

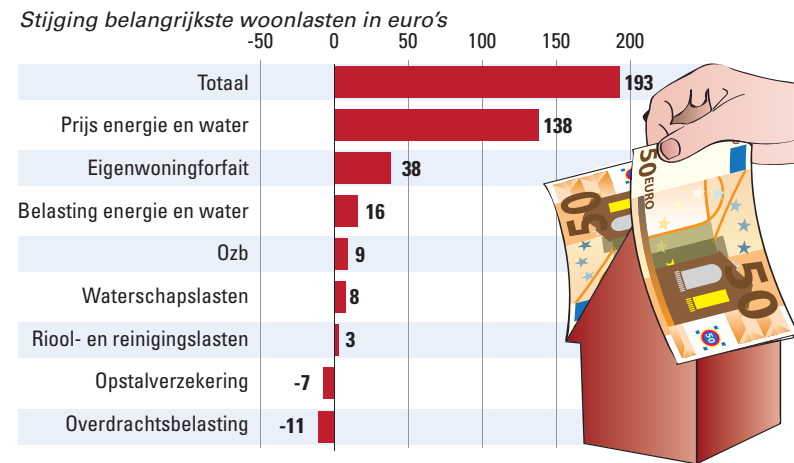


Te hoge WOZ-waarde? Gewoon even protesteren

„Ik ben geschrokken van onze WOZ-beschikking. De gemeente vindt ons huis 240.000 euro waard. Maar de WOZ-waarde van onze overburen met een vergelijkbaar pand is maar 200.000 euro. Wat kan ik doen?”

Krapte maakt kritisch. En terecht. We besteden minder, willen meer spaarrente en minder vaste lasten. Logisch dus dat je kieskeurig naar de WOZ-beschikking kijkt. Te hoog? Dan moet je, net als 150.000 andere Nederlanders, protesteren. Gemeentes vergissen zich regelmatig, want WOZ-taxaties doet men steekproefsgewijs, soms voor hele straten tegelijk. Wie weet, heeft men je huis vergeleken met een verkeerd object? Misschien heeft men de waardevermeerdering door een verbouwing te optimistisch ingeschat? Of wellicht zijn er waarde drukkende factoren zoals achterstallig onderhoud, een nadelig bestemmingsplan, asbest, betonrot, erfpacht, recht van opstal, verhuur of een lelijk nieuwbouwproject. Zo'n fout moet je binnen zes weken aankaarten. Vier op de tien bezwaarmakers krijgt gelijk. Een geslaagd WOZ-bezwaar verlaagt je kosten op diverse fronten. Zo gaat de onroerende zaak belasting (OZB) omlaag, evenals de heffingen voor water, af-

Woonlasten vooral door duurder



NRC 030312 / StS / Bron: Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO)

valstoffen en riool, het eigenwoningforfait, de eventuele erf- en schenkelasting en de vermogensrendementsheffing over een tweede huis. Elke tien mille minder WOZ-waarde scheelt een doorsnee gezin jaarlijks circa 40 euro. Dat moet je niet laten liggen.

Begin met het gratis opvragen van het taxatierapport dat de gemeente over je huis heeft opgesteld. Dat lukt ofwel per internet of via

een voorbeeldbrief op internet, bijvoorbeeld op cb.nl. Bedenk dat de huidige WOZ-waarde gaat over de woningwaarde per nieuwjaar 2011. Dat kan hoger zijn dan de huidige marktprijs. Of de waarde klopt, kun je deels zelf inschatten. Via www.vindjeeigenhuis.nl van het Kadaster krijg je, door invulling van je adres, een overzicht van de gemiddelde koopsom van huizen in de buurt plus de doorsnee WOZ-waar-

Lezersreacties

Drie verkoopcijfers

De WOZ-waarde wordt bepaald door vergelijking met drie verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Een vergelijking met andere WOZ-waarden is niet toegestaan. Het is raadzaam om uw WOZ-waarde te vergelijken met die van buurpanden. Er wordt gewerkt aan een wetswijziging om de WOZ-waarden openbaar te maken. Dan wordt het eenvoudiger om te beoordelen of de gemeente de WOZ-waarden uniform heeft bepaald. *Michel Uyen*

Eigen adviseur

U kunt gebruik maken van een deskundige, zoals WOZ-specialisten, maar u kunt ook een eigen adviseur

inschakelen. De kosten worden bij toewijzing van het bezwaar door de gemeente vergoed. *Hans van Rijn*

Foto's

Je moet kunnen aantonen dat de referentiehuisen niet te vergelijken zijn met jouw huis. Het helpt als je foto's meeneemt van die huizen. *Ben Moors*

Gehoord

Neem in het bezwaar de zinsnede op dat men over de uitslag 'gehoord' wil worden. De gemeente is dan verplicht om het bezwaar niet alleen schriftelijk af te doen. *P. Meijer*

des. Het aankoopbedrag van een specifiek pand kun je opvragen voor 2,95 euro. Ook www.waarderingskamer.nl is de moeite waard. Daarop staat per gemeente de gemiddelde waardeontwikkeling en het aantal WOZ-bezwaren.

Het daadwerkelijke bezwaar maken kun je zelf doen of uitbesteden. Google in het eerste geval op WOZ + voorbeeldbrief. Talloze juridische epistels rollen dan over je scherm.

Ook uitbesteden is aantrekkelijk, want rond het WOZ-bezwarencircus is een complete, (bijna) gratis dienstverlening ontstaan. Dat komt doordat WOZ-juristen de kosten van een geslaagd bezwaar door de gemeente vergoed krijgen. Het gaat om honderden euro's per geval. Hiervan profiteren wozconsultants.nl, previcus.nl en wozspecialisten.nl al enkele jaren. De eerste werkt op basis van *no cure no pay*, je

Nieuwe vraag

Heeft sparen wel zin als je, zoals ik, belasting over je spaargeld moet betalen? Ik ben steeds meer gecharmeerd van de oude sok. Wat vind jij?

Mail uw reactie en/of nieuwe vragen voor dinsdag a.s. naar ericaverdegaal@nrc.nl. Of reageer via twitter: twitter.com/ericaverdegaal.

betaalt dus extra als je slaagt. De twee andere kosten niets. Inmiddels is de rij WOZ-hulpdiensten aangedikt met hogewozwaarde.nl, bezwarmaker.nl, wozbureau.nl, wozjuristen.nl, minderozb.nl en nog veel meer. Of ze allemaal betrouwbaar zijn? Zoek, voor je met ze in zee gaat, naar ervaringen van anderen op het internet. Spel ook de voorwaarden, zodat je niet voor onverwachte kosten komt te staan.