



Stel: je huis krijgt een hogere WOZ-waarde toebedeeld dan dat van andere woningen in de straat. Je moet dus meer belasting betalen, de watersysteemheffing en het eigenwoningforfait zijn hoger en je betaalt uiteindelijk ook meer inkomstenbelasting. Aanleiding voor journalist Richard Hassink om bezwaar te maken.

Als je de WOZ-WAARDE te hoog vindt ...



Als de WOZ-beschikking in februari 2017 in mijn berichtenbox van Mijn-Overheid verschijnt, is dat even slikken. De gemeente Veenendaal heeft de WOZ-waarde van ons huis met peildatum 1 januari 2016 flink verhoogd, zo'n 26 procent hoger dan het jaar ervoor. Dat kost ons, alleen al voor de onroerendezaakbelasting (OZB), zo'n € 100 per jaar meer. En dan reken ik de (hogere) watersysteemheffing en het hogere eigenwoningforfait waarbij de hoogte de WOZ-waarde als uitgangspunt wordt genomen, nog niet mee. Vooral door het eigenwoningforfait betalen we volgend jaar ook nog eens een paar honderd euro meer aan inkomstenbelasting.

DUS DIENEN WE EEN BEZWAARSCHRIFT IN

Wat nu? Het kan toch bijna niet kloppen, zo'n exorbitante verhoging? Ik herinner me dat gemeentes de WOZ-waarde relateren aan vergelijkbare woningen in de omgeving, zogenoemde referentieobjecten. En had ik laatst niet gelezen dat je als consument de WOZ-waardes van je burens gewoon online kunt bekijken? Na wat speurwerk ontdek ik dat de andere woningen in onze straat allemaal veel lager zijn gewaardeerd.

Dan zitten wij toch te hoog, concluderen we, en daarom besluiten we een commercieel bureau in te schakelen dat voor ons een bezwaarschrift gaat indienen bij de gemeente Veenendaal. Ik heb er op dat moment nog het volste vertrouwen in dat WOZmeldpunt, zoals het bureau heet, voor ons de kastanjes uit het vuur gaat halen.

STIJGENDE MARKTPRIJZEN, HOGERE BESCHIKKINGEN

Ik ben niet de enige Nederlander die bezwaar maakt, zo blijkt uit cijfers van de Waarderingskamer, de overheidsinstantie die toezicht houdt

Wel of geen bureau inschakelen

Bezwaar indienen tegen een hogere WOZ-waarde kan iedereen zelf doen. Op de website van het tv-programma RADAR (radar.avrotros.nl) staat een helder stappenplan met voorbeeldbrieven. Voel je je op dat vlak wat minder zeker, dan kun je ook een adviesbureau inschakelen. Meestal hebben deze bureaus juridische expertise in huis en weten ze voor welke argumenten gemeentes gevoelig zijn. Toch doe je er goed aan om kritisch te blijven want voor het opzetten van een dergelijk adviesbureau zijn geen diploma's noodzakelijk. Het inschakelen van een bureau kost een consument in principe niets. De bureaus krijgen bij een succesvolle bezwaarprocedure van de gemeente een vergoeding op basis van het besluit proceskosten bestuursrecht, veelal € 200. 'Veel gemeentes vragen tegenwoordig hun burgers om zelf contact op te nemen met de gemeente als ze het niet eens zijn met de vastgestelde WOZ-waarde en dus niet een bureau in te schakelen', zegt bijzonder hoogleraar lokale belastingen Jan Monsma. Hij legt uit dat de kosten van een bezwaarprocedure soms wel kunnen oplopen tot meer dan duizend euro. 'Gemeentes halen ongeveer 15 procent van hun inkomsten uit eigen belastingen, waarbij de OZB de belangrijkste lokale belasting is. Als de kosten van bezwaren oplopen, zullen gemeentes het WOZ-tarief waarschijnlijk verhogen om de extra kosten te kunnen dekken. Uiteindelijk betalen de burgers daar dus voor.'

op de kwaliteit van de WOZ-taxaties. In 2017 werden er ruim 104.000 WOZ-bezwaarschriften ingediend, flink veel meer dan in 2016 (87.000) en 2015 (79.000). Ongeveer de helft werd in 2015 en 2016 gehonoreerd. Volgens Jan Monsma, bijzonder hoogleraar lokale belastingen aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, komt de stijging van de hoeveelheid bezwaarschriften vooral omdat mensen na jaren van daling nu weer geconfronteerd worden met stijgende marktprijzen en dus stijgende WOZ-waardes. 'Bij dalende WOZ-waardes ga je als consument niet zo snel bezwaar maken, omdat de OZB je ook minder geld kost.'

