

**BESCHIKKING** Elk jaar een spannend moment

# Hij ligt weer op de deurmat: de WOZ-aanslag

Deze week valt de WOZ-beschikking weer op de mat. Hierop zie je de waarde van je koopwoning, volgens de gemeente.

Guusje Tromp en Linda Gottmer

**Haarlem** ■ Ook dit jaar krijgen veel Haarlemmers weer te maken met een flinke waardestijging van hun koopwoning. Wat betekent dit? Moet je blij zijn als de waarde van je huis gestegen is, of juist niet?

**Wat is de WOZ?** WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. Gemeenten gebruiken de WOZ als basis voor de onroerendezaakbelasting (ozb). Een woning is een onroerende zaak, net als bijvoorbeeld een bedrijfspan, een ziekenhuis, een winkel of een kantoor. De gemeenteraad stelt de ozb-tarieven vast. Het tarief is een percentage van de WOZ-waarde. Een woordvoerder van de gemeente Haarlem laat weten dat de WOZ-waarden dit jaar weliswaar zijn gestegen, maar dat het tarief voor 2021 met 4,1 procent is verlaagd.

Daarnaast gebruikt de Belastingdienst de WOZ als basis voor bijvoorbeeld inkomstenbelasting (via het eigenwoningforfait), schenkbelasting en erfbelasting.

**Wie bepaalt de WOZ-waarde van je huis?**

De belastingen zijn ondergebracht bij Cocensus. Deze organisatie verstuurt namens de gemeente de aanslagen, stelt de WOZ-waarde vast en handelt de bezwaren af.

De WOZ-waarde van je woning wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie waarbij soortgelijke woningen met elkaar vergeleken worden. Hierbij wordt uitgegaan van het bedrag dat je woning zou moeten opleveren op 1 januari van het jaar daarvoor, dus 2020. Dit wordt de waardepeildatum genoemd. De woningen waarmee je eigen woning vergeleken is, zijn rond de waardepeildatum verkocht. Stijgende of dalende huizenprijzen hebben dus gevolgen voor je WOZ-waarde.

**Hoe controleer je de WOZ-waarde?** Het taxatierapport van je woning staat op het Digitaal Loket, te vinden

op digitaaloket.cocensus.nl. Log in met je DigiD. Controleer of de woningen waarmee je eigen woning vergeleken worden, daadwerkelijk vergelijkbaar zijn. En of de gemeente rekening heeft gehouden met kenmerken als bouwjaar, type woning, woon- of tuinoppervlakte, schuren en dakkapellen.

Sinds 2016 zijn WOZ-waarden van alle woningen openbaar en gratis op te vragen via [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl). Een overzicht van de daadwerkelijke verkoopprijzen van woningen binnen een bepaald postcodegebied, is op te vragen bij het Kadaster. Dit kost 2,95 euro.

**Is een hoge WOZ-waarde gunstig?** Dat hangt er vanaf. Een hoge WOZ-waarde kan positief zijn, omdat je je huis voor meer geld kunt verkopen.

Maar ook als je geen verhuisplannen hebt, kan een hoge WOZ gunstig zijn. Je kunt namelijk in aanmerking komen voor een lagere hypotheekrente. De hoogte van de hypotheekrente is deels gebaseerd op de verhouding tussen de hypotheek en de woningwaarde. Een hogere WOZ kan resulteren in een lagere risicoklasse om de rentekorting of renteopslag te bepalen. Ook kan de WOZ-waarde aanleiding zijn om de hypotheek over te sluiten naar een geldverstrekker waar bij de rente met grotere stappen daalt. Dit geldt overigens niet voor hypotheek met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), want daar staan de tarieven vast.

Maar in veel gevallen is een hogere WOZ ongunstig, want meestal betaal je dan ook meer belasting. Hierom willen veel mensen liever een lagere WOZ-waarde. Bezwaar maken kan dan lonen.

**Hoe maak je bezwaar?**

Iedere belastingbetaler kan (digitaal) bezwaar maken tegen de vastgestelde waarde. Stap 1 is telefonisch contact opnemen met Cocensus voor uitleg. Wanneer je het hierna nog steeds niet eens bent met de WOZ-waarde, kun je bezwaar maken via het Digitaal Loket. Dit moet binnen zes weken

## De cijfers

In Haarlem worden ongeveer 83.000 WOZ-beschikkingen verzonden. In 2018 werden 2.629 bezwaren tegen de waardevaststelling ingediend. In 2019 waren dat er 3.522 en in 2020 2.895, laat de gemeentewoordvoerder weten. „De reden voor bezwaarschriften is enerzijds de meer dan gemiddelde waardestijging in de Randstad ten opzichte van de rest van Nederland, zeker voor wat betreft 2018 en 2019.” Verder is het aantal bezwaren toegenomen vanwege de no cure-no pay bedrijven.

na de verzenddatum van de gemeentelijke aanslagbrief. De taxateur - Cocensus - beoordeelt dit bezwaar. Dit kan leiden tot een vermindering als er een fout is gemaakt.

