



Foto Nu.nl

## Binnenkort bericht over WOZ waarde van uw woning

**Huurders ontvangen binnenkort een nieuwe 'WOZ-beschikking' van uw gemeente.**

**Huurt u een sociale huurwoning? Dan is de WOZ-waarde belangrijk.**



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

#### **Waar staat de nieuwe WOZ-waarde?**

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

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

Als u een sociale huurwoning hebt is de WOZ-waarde belangrijk. De WOZ-waarde bepaalt niet rechtstreeks hoe hoog uw 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**

Betaalt u 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 u nu betaalt. En als dat aan de orde is moet uw verhuurder de huur verlagen. Als uw verhuurder dit weigert kunt u naar de Huurcommissie om de huurverlaging af te dwingen.

#### **Hoe bezwaar maken?**

Huurdersvereniging WijWonen heeft op een rijtje gezet waar u als huurder op moet letten om te kijken of u succesvol bezwaar kunt maken tegen een hoge WOZ-waarde. Huurders die lid zijn van de huurdersvereniging WijWonen kunnen met vragen ook terecht bij de Huurderslijn: (0315) 64 11 23.

#### **WOZ-waardeloket**

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

#### **Hoe checkt u de WOZ-waarde van uw woning**

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 u al bijna de maximale prijs betaalt die volgens het puntenstelsel is toegestaan.

**Om na te gaan of de WOZ-waarde klopt volgt u vier stappen. Zie volgende pagina!**

# Check WOZ-waarde in 4 stappen

## Stap 1 - Check of beschikking over uw 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 uw eigen woning.

## Stap 2 - Controleer de feiten over uw woning

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

- Klopt de genoemde grootte van de woning (het totaal aantal vierkante meters)?
- Heeft uw 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 referentie-panden

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

- Is uw woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden?
- Is uw woning net zo luxe?
- Is uw woning net zo goed onderhouden?
- Is de ligging van uw woning net zo gunstig?
- Heeft uw woning geen garage, maar het referentiepand wel?

Of hebt u 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 waardepeildatum die in de beschikking staat? Dan is het niet redelijk om de WOZ-waarde van uw woning te baseren op deze verkoopprijs.

Kunt u 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. Hebt u 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 u de Huurcommissie hebt ingeschakeld en huurverlaging hebt gekregen. Speelt een uitspraak van de Huurcommissie of een brief van Bouw- en Woningtoezicht ook bij uw woning een rol, maar is hier geen rekening mee gehouden in de WOZ-beschikking? Dan hebt u een hele goede reden om bezwaar te maken.

