

## WONINGMARKT

# Maling aan de markt

Gemeenten zullen de woningtaxaties voorlopig niet naar beneden bijstellen, ondanks de daling van de huizenprijzen. 'De WOZ-waarden gaan juist omhoog'



Coulante gemeenten? Mooi niet dus. Voor gemeenten is het particulier huizenbezit een melkkoe waarmee ze tot een kwart van de begroting dekken

## Remko Nods

De huizenmarkt stagneert al ruim een jaar. Er worden in vrijwel alle regio's tientallen procenten minder woningen verkocht en de prijzen liggen gemiddeld 5 procent lager dan in de herfst van 2008, toen de woningmarkt piekte. Dure huizen zijn vaak nog sneller in prijs gedaald. Maar wie verwacht dat dit volgend jaar leidt tot een lagere aanslag in de onroerendezaakbelasting (ozb), lagere waterschapslasten en een lagere bijtelling in de inkomstenbelasting, komt bedrogen uit.

De gemeenten zullen de taxatiewaarde waarop al die heffingen zijn gebaseerd, volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ), namelijk 'zeker niet' naar beneden bijstellen, zo voor-

spelt Ruud Kathmann, lid van het managementteam van de Waarderingskamer, die gemeenten bijstaat bij de taxaties. 'De meeste mensen zullen volgend jaar juist een circa 1 procent hogere WOZ-waarde krijgen,' verwacht hij. De verschillen zullen groot zijn. Van dalingen van 7 procent in sommige gemeenten tot stijgingen van 8 procent in andere.

Partner Michel Uyen van Previcus Vastgoed in Sambeek, die huiseigenaren helpt met het opstellen van bezwaarschriften tegen de zogeheten WOZ-beschikkingen, denkt dat veel woningbezitters in de pen zullen klimmen. 'Ik verwacht dat circa 2,5 tot 3 procent van de woningbezitters bezwaar zal maken. Fors meer dan dit jaar. En ik denk dat de kans groot is dat ze gehonoreerd worden. Wij denken veel

transacties te kunnen vinden met een lagere waarde: uitschieters naar beneden. Die zagen we in 2008 nog niet zo veel.' Als een eigenaar kan aantonen dat een vergelijkbare woning bij hem in de buurt onlangs veel minder opbracht dan de WOZ-waarde die de gemeente voor zijn woning



taxeerde, kan dat grond zijn voor een succesvol bezwaar.

Gemeenten staan vanzelfsprekend niet te trappelen om de taxaties te verlagen, want dat scheelt belastinginkomsten. Voor veel gemeenten dekt de ozb-opbrengst een kwart van de begroting – soms nog wel meer. Ook bij de uitgifte van grondkavels voor nieuwbouwwoningen sluiten gemeenten de ogen voor de realiteit op de huizenmarkt.

Uit een recent onderzoek van Rigo Research in opdracht van de Vereniging Eigen Huis bleek dat 25 procent van de gemeenten de grondprijzen in 2009 heeft bevroren. Zo'n 40 procent verhoogde zelfs de grondprijzen, terwijl de markt voor nieuwbouwwoningen volledig is ingeklappt. Eigenlijk zouden de grondprijzen in de huidige markt met



Topsegment lijdt het zwaarst

## Lagere taxatiewaarde pak niet altijd voordelig uit

Een pakweg 10 procent lagere ozb-taxatie leidt tot een lagere aanslag in de onroerendezaakbelasting. Ook de waterschapslasten komen lager uit. En de eigenaar kan een lager bedrag als eigenwoningforfait opgeven voor de inkomstenbelasting.

Maar let op! Wie een hypotheek heeft van bijna 75 procent van de geschatte waarde bij een gedwongen verkoop, kan bij de renteherziening een dure opslag van 0,2 tot 0,4 procentpunt van de bank krijgen op het basisrentetarief. Dat kan de huiseigenaar netto honderden euro's per jaar kosten.

10 tot 25 procent moeten worden verlaagd, maar de gemeenten geven geen krimp.

De belangrijkste reden dat de WOZ-taxaties voorlopig niet worden verlaagd, ligt in het feit dat de nieuwe peildatum 1 januari 2009 is. De marktontwikkeling van dit jaar is dus niet relevant voor de eerstvolgende ozb-beschikking.

De prijzen begonnen al in de herfst van 2008 te dalen, maar doordat de gemeenten zich bij hun taxaties baseren op gegevens van het Kadaster, hebben die prijsdalingen geen effect op de taxaties. De Kadastercijfers lopen achter bij de actuele marktontwikkeling, omdat de transportdatum bij de notaris bepalend is – niet de datum van de koopakte (zie 'Gedateerd' op pagina 40). Op basis van die gedateerde

cijfers zouden gemeenten de taxatiewaarden gemiddeld zelfs 1 procent kunnen verhogen, stelt de Waarderingskamer in een recente notitie. De Waarderingskamer adviseert daarom gemeenten om niet alleen te kijken naar transacties rond 1 januari 2009, maar naar alle transacties in het eerste kwartaal van 2009. Of gemeenten dat opportuun zullen vinden, moet uiteraard nog worden afgewacht. Volgende maand denkt Kathmann de definitieve gegevens per gemeente te krijgen.