Wat je trouwens uiteindelijk aan OZB betaalt, hangt ook af van het tarief dat gemeentes hanteren, vertelt Monsma. 'Het maakt nogal wat uit of je in Amsterdam of in Nijmegen woont. De eerste heeft een van de laagste tarieven van Nederland, de ander de hoogste. Maar daar staat tegenover dat de huizen in Amsterdam natuurlijk veel duurder zijn.' Monsma vindt 104.000 bezwaarschriften niet veel. 'Dat is nog geen anderhalf procent van alle woningen in Nederland. Wat dat betreft kun je stellen dat de Nederlander de WOZ-waarde accepteert.' >

De Waarderingskamer schat in dat in 2018 de gemiddelde WOZ-waarde 5 tot 7 procent zal stijgen

Als de kosten van bezwaren oplopen, zullen gemeentes het WOZ-tarief waarschijnlijk verhogen

DE TAXATEUR ARRIVEERT

Anderhalve maand nadat we alle gegevens bij ons bureau hebben aangeleverd en zij het bezwaar namens ons hebben ingediend, belt een taxateur van de gemeente. Of hij langs mag komen om 'het een en ander te bespreken en te bekijken'. Ik stem vanzelfsprekend toe. 'Tja meneer', begint hij na een paar minuten, 'de gemeente gaat uit van de actuele verkoopwaarde en u hebt het huis zelf in september vorig jaar gekocht voor om en nabij de prijs waarop de gemeente het nu heeft gewaardeerd. Daarnaast hebt u ook nog een verbouwing gedaan waardoor het huis nog verder in waarde is gestegen.' Ik voel de bui al hangen, deze taxateur gaat niet meebewegen. Als hij ook nog ziet dat het huis in goede staat is, velt hij zijn oordeel: ons huis is niet te hoog gewaardeerd. En die boodschap gaat hij ook overbrengen aan de gemeente. Weer twee maanden later meldt WOZmeldpunt dat de hoorzitting niets heeft opgeleverd. Sterker nog, het bureau is het eens met de gemeente. Een beroepsprocedure heeft in hun ogen geen kans van slagen.

DE VERKOOPPRIJS IS LEIDEND

In de jaren negentig werd de WOZ-waarde gebaseerd op de executiewaarde van de woning, zo'n 70 procent van de marktwaarde. 'Sinds een jaar of tien is de feitelijke verkoopprijs leidend', reageert Bouk Slockers van WOZmeldpunt als ik later navraag bij hem doe. 'U hebt, door meer te betalen voor het huis, de WOZ-waarde indirect verhoogd.' Maar is het niet vreemd dat de waarde per 1 januari 2016 wordt verhoogd terwijl we het huis pas in september 2016 gekocht hebben? 'Nee, dat recht heeft de gemeente volgens de Wet WOZ. Ze mogen verkochte woningen tot één jaar voor en één jaar na de peildatum meenemen in de waardering. Bij jullie is dat met acht maanden binnen de termijn. Ook mogen ze verbouwingen tot één jaar na de waardepeildatum bij de waarde optellen.'

WOZ-waardes online checken

Sinds een jaar zijn de WOZ-waardes van alle woningen in Nederland openbaar. Dat maakt vergelijken met de WOZ-waarde van je burens heel eenvoudig en kan een goede indicatie opleveren als je van plan bent bezwaar aan te tekenen. Kijk op wozwaardeloket.nl voor alle WOZ-waardes. Ook kun je online bekijken welk WOZ-tarief jouw gemeente hanteert. Op cijfernieuws.nl/ozb-2017 is te zien dat de ene gemeente de andere niet is als het gaat om WOZ-tarieven. Zo betaal je op Texel jaarlijks slechts 0,0446% van de WOZ-waarde terwijl je in Nijmegen zes keer zoveel betaalt (0,2669%). Doorgerekend: voor een huis van € 250.000 betaal je op Texel € 111,50 aan OZB, in Nijmegen maar liefst € 667,25.