In andere gevallen volgt er uitspraak op het bezwaarschrift waartegen de woningeigenaar in beroep kan gaan bij de belastingrechter. In 2020 zijn in Haarlem 77 zaken tegen de vastgestelde WOZ-waarde gevoerd.

**Kan iemand namens jou bezwaar maken?**

Ja, zogenoemde no cure-no pay bedrijven. Zij dienen namens hun cliënt bezwaar in. „Hun verdienmodel is het opstrijken van de proceskosten. Als een WOZ-waardering van 500.000 euro met 1.000 euro wordt verlaagd, moet de gemeente toch de proceskosten vergoeden die naar die bureaus gaan.”

De gemeente is niet heel gelukkig met dit soort bedrijfjes. „Uiteindelijk leidt dit tot hogere maatschappelijke lasten. Dit is door de gemeenten onder aandacht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten - de VNG - gebracht.”

Moet je blij zijn als de waarde van je **koopwoning** gestegen is, of juist niet?



ILLUSTRATIE MAARTEN WOLTERINK

„ Wij doen het werk waar veel eigenaren van woningen geen zin in hebben en dienen daarmee een maatschappelijk belang

## 'No cure no pay'-bedrijven kosten de gemeente veel geld

**Haarlem** ■ Wanneer je bezwaar wilt indienen tegen de WOZ-waarde van je huis - om zo minder belasting te hoeven betalen - kan je dat (vrij gemakkelijk) zelf doen. Maar je kan het ook uit handen geven. Aan een gespecialiseerd bedrijf bijvoorbeeld. Hiervan zijn er steeds meer. Deze bedrijven zijn een uitkomst voor de klant en voor zichzelf, maar een last voor de gemeente. Typ bij een online zoekmachine in: 'bezwaar maken WOZ', en je vindt talloze websites van bedrijven met namen als 'Bezwaarmaker', 'WOZ-consultants', 'WOZ-juristen' of 'kostenloos bezwaar'. Ze verleiden hun potentiële klanten met leuzen als 'bespaar tot 263 euro op jaarbasis'. En ze werken gratis en voor niets. Dat wil zeggen, met een zogenaamd no cure no pay-beleid. Die- nen ze een bezwaar in dat ongegrond blijkt, dan betaalt de klant niks. „Wij doen het werk waar veel woningeigenaren geen zin in hebben en dienen een maatschappelijk belang”, zegt Frank van der Plas, eigenaar van zo'n bedrijf, WOZmeldpunt. „Mensen maken bij ons snel een account aan, sturen hun WOZ-beschikking op sa-

met wat foto's van hun huis en dan doen wij de rest van het werk. Hoe snel we de uitslag hebben verschilt per gemeente, maar vrijwel altijd binnen een jaar.”

In zo'n veertig procent van de gevallen leidt een bezwaar tot een verlaging van de WOZ-waarde. Dit kan gaan om een verschil van 5000 euro, maar ook om een verschil van 50.000 euro. Deze veertig procent geldt overigens ook voor de bezwaren die door woningeigenaren zelf worden gemaakt. Een bedrijf het werk laten doen vergroot dus niet de kans op succes.

Dat er steeds meer bedrijven ac-

tief zijn in de wereld van de WOZ-bezwaren is omdat het nogal een winstgevende business blijkt. Voor elk ingediend bezwaar waarin zij gelijk krijgen - zo'n veertig procent dus - moet de gemeente deze bedrijven namelijk een procesvergoeding betalen. Zo'n vergoeding verschilt, maar kan oplopen tot 1500 euro per bezwaar. Hier zit de winst, want de kosten die per bezwaar worden gemaakt, liggen tussen de 37 en de 268 euro, blijkt uit onderzoek van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum.

Nederlandse gemeenten zien de

komst van deze bedrijven met lede ogen aan. Ze zorgen namelijk voor een grote kostenpost voor de gemeentekas. Voor Haarlem is over het belastingjaar 2020, 84.000 euro aan proceskostenvergoeding uitgekeerd, laat een gemeentewoordvoerder weten. „Dat is best veel als je het afzet tegen het feit dat het vaak maar tot een kleine aanpassing van de WOZ-waarde leidt - en dus maar een paar tientjes aan belastingvoordeel voor de huiseigenaar. Als er landelijk geen maatregelen komen, gaat dit fenomeen verder groeien, want het verdienmodel is best goed.”