

# Binnenkort bericht over WOZ-waarde van je woning

## Huren en recht

Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe 'WOZ-beschikking' van hun gemeente. Huur je een sociale huurwoning? Dan is de WOZ-waarde belangrijk.



De 'maximaal toegestane huurprijs' van je woning hangt mede af van de WOZ-waarde. In de eerste maanden van 2024 hoor je bericht te krijgen van de gemeente over de WOZ-waarde van je woning op peildatum 1 januari 2023. Je kunt bezwaar maken als je meent dat de vastgestelde waarde niet klopt. Daar heb je zes weken de tijd voor.

## Waar staat de nieuwe WOZ-waarde?

De gemeente stuurt ieder jaar bericht over gemeentelijke heffingen die je moet betalen, zoals afvalstoffenheffing en -niet in alle gemeenten- rioolheffing. In dat bericht staat ook wat de WOZ-waarde van je woning is. Krijg je geen papieren post van je gemeente? Let dan op de Berichten box van MijnOverheid. Als je in MijnOverheid hebt gekozen voor digitale post van je gemeente krijg je de aanslag niet meer op papier.

## **Sociale huur? WOZ-waarde heeft invloed**

Als je een sociale huurwoning hebt is de WOZ-waarde belangrijk. De WOZ-waarde bepaalt niet rechtstreeks hoe hoog je huurprijs is, maar heeft er indirect wel invloed op. Alle sociale huurwoningen hebben een 'maximaal toegestane huurprijs'. Hoe hoog die maximale prijs is wordt voor een deel bepaald door de WOZ-waarde.

## **Wellicht recht op huurverlaging**

Betaal jij op dit moment een huur die dicht in de buurt komt van de maximale huurprijs? Dan kan een lagere WOZ-waarde ervoor zorgen dat de 'maximaal toegestane huurprijs' lager wordt dan de huur die je nu betaalt. En als dat aan de orde is moet je verhuurder de huur verlagen. Als je verhuurder dit weigert kun je naar de Huurcommissie om de huurverlaging af te dwingen.

## **Hoe bezwaar maken?**

De Woonbond heeft op een rijtje gezet waar je als huurder op moet letten om te kijken of je succesvol bezwaar kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Ook hebben wij een gratis modelbrief voor het maken van bezwaar. Huurders die lid zijn van de Woonbond kunnen met vragen ook terecht bij de Huurderslijn.

## **WOZ-waardeloket**

Nog geen beschikking ontvangen? Je kunt de WOZ-waarde van je eigen (en iedere andere) woning in Nederland ook opzoeken bij het WOZ-waardeloket: [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl)

Bron: Woonbond  
19 januari 2024

## **Bezwaar WOZ-waarde**

### Modelbrief

Aan de gemeente [Naam gemeente]

T.a.v. de heffingsambtenaar

[Straat en huisnummer]

[Postcode en plaats]

Betreft: Bezwaarschrift WOZ-beschikking 2024

Datum: [vul datum beschikking in]

Nummer: [vul nummer beschikking in]

Betreft: object [vul adres in van woning waar beschikking over gaat]

Geachte heer of mevrouw,

Ik ontvang van u bovengenoemde WOZ-beschikking 2024, met waarde peildatum 1 januari 2023. Ik ben het niet eens met de daarin genoemde waarde van € [vul bedrag in] voor mijn woning. Naar mijn mening heeft u de waarde te hoog vastgesteld.

Om de volgende redenen maak ik bezwaar:

U heeft mij een beschikking gestuurd van de verkeerde woning. De beschikking gaat over [vul adres in], maar ik ben de huurder/gebruiker van [vul adres in].

De in de beschikking genoemde feiten over mijn woning kloppen niet:

- Ik heb een ander type woning dan in de beschikking staat. Mijn woning is een [noem woningtype, bijv. flat, tussenwoning]
- In de beschikking staan onderdelen genoemd die niet bij mijn woning horen. Mijn woning heeft geen [bijv.: uitbouw, berging, dakkapel]
- Het bouwjaar klopt niet. Het correcte bouwjaar is [vul bouwjaar in]
- De oppervlakte van mijn woning is kleiner dan in de beschikking staat. De oppervlakte van mijn woning is [aantal] vierkante meter.
- De inhoud van mijn woning is minder dan in de beschikking staat, namelijk [aantal] kubieke meter.
- De kadastrale grenzen kloppen niet.

Mijn woning wijkt af van het referentiepand/de referentiepanden:

- De referentiepand(en) zijn van een ander woningtype [beschrijf woningtype, bijv. flat, tussenwoning]
- Mijn woning is minder goed onderhouden [beschrijf waarin de staat van onderhoud afwijkt: bijv. sterk verouderde badkamer of keuken/ achterstallig schilderwerk buitenzijde]
- De ligging van mijn woning is minder gunstig. [beschrijf waarin de ligging afwijkt, bijv. de referentiepanden liggen aan het park/kanaal/open water]
- De verkoopdatum van de referentiewoning(en) wijkt meer dan 6 maanden af van de waarde peildatum.

Bij het bepalen van de waarde is geen rekening gehouden met:

- Ernstige overlast door weg- spoor- of vliegverkeer of industrie
- Ernstig verval van de buurt (bijv. bouwtechnisch verval in de omgeving veroorzaakt door leegstand of sloop);
- Hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten
- Niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging in de directe omgeving
- Parkeeroverlast vanwege te weinig/ geen parkeerplaatsen in de straat of nabije omgeving
- Overlast door het ontbreken van bestrating in mijn nieuwbouwwijk
- Overlast door grote bomen
- Het feit dat de woning op korte termijn gesloopt wordt
- De volgende onderhoudsgebreken van mijn woning:  
[beschrijf onderhoudsgebreken]
- [beschrijf een eigen bezwaarreden]

Naar mijn mening zou de waarde van mijn woning vastgesteld moeten worden op € [vul bedrag in]

Mocht u het voornemen hebben mijn bezwaar af te wijzen dan verzoek ik gehoord te worden.

Hoogachtend,

.....

[Uw naam]

[Uw straat en huisnummer]

[Uw postcode en plaats]

[Uw e-mailadres]

Bijlagen:

[Noem hier de bijlagen bij uw brief, bijv.

- kopie volledige uitspraak Huurcommissie tijdelijke huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken;
- kopie uitspraak Huurcommissie van vóór 1 oktober 2015 waaruit blijkt dat er aftrekpunten vanwege hinderlijke situaties zijn toegekend;
- kopie saneringsbeschikking van Gedeputeerde Staten waaruit de bodem- en of luchtverontreiniging blijkt; ]