

Het nieuwe WOZ-bureau B.V.
Postbus 4207
3006 AE Rotterdam

Inlichtingen
035-2070913
belastingen@gooismeren.nl

Onderwerp Uitspraak bezwaarschrift WOZ

Datum 15 oktober 2024
Uw kenmerk
Zaaknummer 168936
Bezwaarschriftnummer 232278

Geachte heer of mevrouw,

Op 23 februari 2024 heb ik uw bezwaarschrift ontvangen. Dit is binnen de wettelijke termijn van 6 weken. U maakt hiermee bezwaar tegen de WOZ-beschikking en de aanslag onroerendezaakbelastingen met het aanslagbiljetnummer 318276353.

Het adres van de onroerende zaak:	WOZ-waarde:	Waardepeildatum:
Turfpoortstraat 39 1411EE Naarden	€ 985.000	01-01-2023

Beslissing

Gelet op de aangevoerde argumenten heb ik besloten uw bezwaar (deels) gegrond te verklaren. De waarde van het object Turfpoortstraat 39 1411EE Naarden wordt verlaagd naar € 789.000,-. De aanslag Onroerende zaakbelasting eigenaren woning wordt verminderd met een bedrag van € 123,09.

Hieronder zet ik uiteen wat mijn overwegingen zijn om tot deze beslissing te komen.

Gevolgen voor de betaling van het aanslagbiljet

- Indien u de aanslag al geheel hebt voldaan wordt dit bedrag op uw rekening teruggestort.
- Indien u de aanslag nog niet geheel hebt voldaan, kunt u dit bedrag in mindering brengen op het nog te betalen bedrag.
- Indien u gebruik maakt van automatische incasso wordt dit bedrag verrekend met de nog openstaande termijnen.

Uw argumenten

Naar uw mening is er bij de waardering weinig tot geen rekening gehouden met het energielabel van de woning. De woning is volgens u, minder duurzaam dan de woningen, waarmee onderhavige woning wordt vergeleken.

U bent van mening dat de WOZ-waarde van onderhavig object te hoog is vastgesteld aangezien u beschikt over een recent taxatierapport, waarin de waarde lager is vastgesteld.

U bent van mening dat de WOZ-waarde van onderhavig object te hoog is vastgesteld, omdat er volgens u onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat het object niet voldoet aan de wooneisen van deze tijd.

U geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met het achterstallig onderhoud aan onderhavig object.

U geeft aan dat er te weinig rekening is gehouden met de ligging en de daarmee samenhangende overlast.

U verzoekt om vergoeding van de kosten, die u in de bezwaarprocedure heeft gemaakt.

U heeft een verzoek gedaan om gehoord te worden in de bezwaarfase.

Toelichting

De waarde in het economisch verkeer wordt zoveel mogelijk afgeleid uit op of omstreeks de waardepeildatum 1 januari 2023 gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare woningen in de gemeente. Bij de interpretatie van de verkoopcijfers is rekening gehouden met de verschillen tussen de woningen (bijvoorbeeld kaveloppervlakte, inhoud, ligging en staat van onderhoud van de woning), voor zover deze objectief gezien een waardebepalend karakter hebben.

U heeft gevraagd om de percentages waarmee gecorrigeerd wordt bij afwijking van gemiddelde KOUDV- en liggingswaardering. Als antwoord kan ik aangeven dat een aanpassing van de KOUD-V en liggingswaardering per stap van 10% gaat. Dus een stap omhoog betekent dat er 10% bij komt en een stap omlaag betekent dat er 10% af gaat.

U verzoekt in uw bezwaarschriften om een berekening van de woonoppervlakte bij alle objecten waarvoor een bezwaarschrift is ingediend. U heeft het taxatieverslag en de taxatiekaart ontvangen. Hierop staan de taxatieonderdelen en bijbehorende m².

Bij de specifieke verzoeken in de bezwaarschriften wordt vanzelfsprekend gecontroleerd of de oppervlakte klopt.

Overwegingen

Het energielabel wordt niet op zich beoordeeld, maar zit verweven in de kwaliteit van de woning. Gebleken is, dat in vergelijking met de gebruikte onderbouwingen, deze onvoldoende is meegewogen. De waarde wordt aangepast. Ook zal hiermee in de waardering blijvend rekening worden gehouden, tot er nieuwe informatie beschikbaar komt over het energielabel.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft een heroverweging plaatsgevonden waarbij de waarde van onderhavig object opnieuw is bepaald. Daarbij is speciaal gelet op de door u in uw bezwaarschrift aangevoerde punten. Mede gelet op de in het taxatieverslag genoemde vergelijkbare objecten en alle waardebepalende factoren is gebleken dat de waarde aangepast dient te worden. De door u voorgestelde waarde van 649.000,- is echter te laag in vergelijking met de verkochte woningen uit de Vesting. De waarde zal worden verlaagd naar 789.000,-.

U vergelijkt de vastgestelde waarde met de waarde in het taxatierapport. In dit rapport onderbouwd u de waarde van 649.000,- met de verkoopcijfers van St. Annastraat 19, Peperstraat 18 en Gansoordstraat 6. Het onderhavige pand wordt in dit rapport gewaardeerd met een 2 voor de kwaliteit en voorzieningen en een 2.5 voor het onderhoud. Het verwachte energielabel is F. Voor het gebruik van de in het taxatierapport genoemde waarde geldt dat rekening dient te worden gehouden met wijzigingen in de woningmarkt tussen de taxatiedatum en de waardepeildatum. Met deze toepassing is mijn conclusie dat de bepaalde WOZ-waarde moet worden verlaagd. Na een correctie op de staat komt de hertaxatie uit op 789.000,-.

