar terug. Dit betekent dat bij de WOZ-beschikking van 2023 gekeken wordt naar de waarde van je huis op 1 januari 2022. In december 2021 hadden we net de grootste prijsstijging sinds 1995 achter de rug. Volgens het CBS stegen de huizenprijzen van bestaande woningen in 2021 met 15%. Logisch dus dat de WOZ-waarde ook hoger uitviel. Voor huiseigenaren heeft een hogere WOZ-waarde gevolgen voor meerdere belastingen van gemeente, waterschap en het Rijk. En voor sociale huurwoningen heeft de WOZ-waarde invloed op de maximale huurprijs. Het is dus belangrijk dat de WOZ-waarde klopt, zodat je niet onnodig te veel betaalt.

Klopt de hoogte?

Heb je de woning vlak voor 1 januari 2022 gekocht? Dan is dat je WOZ-waarde. Maar bezit je de woning al langer, dan wordt er gekeken naar ten minste 25 vergelijkbare panden in je buurt die rond de vorige jaarwisseling zijn verkocht. Soms komt er een taxateur langs. Maar meestal bepaalt een computermodel de waarde en die wordt dan gecontroleerd door een taxateur van de gemeente.

Als gegevens van je huis niet goed in de systemen staan, kan dat voor een foute waarde zorgen. Vraag daarom altijd het taxatieverslag op bij je gemeente. En protesteer tegen de WOZ-beschikking als je vindt dat die niet klopt. Zo'n verslag kun je vaak downloaden via de website van de gemeente. Voor de grootte van je woning wordt sinds 2022 gekeken naar de gebruiksoppervlakte, in plaats van de inhoud. Het gaat dus om het aantal vierkante meters, in plaats van kubieke meters. Het is verstandig om dit goed te checken.

Om tot een betere WOZ te komen, zouden volgens sommige berichten diverse gemeenten je nu verplichten om foto's van je interieur te sturen. 'Dat is niet waar', zegt Linda Hennink, secretaris-directeur van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer is verantwoordelijk voor de Wet WOZ en houdt toezicht op hoe gemeenten de WOZ-waarden vaststellen. 'De gemeente mag je om informatie vragen om de WOZ-waar-

de goed te kunnen bepalen. Daar moet je aan meewerken. Denk aan het invullen van een vragenlijst. Foto's kunnen daarbij helpen, maar zijn niet verplicht. Bij bezwaar maken tegen een hoge WOZ-waarde kunnen foto's ook helpen, bijvoorbeeld als je huis erg verouderd is. Zo laat je op een makkelijke manier zien wat de kwaliteit van de woning is. Maar ook dan is het opsturen van foto's geen verplichting.'

Bezwaar maken

Ben je het niet eens met de vastgestelde WOZ-waarde, dan heb je zes weken de tijd om te protesteren. Stuur hiervoor een bezwaarschrift of e-mail naar je gemeente. In de WOZ-beschikking staat waar je je bezwaarschrift

6

weken heb je de tijd voor het indienen van een bezwaar

naartoe moet sturen. Leg daarbij wel uit waarom de WOZ-waarde niet goed is. Heb je meer tijd nodig? Dan kun je ook een pro-forma bezwaarschrift sturen. Schrijf daarin dat je het niet eens bent met de WOZ-waarde en dat je binnen vier weken uitlegt waarom.

In de afgelopen jaren maakte 2 tot 3% van de huiseigenaren bezwaar tegen de WOZ-waarde van hun huis. In 2022 ligt het aantal bezwaren waarschijnlijk rond de 275.000. Je bent dus niet de enige die het oneens is met de WOZ-waarde. Als je in bezwaar gaat, heb je een goede kans dat de WOZ-waarde aangepast wordt. In de afgelopen jaren slaagde zo'n 35% tot 40% van de bezwaren. Veelvoorkomende redenen zijn de staat van onderhoud van een woning, het voorzieningenniveau en de ligging. Dat blijkt uit onderzoek van de Waarderingskamer. Ook komt het vaak voor dat de woning niet goed te vergelijken is met de referentiepanden. Ze verschillen te veel of er zijn onderdelen van een woning die in de registratie niet bekend

zijn. Denk hierbij aan een ontbrekende garage, die alle referentiepanden wel hebben.

Wijst de gemeente je bezwaar af? Dan kun je nog aan de rechter vragen om de WOZ-waarde te veranderen. In de brief van de gemeente staat hoe je dat moet doen. De uitspraken van de rechters zijn openbaar, dus je kunt op rechtspraak.nl zien of rechters de WOZ-waarde veranderden. Omdat dat een aardige zoektocht is, zijn wij voor je aan de slag gegaan. We bekeken meer dan 200 uitspraken. Daaruit haalden we een paar argumenten die hout snijden en die je dus prima in je bezwaar kunt gebruiken. Kijk op consumentenbond.nl/woz-argumenten. Ook maakten we een voorbeeldbezwaarschrift én een voorbeeldberoepschrift (zie consumentenbond.nl/brievenhulp). Zo kom je goed beslagen ten ijs.

De helpende hand

Inmiddels zie je ook weer de reclames van bedrijven die je maar al te graag helpen bij het verlagen van de WOZ-waarde. Ze beloven dat je hiervoor niet hoeft te betalen. Althans, niet volledig. Deze bedrijven werken met een no-cure-no-paysysteem. Dit betekent dat je ze alleen betaalt als je het bezwaar of beroep wint. Klinkt gunstig, maar is dat het ook?

