Van: Belastingen Amsterdam <Postkamer.DBGA@amsterdam.nl>
Aan: Digitale Bezwaarschriften bel <Teambox.DigitaleBezwaarschriften.Bel@amsterdam.nl>
CC:
BCC:
Onderwerp: FW WOZ bezwaar
Aantal bijlagen: 1

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 8 augustus 2021 13:56
Aan: Belastingen Amsterdam <Postkamer.DBGA@amsterdam.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: WOZ bezwaar

Zie bijgaand.

Groeten,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

held

[redacted]ner

[redacted]

Meer weten over de Wet toekomst pensioenen? Klik hier voor onze WTP tool met toelichting per wetsartikel.

Op al onze dienstverlening zijn deze algemene voorwaarden van toepassing.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Afdeling Belastingen
[redacted]
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam

E-mail: belastingen@amsterdam.nl
Faxnummer: 0205523426 en 0202524365, 0205524433

Datum	:	8 augustus 2021
Onze referentie	:	TH/2021/0730/v0730
Behandeld door	:	[redacted]
Telefoon	:	[redacted]
E-mail	:	[redacted]

Geachte heer/mevrouw,

1. Wie gaat in bezwaar tegen wat

1.1. Namens:

a. [redacted]

b. [redacted]

dien ik bezwaar in tegen:

- de WOZ-beschikking ter zake beschikkingsjaar 2015, peildatum 1 januari 2014 (WOZ waarde € 420.000), en
- de WOZ-beschikking met nummer 2016-442944-36300217800-5936, ter zake beschikkingsjaar 2016, peildatum 1 januari 2015 (WOZ waarde € 419.500), en
- iedere eerdere door u afgegeven WOZ-beschikking ter zake beide bovengenoemde beschikkingsjaren (alle deze beschikkingen tezamen hierna de **Beschikkingen** en ieder voor zich de **Beschikking**).

2. Samenvatting

2.1. Wij vinden primair dat onze WOZ-waarden ten onrechte met € 116.053 (2015) resp. € 109.339 2016) hoger liggen dan die van huisnummers 523 t/m 567. Ze moeten minimaal gelijk zijn, al was het maar omdat huisnummers 539 t/m 567 niet zijn belast met erfpacht vanuit de

HELD B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam (KvK Amsterdam nr. 67299423). Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden, maar zijn eveneens te vinden op www.heldlaw.nl HELD B.V. has its registered office in Amsterdam (Chamber of Commerce Amsterdam no. 67299423). HELD B.V.'s general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, are applicable to all services performed. A copy of the general terms and conditions is available on request or at www.heldlaw.nl

gemeente, onze woonruimte maar 77% beslaat van die van hen en ons huis een veel lagere souterrain heeft.

2.2. Subsidiair vinden wij dat onze WOZ-waarden zeker niet hoger kunnen liggen dan die van onze directe buren met een identiek huis. Het betreft huisnummers 523, 525 en 527a. Ook ten opzichte van hen liggen onze WOZ-waarden ten onrechte € 63.500 (2015) resp. € 64.000 (2016) hoger. Soortgelijke bedragen gelden (ten onrechte) ten opzichte van onze direct buurman (huisnr. 527a).

2.3. Deze brief bevat ook een informatieverzoek, dan wel een Wob-verzoek.

3. Voornaamste reden bezwaar

3.1. Dit bezwaar stellen wij in vanwege de mogelijkheid ons erfpacht al dan niet eeuwigdurend af te kopen. Maar ook omdat al onze gemeentelijke belastingen vanaf 2014 zijn gebaseerd op onjuiste bedragen.

4. Grond 1: niet in lijn met buren

4.1. De in de Beschikkingen genoemde WOZ-waarden liggen ver boven die van identieke huizen in de buurt, oftewel: van onze buren. Het gaat dan om huisnummers 523 t/m 567 (Nieuwendammerdijk).

