

# AKTIEPAMFLET-NEEM MEE!

**WOZ waardebepaling moet verbeterd worden, het aantal bezwaren moet omlaag. Sinds 2003 hebben een groot aantal bewoners in Engelen grote moeite met de onnavolgbare en onkontroleerbare wijze waarop de gemeente 's-Hertogenbosch de WOZ waarde bepaalt van woningen in Engelen. Uitgaande van de site van de Waarderingskamer (toezichthouder WOZ) heeft de gemeente 's-Hertogenbosch met een percentage van 8,3% in 2009, samen met enkele andere gemeenten, het hoogste percentage bezwaarschriften van Nederland. Dit betekent, dat elk jaar veel te veel mensen gedwongen zijn bezwaar te maken, dit geeft telkens grote ergernissen.**



## De WOZ waarde verkochte woning is 25% meer dan de verkoopprijs.

Voorbeeld 1 betreft een woning in de Kraanvogellaan op een taxatieverslag van januari 2008. De WOZ waarde staat op 724.000 Euro, terwijl dit huis in 2008 voor 579.000 Euro verkocht werd. De gemeente rekent dus 145.000 Euro meer.

## Huizen kunnen op deze manier niet met elkaar vergeleken worden.

Voorbeeld 2 betreft een vergelijking van de taxatieopbouw van 2008 van Fuutlaan 13 en 27. (\* Standaard waarde dakkapel)

Beide huizen zijn vrijstaand en van bouwjaar 1992 en 1991. Bij verkoop van de grond door de gemeente was de prijs per m<sup>2</sup> dezelfde. Ook voor de rechter ging de gemeente uit van eenzelfde prijs per m<sup>2</sup> voor dergelijke oppervlaktes. Toch geeft de gemeente in de taxatieopbouw van deze twee woningen een verschillende prijs per m<sup>2</sup>. Tot op heden is de uitleg van de gemeente over het verschil in prijs per m<sup>2</sup> erg onvolledig. Het hele systeem van de overheid gaat er echter juist van uit, dat men zijn huis met een ander vergelijkbaar huis moet kunnen vergelijken. De overheid doet hier nu exact het omgekeerde.

## Zonder extra informatie is een goede vergelijking niet mogelijk.

Voorbeeld 3 betreft een vergelijking van de taxatieopbouw van 2008 van Fuutlaan 5 en 13. (Voor inhoud taxatieopbouw Fuutlaan 13 zie vorig voorbeeld)

\* Standaard waarde dakkapel

\*\* Standaard waarde tuinhuis

Beide huizen zijn vrijstaand en van bouwjaar 1992. Zowel de prijs per m<sup>2</sup> als de prijs per m<sup>3</sup> is bij Fuutlaan 5 hoger. Wat is hiervan de reden? Hoe heeft de gemeente gerekend? Tot op heden weigert de gemeente nadere informatie te geven. Hier ontbreekt essentiële informatie van de gemeente. Niet alleen de prijs per m<sup>2</sup> en per m<sup>3</sup> varieert, ook de prijs per m<sup>3</sup> voor een garage is bij de 3 voorbeelden anders.

TAXATIEOPBOUW FUUTLAAN 13

Deelobject	Oppervlakte	Inhoud	Prijs in € per m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Waarde in €
Woning		373 m <sup>3</sup>	645	240.585
Aanbouw		41 m <sup>3</sup>	645	26.445
Garage		65 m <sup>3</sup>	227	14.755
Grond	401 m <sup>2</sup>		336	134.736
<b>Totaal</b>				<b>416.521</b>

TAXATIEOPBOUW FUUTLAAN 27

Deelobject	Oppervlakte	Inhoud	Prijs in € per m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Waarde in €
Woning		381 m <sup>3</sup>	645	245.745
Dakkapel		1 m <sup>3</sup>		3.829*
Garage		76 m <sup>3</sup>	194	14.774
Grond	550 m <sup>2</sup>		317	174.350
<b>Totaal</b>				<b>438.698</b>

TAXATIEOPBOUW FUUTLAAN 5

Deelobject	Oppervlakte	Inhoud	Prijs in € per m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Waarde in €
Woning		490 m <sup>3</sup>	736	360.640
Dakkapel		1 m <sup>3</sup>		3.829*
Garage		89 m <sup>3</sup>	166	14.774
Tuinhuis				1.094**
Grond	404 m <sup>2</sup>		353	142.612
<b>Totaal</b>				<b>522.949</b>

Al vele jaren zijn er moeilijkheden met de bepaling van de WOZ waarde. Sinds lange tijd wordt getracht de gemeente te overtuigen van de noodzaak te komen tot een essentiële verbetering in de bepaling van de WOZ waarde. Vorig jaar is een gesprek met een hoge ambtenaar geweest bij de gemeente. Het was een heel onbevredigende bijeenkomst, er was geen enkel resultaat. Later kwam het bericht, dat de wethouder Pauli het ingenomen standpunt geheel onderschrijft. Twee mensen uit de Fuutlaan hebben daarna elk een klacht ingediend bij de gemeente.