Deze bedrijven krijgen hun vergoeding van de gemeente. Dat is vastgelegd in het besluit proceskosten bestuursrecht. Daarin staan vaste vergoedingen die een rechtsbijstandsverlener krijgt voor het behandelen van een bezwaar- of beroepsprocedure. In 2021 kregen no-cure-no-paybedrijven (ncnp-bedrijven) €18 miljoen aan proceskostenvergoedingen van gemeenten. In 2019 was dit €12 miljoen en in 2020 €17 miljoen. Ieder jaar stijgt dit bedrag, omdat deze hulp steeds vaker wordt gebruikt. Het is niet gek om te betalen voor goede rechtsbescherming. Maar de WOZ-procedures zijn behoorlijk geautomatiseerd. Dat moet dus goedkoper kunnen.

Minder succes

Het Wetenschappelijk Onderzoek en Documentatiecentrum (WODC) onderzocht het verschil tussen procedures die met behulp van ncnp-bedrijven zijn gevoerd en procedures zonder deze bedrijven. Volgens het WODC is er niet veel verschil. Het slagingspercentage van de ncnp-bedrijven zou 49% zijn. Bij bezwaren ►

Hogere WOZ soms beter

Soms is een hogere WOZ-waarde voordelig. Bij een hypotheek zonder NHG hangt je hypotheekrente af van het risico dat een bank loopt. Hoe hoger het risico voor een bank, hoe hoger de rente-opslag op je hypotheek. Stijgt je woningwaarde, dan loopt een bank juist minder risico. Hierdoor komt je hypotheek in een lagere risicoklasse en hoef je minder hypotheekrente te betalen. Niet alle banken gaan uit van de WOZ-waarde, dus informeer hiernaar. Kijk op consumentenbond.nl/risico-beleid.

Foto's maken is niet verplicht, maar kan wel helpen om de kwaliteit van de woning te laten zien

Hulp nodig?

We bekeken honderden rechterlijke uitspraken. En we doken in rapporten van de toezichthouder, de Waarderingskamer. Zo verzamelden we tientallen voorbeelden van succesvolle WOZ-bezwaren. Dat hielp ons bij het maken van een zo compleet mogelijke voorbeeldbrief voor onze Brievenhulp. Want bezwaar maken kun je prima zelf. Kijk op consumentenbond.nl/bezwaar.

die zonder zo'n bedrijf zijn ingediend is dat 52%. Wij vroegen ons internetpanel of zij afgelopen jaar bezwaar maakten en zo ja, of zij dit via een bureau deden. Van de 700 bezwaarmakers schakelden er 317 een bureau in. Ongeveer de helft was tevreden over het bureau.

We vroegen ook of het protest succesvol was. Omdat we deze vraag halverwege het jaar stelden, telden we de lopende zaken niet mee. Van de degenen die bezwaar maakten via een ncnp-bedrijf haalde 37,5% zijn gelijk. Bij degenen die zelf bezwaar maakten, was dat ruim 63%. Dit beeld komt meer in de buurt van het onderzoek van de Waarderingskamer dan dat van de WODC. De Waarderingskamer zag dat bezwaren ingediend via een ncnp-bureau in 30,3% van de gevallen slaagden, tegenover 48,2% bij ingediende bezwaren zonder zo'n bureau.

Daar komt bij dat de procedures langer duren als er een ncnp-bedrijf bij betrokken is. Het duurt dan gemiddeld 203 dagen voor je een antwoord krijgt. Maak je zelf bezwaar, dan is dat 139 dagen. Waarom dit verschil er is, is niet onderzocht. Linda Hennink van de Waarderingskamer: 'Een reden kan zijn dat ncnp-bedrijven een groot belang hebben bij een formele procedure, vanwege de procesvergoedingen. Voor een extra stap krijgt het bureau ook een extra vergoeding. Daarnaast is het plannen van een hoorzitting vaak lastig. Deze bureaus willen in veel gemeenten voor veel woningen een hoorzitting en kunnen dit niet tegelijk doen.'

Tientjeswerk

Gemiddeld zat er niet veel verschil tussen de verlagingen van de WOZ-waarde door zelf

ingediende bezwaren en die via ncnp-bedrijven. Toch leverden de bezwaren via ncnp-bedrijven wel vaker een grotere verlaging op. Bij de helft hiervan ging er meer dan €22.000 af. Voor degenen die zelf bezwaar maakten was dit ongeveer €15.000.

Maar het gaat uiteindelijk om tientjeswerk als je kijkt naar de besparing op je belasting. Of, zoals een van onze panelleden schrijft: 'Kleine verlaging van de aanslag, terwijl de kosten voor de gemeente hoog zijn. We betalen hier dus uiteindelijk zelf voor.'

Informeel contact

In oktober gaf staatssecretaris Van Rij aan dat er wordt gekeken naar de hoogte van de vergoedingen voor dit soort bedrijven. En ook naar mogelijkheden voor 'informeel contact' met de gemeente. Dat zou betekenen dat je telefonisch of per e-mail in overleg met je gemeente de WOZ-waarde kunt aanpassen. Kleine fouten kunnen dan op een laagdrempelige manier worden hersteld. Sommige gemeenten doen dit al. En als de informele contacten leiden tot een waardeverandering, worden ze vervolgens door de Waarderingskamer vastgelegd. Zo zijn ze voor deze toezichthouder zichtbaar tijdens inspecties, maar ook voor de Belastingdienst en het waterschap.

Deze nieuwe route kan een tijd- en geldbesparing opleveren voor burgers en overheid. Dat klinkt goed. Maar de rechten van burgers moeten wel voldoende zijn beschermd, vinden wij. Het is dus belangrijk dat de besluitvorming én aanpassing van de WOZ-waarden transparant blijven. Ben je het niet eens met de uitkomst van het gesprek, maak dan vooral bezwaar. ■

Check online

Kijk voor meer tips over hoe je je WOZ-waarde aanvecht op consumentenbond.nl/woz