§ 4.1 Onze WOZ-waarden zijn € 116.053 / € 109.339 hoger dan onze buren

4.2. De gemiddelde WOZ-waarde van huisnummers 523 t/m 567 is € 303.947 (2015) resp. € 310.161 (2016):[1]

[1] Eigenlijk moet onze WOZ-waarden uit de gemiddelden blijven. Doen we dat, dan zijn de gemiddelden € 297.500 (2015) resp. € 304.086 (2016).

gemiddeld:		€ 303.947	€ 310.161
	huisnr.	2015	2016
1	523	€ 353.500	€ 352.500
2	525	€ 388.500	€ 428.000
3	527	€ 420.000	€ 419.500
4	527a	€ 359.500	€ 358.500
5	539	€ 305.500	€ 307.550
6	541	€ 276.000	€ 278.000
7	543	€ 307.500	€ 309.500
8	545	€ 271.000	€ 272.500
9	547	€ 267.000	€ 269.000
10	549	€ 268.000	€ 269.500
11	551	€ 281.000	€ 283.000
12	553	€ 266.500	€ 268.500
13	555	€ 274.000	€ 275.500
14	557	€ 303.500	€ 323.500
15	559	€ 275.500	€ 294.000
16	561	€ 274.000	€ 275.500
17	563	€ 300.500	€ 302.500
18	565	€ 275.000	€ 277.000
19	567	€ 308.500	€ 329.000

4.3. Onze Beschikkingen liggen daar (420.000 – 303.947=) € 116.053 (2015) resp. (419.500 – 310.161=) € 109.339 (2016) fors boven.

Maar: wij hebben erfpacht vanuit de gemeente

4.4. Dit, terwijl huisnummers 539 t/m 567 niet zijn belast met erfpacht vanuit de gemeente. De waarde van ons huis moet daarom (veel) lager zijn.

§ 4.2 Dit, terwijl onze gebruiks/woonruimte (veel) kleiner is

4.5. De waarde van ons huis moet ook (veel) lager zijn ten opzichte van hen, omdat bij ons huis de gebruiks/woonruimte (veel) kleiner is dan die van huisnummers 539 t/m 567. Dit laatste baseren wij onder meer op de volgende vier gronden.

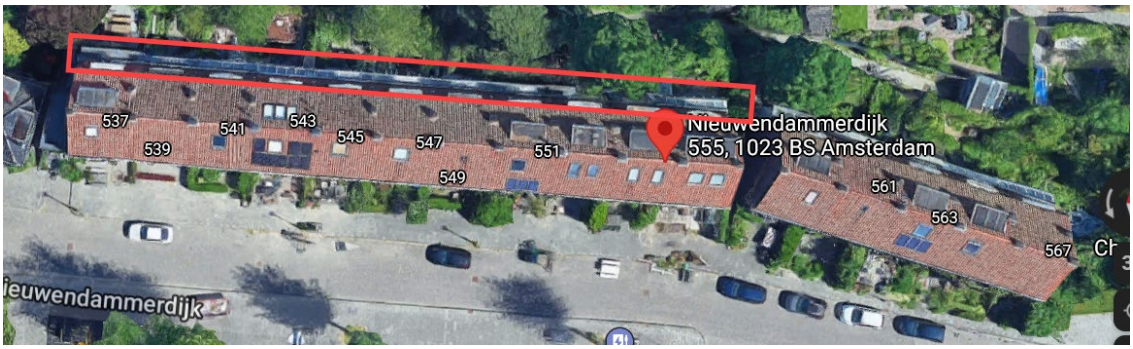
4.6. Grond 1: huisnummers 539 t/m 567 hebben een uitstekende nis aan de voorkant van hun huis (dijkniveau), waardoor wij zeker 2 m^2 minder woonruimte hebben.

Zie de Google Maps hieronder (aanzicht: voorkant):



4.7. Grond 2: huisnummers 539 t/m 567 hebben hun balkon aan de achterkant van hun huis (dijkniveau) overdekt en aldus uitgebouwd, waardoor wij zeker 5 m^2 minder woonruimte hebben.

Zie Google Maps hieronder (aanzicht: voorkant):



4.8. Grond 3: de helft van hen heeft een dakkapel op de achterkant van hun dak, waardoor wij zeker 2 m^2 minder woonruimte hebben dan hen. Het betreft huisnummers 537, 551, 553, 555, 557, 559, 563 en 565.

