

## GEMEENTE GENNEP



De heren H. Smedema en Hazevoet geven hun mening over de hertaxatie...

Lokale makelaars werkten mee aan hertaxatie onroerende zaken

# Naast waardering ook nog enkele tips...

M+N 15-4-1997

Ook de makelaars in de gemeente Gennep hebben hun steentje bijgedragen aan de herwaardering van de onroerende zaken. Zij hebben er met name naar gekeken of de waarden van het referentienet wel in overeenstemming waren met de marktprijzen in de gemeente Gennep. Dat was niet steeds het geval. Op dit moment zijn zij tevreden met de manier waarop de gemeente met de door hun uitgebrachte adviezen is omgesprongen. Toch hebben zij echter ook nog enige tips voor de inwoners van de gemeente Gennep. De heren Smedema en Hazevoet aan het woord...

"De gemeente vroeg zich af of ze met de hertaxatie op de goede weg zat. Daarom hebben we als makelaars gezamenlijk meegekeken naar de taxaties van het referentienet" zo licht Herbert Smedema de inbreng van de makelaars bij het hertaxatieproces toe. Zijn collega Cees Hazevoet heeft aan de operatie in ieder geval de indruk overgehouden dat de gemeente Gennep de makelaars serieus heeft genomen: "Voor het overgrote deel - met name wat de waarde van bedrijfspanden betreft - heeft de gemeente onze opmerkingen overgenomen. De voorlopige nieuwe waarde van die panden was namelijk op een voorgeschreven model gebaseerd en rief op de lokale marktsituatie. Daardoor vielen de taxaties onzes inziens te hoog uit. Door de opmerkingen die wij gemaakt hebben, zijn de waarderingen uiteindelijk lager uitgevallen."

### Extreem

De heren Hazevoet en Smedema geven echter aan dat er ook verschil van inzicht tussen gemeente en makelaars is blijven bestaan. Hazevoet: "Met die bedrijfspanden en de wat duurere woningen zit het wel goed, maar naarmate woningen zich in de goedkopere categorieën bevinden, zijn de taxaties naar onze mening wat aan de hoge kant en dreigen daardoor in sommige gevallen de vrije verkoopwaarde te overstijgen" in de visie van beide heren moeten dus met name de mensen die een woning in die categorie bezitten, kritisch naar de getaxeerde waarde kijken.

### Tips

Mede in het verlengde van deze wetenschap hebben de heren makelaars overigens nog wel enkele tips: "Mensen moeten zich goed realiseren dat de peildatum van de hertaxatie 1 januari 1995 is. Dit betekent dus dat de forse waardevermindering die zich de afgelopen twee jaar voltrokken heeft, nog niet in de nieuwe waarde vertaald is. Het kan dus verkeerd zijn te denken dat de waardevermeerdering wel meevalt", zegt Smedema. "Bovendien is het goed als mensen er zich van bewust zijn dat de nieuwe waarde niet alleen gevolgen heeft voor de Onroerende Zaken Belasting, maar met name ook voor de hoogte van het huurwaardeforfait. Voorzichtigheid is dus geboden," zo vult Hazevoet aan, "want die waarde geldt voor een

periode van vier jaar. Tussentijds bezwaar maken is er dus niet meer bij."

### Second opinion

Hazevoet en Smedema kunnen zich voorstellen dat mensen naar aanleiding van de herwaardering behoefte hebben aan een second opinion: "Als mensen twifelen over de nieuwe waarde van hun pand of het indienen van een bezwaarschrift, kunnen ze altijd bij een makelaar terecht.

Wij beschikken over computerprogramma's waarmee we snel kunnen bepalen, of de nieuwe waarden niet te ver van de werkelijkheid staan. Bovendien kunnen we mensen helpen bij het formuleren van hun bezwaarschriften. Algemene informatie geven we natuurlijk gratis, maar als we verder moeten helpen met het begeleiden van het indienen van een bezwaarschrift, dan zijn hier uiteraard kosten aan verbonden."

Gezien de positieve ervaringen met de constructieve inbreng van de lokale makelaars is de gemeente overigens van plan hen bij de volgende hertaxatie een vaste plaats in het proces te geven. Op het moment dat de waarde van het referentienet bekend is, krijgen zij nog nadrukkelijker de gelegenheid om mee te adviseren over de kwaliteit van de uitgevoerde taxaties. Op die wijze wordt ook de bestaande know-how over de lokale marktsituatie vast in het hertaxatieproces ingebouwd.