

Aan: Dienst Belastingen
t.a.v. afdeling Bezwaarschriften
Postbus 23100
1100 DP AMSTERDAM

Amsterdam,2005

Biljetnummer: P.....
Waardebeschikkingsnummer:

Bezwaarschrift WOZ-waardebeschikking

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen de waardebeschikking/taxatieverslag waarmee ik kennis heb kunnen nemen van de WOZ-waarde met ingang van 1 januari 2005.

Het taxatieverslag en de daarbij behorende toelichting geven onvoldoende inzicht op basis waarvan u tot deze vaststelling (van de WOZ-waarde) bent gekomen.

U meldt in uw taxatieverslag de oppervlaktegegevens, soort woning en bouwjaar, maar welke criteria zijn gehanteerd om de ligging (in de buurt neem ik aan), onderhoud en kwaliteit te wegen, geeft u niet aan. Evenmin geeft u aan waarom mijn woning is vergeleken met de woningen die vermeld staan in het taxatieverslag en volgens u vergelijkbare woningen zijn. Bij mijn weten is nimmer iemand op bezoek geweest die mijn woning in de huidige staat heeft getaxeerd, nog, bij mijn weten, bij de woningen die met mijn woning worden vergeleken. Objectieve gegevens behoren ten grondslag te liggen aan de beoordeling van de waarde van de woning. De definitie van taxeren welke u toepast is "het naar eer en geweten benaderen van een onbekende werkelijkheid". Echter elke woning is een bestaand object, dus een bestaande "bekende" werkelijkheid. Taxatie en vergelijking van taxatiegegevens van andere woningen kunnen dan ook alleen plaatsvinden op basis van visuele en onderzoekgegevens waarbij o.a. bouwkundige staat, inrichting binnenkant van de woning (inrichting keuken, badkamer etc.), isolatieniveau (is er sprake van dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie, dubbel glas etc... en voldoet deze aan een bepaald normniveau), geluidshinder c.q. overlast, bouwtype, aanwezigheid van asbesthoudende materialen (ethaniet) en het voorzieningen niveau in de omgeving. Deze factoren zijn medebepalend voor het prijsniveau van de woning.

Daarnaast gaat u uit van een tweetal fictieve veronderstellingen:

- 1) dat het volle eigendom kan worden overgedragen. Kortom u gaat ervan uit dat er sprake van is dat de woning staat op "eigen grond". Zoals u weet is van "eigen grond" in Amsterdam slechts sporadisch sprake, ook mijn (huur)woning staat op grond dat op basis van erfpacht is uitgegeven. Dit heeft op de waardebeoordeling van mijn/de woning invloed en wel een prijs die duidelijk lager is dan die van een woning op "eigen grond".
 - 2) U gaat ervan uit dat de woning die ik bewoon (als huurder/eigenaar) op het moment van (fictieve) overdracht ontruimd wordt overgedragen. Kortom uw waardering is gebaseerd "alsof" het pand leeg zou staan, zodat de veronderstelde "gebruiker/koper" de onroerende zaak in gebruik kan nemen.
- Ondergetekende is huurder van de woning en is niet van plan om te verhuizen.
- Ondergetekende is koper / gebruiker en is niet van plan om de woning te verlaten / verkopen.

In de Algemene Wet Bestuursrecht, Hoofdstuk 3, afdeling 3.2 staat: Zorgvuldigheid en Belangenafweging. Onderzoeksplicht. Artikel. 3:2 (3.2.1). Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Ficties zijn geen feiten en de wijze waarop de waardebeschikking tot stand is gekomen is dan ook in tegenspraak met de Algemene Wet Bestuursrecht. Het gevolg van uw werkwijze is dat ondergetekende benadeeld wordt in zijn/haar belang.

Daarnaast is het merendeel van de transacties met vergeleken woningen beduidend lager dan de door u vastgestelde WOZ-waarde. De afgelopen tijd zijn duidelijke signalen geuit, vanuit hypotheekverstrekkers (banken), dat de opbrengst van verkochte woningen beduidend lager is dan voorgaande jaren en met name gegevens vanuit makelaarskring als arbitrair gekenmerkt wordt (woningen worden fors onder de vraagprijs verkocht).

In het door u bijgevoegde bezwaarschrift (motivering bezwaar woningen bij waardebeschikking) wordt veronderstelt dat ik op de hoogte ben van gegevens die u als taxateur had kunnen/moeten weten wanneer u op een zorgvuldige wijze de taxatie had uitgevoerd.

Ik verzoek u, om vergelijking met de referentiewoningen te kunnen controleren, de volledige taxatierapporten van mijn (huur)woning en de referentiewoningen toe te sturen.

Daarnaast zijn de volgende gegevens in het taxatieverslag onjuist:

- Soort woning moet zijn
- Bouwjaar is
- Oppervlakte woning moet zijn
- Oppervlakte perceel is
- Gegevens bijgebouwen klopt niet. Ik heb geen:
 - Bijgebouwen / kavel
 - (individuele)garage
 - Berging (box)
 - Schuur
 - Zolder
 - Anders

Mijn woning onderscheidt zich van een of meerdere referentiewoningen o.a. door:

- De bouwkundige staat van mijn (huur)woning slechter/minder is
- Mijn (huur) woning minder gunstig ligt
- Onderhoudsstaat van mijn (huur)woning slechter/minder is
- Mijn (huur)woning is slecht / niet geïsoleerd
- Mijn (huur)woning heeft geen: gevelisolatie / dakisolatie / spouwisolatie / vloerisolatie
- Mijn (huur)woning heeft geen dubbel glas
- Referentiewoningen is/zijn (voor een deel) gerenoveerd (binnenkant/buitenkant), mijn (huur) woning niet
- Referentiewoningen heeft dakkapel / woonlaag extra, mijn (huur)woning niet.
- Mijn (huur)woning staat op de nominatie om gesloopt te worden, de referentiewoning niet
- De referentiewoningen zijn ander type woningen
- Andere punten

Daarnaast is onvoldoende rekening gehouden met:

- de onderhoudsgebreken van mijn huurwoning
- de aanwezigheid van asbesthoudende materialen (ethaniet)
- regelmatige overlast in een omgeving van: geluid / wegverkeer / (hang)jongeren / horeca
- het ontbreken van voorzieningen in de directe omgeving
- andere punten

De door u vastgestelde WOZ waarde en stijging daarvan sinds 1-1-1999 staan in geen verhouding tot de woningkwaliteit voorzieningen en onderhoudstoestand van mijn (huur)woning. Vandaar dat ik ook van mening ben dat de WOZ-waarde van mijn huurwoning op een lager waardepeil vastgesteld moet worden.

Mocht er aanleiding zijn om, op basis van de door u toegezonden taxatierapporten, dit bezwaar nog nader te verklaren en eventueel in te gaan op datgeen wat in het taxatierapport tot uitdrukking komt, dan zal ik u daarvan in kennis stellen.

Datum Naam

Adres..... Postcode Plaats

Handtekening

