

Let op: de waardering voor de WOZ gaat dit jaar op de schop

25-01-2022 09:11

In een driedelige serie over de WOZ-waarde worden de wijzingen binnen deze regeling uitgelegd en toegelicht. Zo is er met ingang van 1 januari 2022 door de Waarderingskamer een belangrijke wijziging doorgevoerd in de zogenaamde modelmatige waardebeoordeling. Lees in dit tweede deel van de serie wat dit voor u kan betekenen.

Tegenwoordig stijgt de WOZ-waarde van uw woning ieder jaar. Dit komt niet alleen door de immer stijgende huizenprijzen; ook verhoogt uw gemeente het [ozb tarief](#), zelfs tijdens de coronacrisis. De waarde van uw woning wordt feitelijk bepaald door een computermodel, zonder dat er ooit een taxateur in uw woning is wezen kijken. Met ingang van 1 januari 2022 is er door de Waarderingskamer een belangrijke wijziging in de zogenaamde modelmatige waardebeoordeling doorgevoerd, waar we graag eens nader met u naar kijken.

Modelmatige waardebeoordeling

Gemeenten gebruiken voor de waardebeoordeling een vergelijkingsmethode, een methode waarbij de waarde wordt gebaseerd op computermodellen. Zowel verkoopcijfers als de kenmerken van een woning spelen daarbij een rol. De WOZ-waarde is de marktwaarde rekening houdend met de waarderingsvoorschriften:

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie) en
- de verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

De gemeente vergelijkt uw woning met andere woningen die recent zijn verkocht. Dit noemen ze een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.

We spreken over een systematische vergelijking omdat de gemeente met een computermodel een groot aantal woningen tegelijk vergelijkt en taxeert. Om dit taxatiemodel te maken en te gebruiken moet een gemeente verkoopprijzen analyseren én de kenmerken van woningen bijhouden. Vervolgens wordt een gemiddelde getrokken van al deze verkopen en dat wordt toegepast op uw woning.

Objectkenmerken

De kenmerken die gehanteerd worden zijn in de eerste plaats (primaire objectkenmerken) het woningtype, de grootte van de woning, de grondoppervlakte en het bouwjaar maar ook het onderhoudsniveau en de ligging (secundaire objectkenmerken). In ons blog zoomen we in wat wordt verstaan onder de grootte van de woning.

Vanaf 2022 WOZ-waarde gebaseerd op gebruiksoppervlakte (GBO)

Medio februari 2022 ontvangt u de OZB-aanslag voor 2022, met als waardepeildatum 1 januari 2021. De overheid heeft bepaald dat vanaf heden alle WOZ-waarden bepaald moeten worden op basis van de gebruiksoppervlakte (in vierkante meters) van de woning. Tot voor kort berekenden gemeenten uw WOZ-waarde op basis van de inhoud van uw woning (kubieke meters). Dat betekent dat de waarderingsmethodiek vanaf nu is aangepast. Het is daarmee belangrijk dat u uw WOZ-waarde goed controleert. Kinderziekten in het nieuwe waarderingsstelsel niet uitgesloten, waardoor u wellicht meer belasting betaalt dan nodig is.

Onafhankelijk WOZ-taxateur Peter Postma legt uit: *“U begrijpt dat het voor de gemeente onmogelijk is om alle woningen in haar gebied op te meten volgens de meetinstructie NEN2580, en dit is waar het interessant wordt. Immers: hoe gaat de gemeente het computermodel aanpassen van kubieke meters naar vierkante meters? Vrijwel geen één woning is immers exact hetzelfde; denk aan een of meerdere dakkapellen, een uitbouw, een bergzolder of een zolder met vaste trap. U kunt er niet zomaar van uitgaan dat de gemeente al deze gegevens*

juist kan laten bepalen door een computermodel. Door het (voormalige) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer (VROM) is in het verleden een conversietabel beschikbaar gesteld om de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de WOZ-archieven inhoudelijk op één lijn te krijgen, maar dit is in de praktijk niet altijd betrouwbaar gebleken.”

Laat uw WOZ-beschikking dit jaar nakijken door een deskundige

De kans is dus groot dat de waarde van uw woning gebaseerd wordt op een onjuiste gebruiksoppervlakte. Dat brengt met zich mee dat de door de gemeente gehanteerde modelmatige waardebepaling (taxatie) onjuist kan uitpakken, omdat simpelweg de grondslag onjuist is. Juist nu wordt overgegaan op een nieuw waarderingssysteem, is het belangrijk dat de grondslag juist is. Anders betaalt u élk jaar teveel aan belasting.

Wozverminderen.nl is deskundig op het gebied van de WOZ en kijkt kosteloos na of de gemeente het nieuwe waarderingssysteem goed heeft toegepast bij u. Indien de waarde niet goed is vastgesteld, gaan zij [kosteloos in bezwaar tegen de woz-waarde](#). Zo weet u zeker dat u niet teveel belasting betaalt; en dat is toch fijn om te weten in een (corona)crisis.

Het eerste deel van de serie verscheen in september en vindt u [hier](#). Dit was een bijdragen van [Wozverminderen.nl](#). Het bedrijf begeleidt particulieren, beleggers en bedrijven met zakelijk vastgoed in het verlagen van de WOZ-waarde.