

## Reactie op Modernisering Wet WOZ

De openbaarheid van de WOZ warden is een goede zaak, echter de praktijk is dat de rechters niet naar de WOZ waarden van gelijke woningen kijken. De rechters nemen het taxatierapport van de gemeente als basis. Het probleem daarbij is dat:

1. Er verschillende waardebeoordelingsmodellen zijn die een verschillende uitkomst geven.
2. De input nooit compleet is en aan verandering onderhevig is. Zie ook de verschillende jurisprudentie, zoals verlaging voor blaffende honden.
3. De gemeente vaak verschillende referentie woningen gebruikt en waarbij soms zelfs een woning in ene categorie meegenomen wordt en dan weer eens in een andere categorie. Vaak worden ook nog eens input waarden gekozen welke niet gebruikelijk zijn in het handelsverkeer, zoals bij voorbeeld bruto inhoud voor appartementen.
4. Men niet bekend is met de mathematische beperkingen.

Het resultaat geeft de mogelijkheid dat twee identieke naast elkaar gelegen woningen ieder een andere WOZ waarde krijgen, als de gemeente in de berekening voor elke woning een andere referentie woning kiest.

Om het WOZ probleem op te lossen dient het principe van de bepaling van de WOZ waarde op de maximaal bereikbare marktwaarde los gelaten te worden. De WOZ waarde zou op een transparante eenvoudige manier bepaald moeten worden zoals nu ook met de vermogensaanwas geschiedt. De parameters kunnen nog per provincie, gemeente of per wijk verschillen maar het is voor iedereen navolgbaar en met openbaarheid is de WOZ waarde ook nog eens traceerbaar.

Voorbeeld voor een appartement: WOZ waarde = (woonoppervlak x € A + terrasoppervlak x € B + parkeerplaats (€ C) + berging (€ D)) x factor (voor galerij, portiek, lift, serviceflat).

Voorbeeld woning: WOZ waarde = ( inhoud x € A + grondoppervlak x € B + garage (€ C1 / C2) ) x factor (voor alleenstaand, rijtje, hoekwoning, twee onder 1-kap)

Voor bedrijfspanden geldt een andere edoch soortgelijke formule.

Zoals gesteld kan indien gewenst de € getallen aangepast worden aan de provincie, gemeente of wijk om zo dichterbij de verkoopwaarden te komen. Iedereen kan met de vastgestelde € getallen dan gemakkelijk de WOZ zelf uitrekenen en men hoeft alleen nog over de uitgangspunten te spreken.

Zonder bovenstaande kan de openbaarheid van WOZ waarden wel eens tot meer ontevredenheid en kosten leiden, omdat het programma van de gemeente een andere WOZ waarde oplevert als de burger zou verwachten en zeker als de WOZ waarde van de buurman lager is. Waardebepaling van een woning is en blijft immers subjectief, het is zelden dat verschillende makelaars een zelfde object op dezelfde waarde taxeren en dan doet openbaarheid alleen er niet alles aan.