DE BUREN GAAN OOK MEER BETALEN

Maar hoe zit het dan met die andere, vergelijkbare woningen in de buurt die allemaal veel lager gewaardeerd zijn? Slockers legt uit dat de gemeente waarschijnlijk pas bij de volgende peildatum de verkoop van ons huis zal meenemen in de WOZ-waarde van de huizen van onze burens. 'Doordat jullie voor het huis meer dan de WOZ-waarde hebben betaald, gaan de WOZ-waardes van de huizen van jullie burens bij de volgende peiling omhoog.' Makelaarsvereniging NVM berekende enkele maanden geleden dat momenteel een kwart van alle woningen die te koop staan voor meer dan de vraagprijs van de hand gaat. In Amsterdam geldt dat zelfs voor het overgrote deel. Monsma: 'Als consument moet je wel mee in die gekte, want als je het niet doet, vind je nooit een woning.' Volgens Slockers realiseert niet iedereen zich dat door overbieden de WOZ-waarde van het nieuw gekochte huis wordt verhoogd. Hoeveel is dat dan? Slockers: 'Dat is afhankelijk van je persoonlijke fiscale situatie en het gemeentelijk WOZ-tarief maar we gaan er hier altijd vanuit dat een WOZ-verhoging van € 10.000 je ongeveer € 50 per jaar kost.' Tijdens het eerste kwartaal van 2018 krijgen miljoenen Nederlanders weer een WOZ-beschikking van hun gemeente binnen. De Waarderingskamer schat in dat de gemiddelde WOZ-waarde 5 tot 7 procent zal stijgen. Ook wij in ons mooie, goed onderhouden huis aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug krijgen waarschijnlijk te maken met een nog hogere WOZ-waarde. Of we weer bezwaar indienen, weten we nog niet.

De gemeente mag verbouwingen tot een jaar na de waardepeildatum bij de waarde optellen

HANS:
'Na vier bezwaarschriften en een rechtszaak wist ik een WOZ-verhoging van € 92.000 terug te draaien'

Toen Hans Molenaar (64) uit Terneuzen voor het eerst in 2011 een bezwaarschrift indiende tegen een verhoging van de WOZ-waarde van zijn huis, werd hij 'ambtelijk afgescheept'. Molenaar: 'Ik kende de wet OZB niet goed en wist niet precies welke tegenargumenten ik aan moest voeren.' Nadat hij een jaar later weer werd geconfronteerd met een verhoging besloot hij het anders aan te pakken, en schakelde hij een plaatselijke makelaar in, die er € 30.000 vanaf kreeg. Molenaar vond het niet voldoende, verdiepte zich in de materie en gaf de gemeente te kennen een beroepszaak te beginnen. 'Voor mij was het totaal onduidelijk waarop die verhoging was gebaseerd, zeker als ik het vergeleek met vergelijkbare huizen in mijn omgeving die allemaal een veel lagere WOZ-waarde hadden.' Uiteindelijk werd Molenaar gebeld door een gemeente-ambtenaar die aanbod er nog eens € 30.000 vanaf te halen. Molenaar: 'Hij vertelde dat de gemeente geen zin had om tijd en geld te steken in een beroepszaak voor de rechter. Ik vond het heel raar, het kwam op mij over als koehandel.' Toch accepteerde Molenaar het bod. Twee jaar bleef het rustig, maar toen Molenaar opnieuw werd geconfronteerd met een verhoging, diende hij wederom een bezwaarschrift in. Dat leidde uiteindelijk tot een gang naar de rechter. In die rechtszaak kon de gemeente weer niet goed uitleggen waar de verhoging op was gebaseerd. Ook bleken ambtenaren uit te gaan van foutieve afmetingen en inhoud van de woning. 'En dat terwijl ze geen bouwtekeningen van mijn woning hadden, dus ze wisten helemaal niet waarover ze praatten.' Dat kwam in de rechtszaal aan het licht, waarna de rechter een streep door de verhoging haalde. In zes jaar tijd heeft Molenaar vier bezwaarschriften ingediend en € 92.000 WOZ-verhoging terug weten te draaien. Dat heeft hem honderden belastingeuro's opgeleverd. 'Ach,' zegt Molenaar, 'het gaat mij niet om het geld maar om het principe. Als ik het gevoel krijg met een kluitje in het riet gestuurd te worden, dan wil ik de onderste steen boven hebben. Leggen ze het me goed uit, dan betaal ik belasting zonder te morren.'



Voor een huis van € 250.000 betaal je op Texel € 111,50 aan OZB, in Nijmegen maar liefst € 667,25

