

Hoe check je de WOZ-waarde van je woning

Huren en geld

De WOZ-waarde telt mee in het puntenstelsel waarmee de 'maximaal toegestane huurprijs' van sociale huurwoningen wordt berekend. Als de WOZ-waarde te hoog is, leidt dat tot een te hoge maximaal toegestane huurprijs. Het is verstandig om bezwaar te maken bij een te hoge WOZ-waarde. Vooral als je al bijna de maximale prijs betaalt die volgens het puntenstelsel is toegestaan.

Om na te gaan of de WOZ-waarde klopt volg je vier stappen:

Stap 1: Check of beschikking over je woning gaat

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

Stap 2: Controleer de feiten over je woning

Controleer de feiten over je woning die met de WOZ-beschikking zijn meegestuurd. Kloppen deze feiten?

- Klopt de genoemde grootte van de woning (het totaal aantal vierkante meters)?
- Heeft je woning inderdaad de bijgebouwen die in de beschikking genoemd zijn?
- Klopt het genoemde bouwjaar van de woning?
- Klopt het genoemde aantal kamers?
- Kloppen de kadastrale grenzen?

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

Stap 3: Controleer de referentiepanden

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

- Is je woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden?
- Is je woning net zo luxe?

- Is je woning net zo goed onderhouden?
- Is de ligging van je woning net zo gunstig?
- Heeft je woning geen garage, maar het referentiepand wel? Of heb je een veel kleinere garage dan het referentiepand?

Ga ook na wanneer de referentiepanden verkocht zijn. Was de verkoopdatum meer dan een half jaar eerder of later dan de waarde peildatum die in de beschikking staat? Dan is het niet redelijk om de WOZ-waarde van je woning te baseren op deze verkoopprijs.

Kun je 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: Check op overlast /achterstallig onderhoud

Overlast door horeca, verkeer, bedrijven of een afvalstortplaats kan de WOZ-waarde verlagen. Heb je 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 je de Huurcommissie hebt ingeschakeld en huurverlaging hebt gekregen.

Speelt een uitspraak van de Huurcommissie of een brief van Bouw- en Woningtoezicht ook bij jouw woning een rol, maar is hier geen rekening mee gehouden in de WOZ-beschikking? Dan heb je een hele goede reden om bezwaar te maken.

Bron: Woonbond
1 januari 2024