Bij de waardebepaling wordt met alle waardebepalende factoren rekening gehouden. Een van deze factoren is de doelmatigheid van de woning. Dit is de mate waarin de bruikbaarheid van het object aansluit bij de huidige wooneisen die aan een woning gesteld worden. Een nieuwe beoordeling (aan de hand van foto's en een bouwrapport) heeft geleid tot de conclusie, dat er wat dit aspect betreft in onvoldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen onderhavig object en de verkochte objecten die dienen als vergelijking. De WOZ-waarde wordt daarom aangepast.

Ook zal hiermee in de waardering blijvend rekening worden gehouden, tot er nieuwe informatie beschikbaar komt over de voorzieningen.

De taxateur heeft de staat van onderhoud van het object onderzocht. Een nieuwe beoordeling heeft geleid tot de conclusie, dat er wat dit aspect betreft in onvoldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen het object en de verkochte objecten die dienen als vergelijking. De WOZ-waarde wordt op dit punt aangepast. Ook zal hiermee in de waardering blijvend rekening worden gehouden, tot er nieuwe informatie beschikbaar komt over het onderhoud.

Naar aanleiding van uw bezwaar is onderzocht of de ligging (weinig parkeerplek) van onderhavig object een verlaging van de bepaalde waarde rechtvaardigt. Geconstateerd is dat de ligging niet zo ongunstig is dat de waarde hierdoor verlaagd dient te worden. Dit komt, omdat niet is vast te stellen, of de ligging een argument vormt voor een gegadigde, om een lager bedrag te bieden, bij aanbidding op de vrije markt.

De hoorzitting heeft schriftelijk plaatsgevonden. De in de hoorzitting opgenomen punten zijn in deze uitspraak verwerkt.

Naar aanleiding van uw verzoek om vergoeding van de kosten die uw cliënt in verband met bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, heb ik besloten een proceskostenvergoeding toe te kennen van:

Indienen bezwaarschrift	1 punt € 624,- x 0.25 (wegingsfactor)	€ 156,-
Horen	1 punt € 624,- x 0.25 (wegingsfactor)	€ 156,-
Taxatierapport		€ 128,26 (incl BTW)
Totaalbedrag		€ 440,26

Met ingang van 1 januari 2024 is de wet Herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm in werking getreden. Daardoor zijn de proceskostenvergoeding die betaald worden bij gehonoreerde bezwaar- en beroepsprocedures tegen WOZ-waarden verlaagd en worden deze vergoedingen altijd uitbetaald aan belanghebbenden. De belanghebbende is het bedrag verschuldigd aan de WOZ-dienstverlener. De gemeente staat buiten eventuele afspraken en/of verrekeningen tussen een belanghebbende en een gemachtigde.

De proceskostenvergoeding wordt binnen twee weken overgemaakt op het bij ons bekende rekeningnummer van belanghebbende (over het algemeen is dit de rekening waarvan de aanslag wordt betaald) onder vermelding van: proceskostenvergoeding bezwaar WOZ 2024.

Mogelijkheid van beroep

Als u het met deze beslissing niet eens bent, kunt u beroep indienen. Voor meer informatie verwijst ik u naar de bijlage bij deze brief.

Indien u vragen of opmerkingen heeft kunt u tijdens werkdagen contact opnemen met het team belastingen via 035-2070913.

Met vriendelijke groet,



drs. L.M. Nascimento,
Hoofd afdeling financiën/belastingen

Bijlage: mogelijkheid van beroep

Bijlage: Mogelijkheid van beroep

In beroep

Als u het niet eens bent met de uitspraak op uw bezwaarschrift, dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van de uitspraak beroep instellen. Het beroepschrift moet worden gericht aan het volgende adres:

Rechtbank Midden Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Belastingzaken
Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Hoe stelt u beroep in

Een beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de uitspraak op uw bezwaarschrift. Ook is het verstandig aan te geven hoe naar uw mening de uitspraak zou moeten luiden. Het beroepschrift moet ondertekend en van een datum voorzien zijn. Met het beroepschrift dient u een kopie van de uitspraak op bezwaar mee te zenden. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroepsmogelijkheid bij niet-ontvankelijkheid

Als uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk is verklaard, kunt u uitsluitend in beroep komen als u meent dat dit ten onrechte is gebeurd.

Zelf doen of iemand machtigen

In de beroepsprocedure kunt u zelf optreden om uw eigen zaak te behartigen. U bent dus niet verplicht om een belastingadviseur of een andere deskundige in te schakelen. Als u wel iemand machtigt om namens u beroep in te stellen dan moet deze gemachtigde uw volmacht meesturen.

Binnen zes weken

Uw beroepschrift is op tijd als het binnen zes weken na de dagtekening van de uitspraak op het bezwaarschrift door de rechtbank is ontvangen. Is uw beroepschrift te laat ingediend, dan loopt u het risico dat de rechtbank het beroep niet zal behandelen.

Hoe versturen

Het is niet nodig, maar wel verstandig om uw beroepschrift aangetekend of met bericht van ontvangst te versturen.

Uitstel van betaling

U krijgt door het indienen van een beroepschrift geen uitstel van betaling. Als u door de rechtbank in het gelijk wordt gesteld, dan krijgt u het teveel betaalde belastingbedrag terugbetaald.

Griffierecht

Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep krijgt u van de griffier bericht hoe hoog het griffierecht is en hoe en wanneer dit betaald moet worden.

Meer informatie

Meer informatie over het instellen van beroep en de hieraan verbonden kosten kunt u vinden op www.rechtspraak.nl of verkrijgen bij de Rechtbank Midden-Nederland, telefoonnummer 030-223 3500.