Er is nóg een aspect dat de gemeenten in de kaart speelt. Als de markt halverwege het jaar omslaat, weegt de opgaande trend in de eerste helft van het jaar veel zwaarder dan de neergaande trend in het tweede halfjaar. Dat komt doordat het aantal transacties in een opgaande markt altijd veel groter is.

De helft van alle woningen zal eind dit jaar worden getaxeerd tussen 100.000 en 200.000 euro. Om succesvol bezwaar te maken, moet de huiseigenaar in deze prijsklasse aannemelijk maken dat de gemeente ten minste 5 procent te hoog heeft getaxeerd. Een kwart van de woningen zal worden getaxeerd tussen 2 en 3 ton. De rest is duurder dan 3 ton, of goedkoper dan 100.000 euro.

Verwacht wordt dat vooral in het dure segment veel discussies over de taxaties zullen ontstaan. Onder meer omdat er in dat deel van de markt te weinig transacties plaatshebben om als referentie te dienen voor de taxaties van vergelijkbare woningen.

Volgens Kathmann mogen gemeenten in dat geval ook kijken naar actuele vraagprijzen. Die vormen echter in een dalende markt een slechte indicatie, omdat veel verkopers lang vasthouden aan een te hoge vraagprijs. Als gemeenten beschikkingen voor dure woningen straks op grote schaal gaan onderbouwen met taxatieverslagen waarin zij refereren aan drie vraagprijzen voor vergelijkbare huizen in de buurt, dan zullen ze ongetwijfeld een golf van bezwaarschriften te verwerken krijgen. Zeker als die huizen al meer dan een jaar te koop staan. ■

## DE WEEK ECONOMIE

### ECONOMISCH NIEUWS SAMENGEVAT

**FAILLIET** Handelshuis Van der Moolen is definitief failliet. Een doorstart is niet haalbaar gebleken. Volgens een van de curatoren zal er voor de aandeelhouders niets overblijven. In 1999 was een aandeel Van der Moolen op de AEX nog meer dan 40 euro waard. De curatoren overwegen een extern onderzoek in te stellen naar het wanbeleid bij de effectenhandelaar.

**WERKLOOSHEID** In het tweede kwartaal van 2009 is de werkloosheid onder niet-westerse allochtonen met 11 procent gestegen naar 84.000 personen. Daarmee zijn zij goed voor een kwart van de totale stijging van de werkloosheid. Volgens Forum, een instituut voor multiculturele ontwikkeling, vormt vooral de jeugdwerkloosheid in deze groep een 'urgent probleem'. De totale werkloosheid liep op van 4,4 tot 4,8 procent van de beroepsbevolking.

**BANKGEHEIM** Nederlanders halen op grote schaal hun geld terug uit België. De exacte bedragen die terugvloeien naar Nederland zijn onbekend. Reden zijn plannen van de Belgen voor het bekend maken van informatie over spaartegoeden van buitenlanders op Belgische bankrekeningen. Nederlandse zwartsparenders kunnen tot 1 januari 2010 boetevrij hun geld via de zogeheten inkeerregeling aangeven. Waarschijnlijk speelt dat een rol.

**GOOGLE** De Amerikaanse economie is herstellende. Dat is de conclusie die Hal Varian, Googles hoofdeconoom, trekt uit trends in zoekwoorden op de website. Sinds maart zoeken internetters minder naar informatie over uitkeringen en arbeidsbureaus en meer naar huizen en makelaars.

**BELONING** Levensmiddelenfabrikant Nestlé vertrekt uit Zwitserland als de regering de salarissen van topmannen aan banden gaat leggen. Dat zegt Peter Bra-

beck, president-commissaris van Nestlé. De fabrikant van onder meer Nesquik en Nescafé behaalde vorig jaar een nettowinst van 11,9 miljard euro.

**VOEDING** De Britse snoepfabrikant Cadbury heeft een overnamebod van 17 miljard dollar afgewezen. De Amerikaanse voedingsgigant Kraft Foods, bekend van Toblerone-repen en Oreokoekjes, bracht dat bod vorige week uit. In een brief aan Kraft zei Cadbury-voorzitter Roger Carr niets te zien in een plek binnen Krafts 'ondernemingsmodel van trage groei binnen een conglomeraat'. Het bod, dat deels in



## Overname-oorlog in aantocht

aandelen Kraft wordt gedaan, wordt ook minder waard door de dalende prijs van die aandelen.

**OPEL** De verkoop van Opel is eindelijk rond. General Motors (GM) verkoopt 55 procent van zijn aandelen Opel aan Magna International, een Canadees-Oostenrijks bedrijf, en Sberbank, diens partner in Rusland. GM houdt zelf een belang van 35 procent. De resterende aandelen blijven in het bezit van de werknemers van de Duitse autofabrikant. Voorwaarde is nog wel dat de Duitse regering bijspringt en dat de vakbonden akkoord gaan. Eerder had bondskanselier Angela Merkel 4,5 miljard euro toegezegd. **Simon van Woerden**

Voor het laatste nieuws:  
[www.elsevier.nl/economie](http://www.elsevier.nl/economie)