

Hoe controleer ik de WOZ-waarde?

De gemeente stuurde een WOZ-beschikking over mijn sociale huurwoning. De waarde lijkt mij veel te hoog. Mijn woning van 60 vierkante meter zou een waarde hebben van € 185.000. Hoe controleer ik of deze waarde klopt?



Antwoord

Goed dat u wilt controleren of de WOZ-waarde klopt. De WOZ-waarde telt mee in het [puntenstelsel](#) waarmee de maximaal toegestane huurprijs van sociale huurwoningen wordt berekend. Als de WOZ-waarde te hoog wordt vastgesteld, leidt dat tot een te hoge maximaal toegestane huurprijs. Het is verstandig om bezwaar te maken als u de WOZ-waarde te hoog vindt. Dat is vooral belangrijk als u op dit moment al bijna de maximale huurprijs betaalt die volgens het puntenstelsel is toegestaan.

Om na te gaan of de WOZ-waarde klopt volgt u vier stappen:

Stap 1: Controleer of de beschikking over uw woning gaat

Soms worden er fouten gemaakt met het versturen van beschikkingen. Gaat de beschikking niet over uw woning, maar over de woning van iemand anders? Maak dan bezwaar. En vraag de beschikking op over uw eigen woning.

Stap 2: Controleer de feiten over uw woning

Controleer de feiten over uw woning die met de WOZ-beschikking zijn meegestuurd.

Kloppen deze feiten?

Klopt de genoemde grootte van de woning (het totaal aantal vierkante meters) ?

Heeft uw woning inderdaad de bijgebouwen die in de beschikking genoemd zijn?

Klopt het genoemde bouwjaar van de woning?

Klopt het aantal kamers?

Kloppen de kadastrale grenzen?

Wanneer (een deel van) deze informatie niet klopt, zal de WOZ-waarde ook niet kloppen. Dit is een goede reden om bezwaar te maken.

Stap 3: Controleer de referentiepanden

Om de WOZ-waarde te bepalen vergelijkt de gemeente uw woning met panden die op uw woning lijken en die rond de zogenaamde 'waardepeildatum' zijn verkocht. Dit heten 'referentiepanden'. De verkoopprijs van deze referentiepanden is bepalend voor uw WOZ-waarde. Maar zijn de referentiepanden wel vergelijkbaar met uw woning?

Is uw woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden?

Is uw woning net zo luxe?

Is uw woning net zo goed onderhouden?

Is de ligging van uw woning net zo gunstig?

Heeft uw woning geen garage, maar het referentiepand wel? Of heeft u een veel kleinere garage dan het referentiepand?

Ga na wanneer de referentiepanden verkocht zijn. Was de verkoopdatum meer dan een half jaar eerder of later dan de waardepeildatum die in de beschikking staat?

Dan is het niet redelijk om de WOZ-waarde van uw woning te baseren op deze verkoopprijs.

Kunt u door het noemen van dit soort feiten aantonen dat uw woning niet vergelijkbaar is met de genoemde referentiepanden? Dan is dat een goede reden voor bezwaar.

Stap 4: Kijk naar overlast en achterstallig onderhoud

Overlast door horeca, verkeer, bedrijven of een afvalstortplaats kan de WOZ-waarde verlagen. Heeft u te maken met dit soort overlast, en is daar geen rekening mee gehouden in de beschikking? Dan is dat een goede reden voor bezwaar.

Achterstallig onderhoud kan ook een reden zijn voor bezwaar. Achterstallig onderhoud kan zo ernstig zijn dat de gemeente (de afdeling Bouw- en Woningtoezicht) zich ermee gaat bemoeien. De gemeente stuurt dan een brief (een 'aanschrijving') naar de eigenaar van het pand. Of het kan zo ernstig zijn dat u de Huurcommissie hebt ingeschakeld en huurverlaging hebt gekregen. Speelt een uitspraak van de Huurcommissie of een brief van Bouw-en Woningtoezicht ook bij uw woning een rol, maar is hier geen rekening mee gehouden in de WOZ-beschikking? Dan heeft u een hele goede reden om bezwaar te maken.

Hoe bezwaar maken?

Met een modelbrief

De Woonbond heeft een [gratis modelbrief](#), die u kunt gebruiken om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking. Kijk goed naar de datum waarop uw gemeente de beschikking heeft verzonden. Binnen 6 weken na deze datum moet uw bezwaar door de gemeente zijn ontvangen.

Met het standaard-bezwaarformulier van uw gemeente

Heeft u langer tijd nodig om na te denken over de redenen van uw bezwaar? Stuur dan binnen 6 weken het standaard-bezwaarformulier terug dat u bij uw beschikking heeft ontvangen. Daarmee laat u weten dat u bezwaar maakt, nog zonder dat u vertelt waarom. U heeft zich dan netjes aan de bezwaartermijn van 6 weken gehouden. De redenen van uw bezwaar mag u dan later nog nasturen.