

Bezwaargronden

Uit een klanttevredenheidsonderzoek bleek onder andere de behoefte aan meer toelichtingen. Als invulling daarvan treft u onderstaand enkele veel gebruikte en/of verwachte bezwaargronden. Daarnaast is de keuze op deze bezwaargronden ook ingegeven door het volgende: we constateren bij de ingediende bezwaarschriften ook regelmatig misverstanden over de regelgeving van de Wet WOZ. We willen u met de bezwaargronden niet ontmoedigen in het indienen van een eventueel bezwaarschrift. Wél willen we zoveel mogelijk voorkomen dat er gronden worden gebruikt die we niet kunnen honoreren.

1. Vergelijking met andere objecten

Een vergelijking van de WOZ-waarde van uw woning met de WOZ-waarden van andere woningen is in beginsel niet juist. De WOZ-waarde van een onroerende zaak moet worden afgeleid van gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare onroerende zaken. En dus niet van de vastgestelde WOZ-waarden van andere objecten.

2. Huidige vraagprijzen

De WOZ-waarden moeten we baseren op rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopprijzen van vergelijkbare woningen. Voor belastingjaar 2022 is de waardepeildatum 1 januari 2021. Huidige vraagprijzen spelen dus in beginsel geen rol bij de waardebeoordeling voor belastingjaar 2022. Hoogstens kunnen ze een indicatie geven over een stijgende (of dalende) trend die bij volgende belastingjaren tot uitdrukking (kunnen) komen.

3. Objectkenmerken onjuist

De objectkenmerken spelen een belangrijke rol bij de vaststelling van de WOZ-waarde. Onder objectkenmerken verstaan we bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte van uw woning, het bouwjaar, eventuele aanbouwen, bijgebouwen en de grondoppervlakte. Controleert u de op het taxatieverslag vermelde objectkenmerken van uw woning/pand daarom zorgvuldig. Bij onjuiste object-kenmerken is het raadzaam om contact op te nemen en/of bezwaar aan te tekenen.

De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

4. Onderhoudstoestand

Achterstallig onderhoud kan een reden zijn voor een lager vast te stellen WOZ-waarde in de vergelijking met de onderbouwende gerealiseerde verkopen. Bedenkt u echter dat een bepaalde (mindere) onderhoudstoestand voor oudere objecten normaal kan zijn. Wij baseren de WOZ-waarde op gerealiseerde verkopen van vergelijkbare woningen. Daarbij houden we dus ook rekening met de bouwperiode en het daarvoor geldende onderhoudspeil. De nieuwere badkamer of keuken van de burens zal normaliter geen reden zijn om de WOZ-waarde van uw woning te verlagen.

5. Overlast (in de buurt)

Regelmatig stellen bezwaarmakers dat zij hinder ondervinden van overlast in de buurt. Om die reden zou de WOZ-waarde verlaagd moeten worden. Wij baseren ons bij de waardevaststelling op gerealiseerde verkopen van vergelijkbare woningen. Daarbij wordt naast type woning en grootte ook rekening gehouden met de ligging. Het is dus goed mogelijk dat (een deel van) de overlast al verwerkt is in de gebruikte onderbouwingen.

Geeft u daarom in uw eventuele bezwaarschrift duidelijk aan waarom u van mening bent dat de overlast juist voor uw woning waardeverminderend is.

6. Te sterke stijging van de WOZ-waarde (ten opzichte van eerder tijdvak)

Dit is waarschijnlijk de meest voorkomende grief van burgers. De WOZ-tijdvakken staan echter los van elkaar. De gemeente dient elk jaar de waarde van alle objecten opnieuw vast te stellen. Dat doen we niet door de oude WOZ-waarden te indexeren. We gebruiken daarvoor alle verkoopcijfers die rond de dan geldende waardepeildatum zijn gerealiseerd. De WOZ-waarden van de verschillende belastingjaren/tijdvakken hebben dus geen onderlinge relatie. Zowel de gemeente als de Rechtbank heeft nog nooit een WOZ-waarde op basis van deze bezwaargrond verminderd.

7. Trendcijfers

Vele organisaties publiceren cijfers over de gemeten waardeontwikkeling van woningen/objecten op verschillende schaalgrootte (type woning, buurt, gemeente). Alhoewel deze cijfers in zijn algemeenheid zeker iets zeggen over die ontwikkeling, zijn ze niet goed bruikbaar als toetsing van de WOZ-waarde van uw woning. Enerzijds omdat u dergelijke cijfers gebruikt om de WOZ-waarde uit een eerder tijdvak te indexeren en die werkwijze is niet juist (zie punt 6). Anderzijds zeggen deze trendcijfers te weinig over de concrete ontwikkeling die blijkt uit de gerealiseerde verkoopcijfers van de voor uw woning vergelijkbare woningen.

8. Vergelijking met verkochte woningen

Het taxatieverslag is hét middel om te controleren of de WOZ-waarde van uw woning zich verhoudt tot de gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. De verschillen tussen de onderbouwingen en uw woning worden zoveel als mogelijk in de waarde tot uitdrukking gebracht. Houdt u er rekening mee dat de waardebepaling een zekere grofheid kent. Binnen zekere marges worden verschillen aanvaardbaar geacht. Om u nog beter in staat te stellen de WOZ-waarde te controleren, vermelden we ook de gebruiksoppervlaktematen van bijgebouwen.