Over de Waarderingskamer is vorig jaar een klacht ingediend bij de Nationale Ombudsman. De Waarderingskamer staat toe, dat in de wijze waarop de WOZ waarde wordt bepaald, essentiële verschillen blijven bestaan tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en een andere gemeente. Ondanks het feit dat de Waarderingskamer zegt, dat zij het vertrouwen van de burger wil bevorderen in de uitvoering van de wet WOZ, en ondanks een correct gesprek is deze klacht begin dit jaar ongegrond verklaard. De Nationale Ombudsman is tevens op de hoogte van het feit, dat een klacht is ingediend bij de gemeente. De Nationale Ombudsman is verzocht om hulp om uit de huidige situatie te komen.

Vastgesteld moet worden, dat het grote percentage bezwaarschriften voor de gemeente geen punt van zorg is. De gemeente stelt zich op het standpunt dat iedereen, die een WOZ aanslag ontvangt, dit kan controleren m.b.v. het bijbehorende taxatieverslag en daarna bezwaar kan indienen bij de gemeente, zonodig gevolgd door een gang naar de rechter. De rechter wil alleen de hoogte van de WOZ waarde toetsen. Wat zijn trouwens de criteria waarmee de rechter dit doet?

**Momenteel kan een WOZ belastingplichtige zonodig alleen maar een bezwaar en beroep indienen. Het essentiële recht om de WOZ waarde en daarmee de WOZ belasting voldoende te controleren bestaat in de gemeente 's-Hertogenbosch alleen maar op papier, de Waarderingskamer blijft passief.**

We moeten helaas vaststellen, dat er sprake is van een hele grote impasse. Er is sprake van een monopolie, u mag niet gaan naar een andere, betere gemeente, bijvoorbeeld Waalwijk. We hopen, dat de Nationale Ombudsman alsnog een positieve bijdrage kan leveren.

Daarnaast hebben wij politieke partijen gevraagd mee te helpen om tot een oplossing van dit probleem te komen. Wij zijn blij met de vele positieve reacties. Wij hopen in staat te zijn voor de komende gemeenteraadsverkiezingen u een overzicht te geven van hun standpunten over de wijze waarop hier de WOZ waarde wordt bepaald.

## **Noodzaak tot actie voor juiste bepaling WOZ**

Het doel blijft, uiteindelijk samen met de gemeente, de Waarderingskamer en politiek te komen tot de meest eenvoudige oplossing, waarbij de WOZ waarde goed te controleren is. Wij willen gewoon af van het gezeur, dat ieder jaar zoveel mensen maar bezwaar moeten maken. Het moet toch zo worden, dat 98 of 99 procent van de mensen hun WOZ waarde voldoende goed kunnen controleren en meteen zien dat deze WOZ waarde klopt.



**Het enige wat ons nu overblijft, is dit jaar twee klachten in te dienen bij de Nationale Ombudsman, een klacht over de gemeente en een over de Waarderingskamer. Wij zijn van plan dit elk jaar te blijven doen,**

**indien er geen essentiële verbeteringen komen in de wijze waarop deze gemeente de WOZ waarde bepaalt. Het is heel erg te moeten constateren, dat de overheid ons geen andere keuze laat.**

Indien ook U graag een beter beleid vanuit de gemeente zou willen zien, dan vragen wij U om het WOZ klachtenformulier in te vullen en in te leveren bij de servicebalie van Plus supermarkt in Engelen. Ook bij de servicebalie zijn WOZ klachtenformulieren verkrijgbaar. Het is de bedoeling deze in maart in te dienen bij de Nationale Ombudsman. De Nationale Ombudsman zal daarna een ontvangstbevestiging sturen naar iedereen, die een klacht heeft ingediend.

Als er echt nieuws te melden is, zullen wij de Tweeterp vragen dit te publiceren.

Een aantal bezorgde medebewoners op Fuutlaan 13, 15, 25, 27 en Oeverzwaluw 42 (Zie ook de Tweeterp van november 2009).