Zie Google Maps hieronder (aanzicht: achterkant):



4.9. Grond 4: uw 'WOZ-waardeloket' geeft aan dat de zgn. *gebruikersoppervlakte woning*[2] van de huisnummers 539 t/m 567 gemiddeld 100 m^2 bedraagt, daar waar u ons huis waardeert op

[2] Volgens uw eigen website is dit *gegeven afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en heeft betrekking op de oppervlakte in vierkante meters (m²) van de woning, gemeten volgens de definitie van de gebruiksoppervlakte voor woningen.* Zie https://www.wozwaardeloket.nl/index.jsp.

77 $m^{2.}$. Ook volgens uw eigen gegevens is onze gebruikersoppervlakte dus (aanzienlijk) kleiner dan die van deze buren, namelijk maar 77% van die van hen:

gemiddeld:		**95**
	huisnr.	**m2 gebruikersoppervlakte**
1	523	76
2	525	76
3	527	77
4	527a	77
5	539	83
6	541	83
7	543	83
8	545	83
9	547	142
10	549	83
11	551	95
12	553	137
13	555	83
14	557	83
15	559	95
16	561	129
17	563	83
18	565	147
19	567	93
Gemiddeld		**100**

§ 4.3 Afsluitend

4.10. Onze WOZ-waarden liggen met € 420.000 (2015) resp. € 419.500 (2016) veel hoger (namelijk met maar liefst € 116.053 resp. € 109.339) dan huisnummers 523 t/m 567.

4.11. Dit, terwijl onze WOZ-waarden veel lager moeten zijn, omdat:

a. Ons huis wel - maar huisnummers 539 t/m 567 niet - is belast met erfpacht vanuit de gemeente.
b. Onze gebruiks/woonruimte maar 77% bedraagt van die van huisnummers 539 t/m 567.
c. Ons huis een veel lagere souterrain heeft.

4.12. Bezien vanuit huisnummers 523 t/m 567, vinden wij dat onze WOZ-waarden zeker niet boven het gemiddelde ligt, en daarom zeker niet meer dan € 303.947 (2015) resp. € 310.161 (2016) bedraagt.

5. Grond 2: niet in lijn met onze identieke buren

5.1. De in de Beschikkingen genoemde WOZ-waarden liggen ver boven die van de meest identieke huizen in de buurt. Het betreft huisnummers 523, 525 en 527a (Nieuwendammerdijk). Die huizen zijn tegelijkertijd gebouwd, en zijn van origine[3] identiek aan elkaar. Alle vier vallen zij ook onder erfpacht van de gemeente.

§ 5.1 Onze WOZ-waarden zijn € 63.500 / € 64.000 hoger dan onze buren

5.2. De gemiddelde WOZ-waarde van huisnummers 523 t/m 527a is € 356.500 (2015) resp. € 355.500 (2016). Dit is exclusief ons huur en die van onze buren. Wij hebben ons huis buiten het gemiddelde gehaald omdat (i) die juist ter discussie staat en (ii) die buitensporig hoger is dan de anderen en daarmee direct een vertekend beeld geeft van het gemiddelde. Wij hebben ook het huis met nummer 525 erbuiten gehaald, omdat die vanwege een renovatie, uitbouw en veel grotere tuin niet te vergelijken is met de andere directe buren:

	gemiddelde (excl. nrs. 525 en 527):	**€ 356.500**	**€ 355.500**	**76,5**
	huisnr.	**2015**	**2016**	**m2 gebruikersoppervlakte**
1	523	€ 353.500	€ 352.500	76
2	525	€ 388.500	€ 428.000	76
3	527	€ 420.000	€ 419.500	77
4	527a	€ 359.500	€ 358.500	77

5.3. Wij liggen met onze € 420.000 resp. € 419.500 ver boven het gemiddelde, namelijk met € 63.500 resp. € 64.000. Daar is geen enkele rechtvaardiging voor.

§ 5.2 (Mede) twee onder een kapwoning ligt zelfs € 60.500 / 61.000 lager

5.4. Ons huis is een twee onder een kapwoning samen met huisnummer 527a. Onze WOZ-waarden ligt ten opzichte van dat nummer € 60.500 (2015) resp. 61.000 (2016) hoger. Ook daar is geen enkele rechtvaardiging voor:

[3] Behoudens de omvang van de tuin en de ligging van het huis, waarover hierna meer.

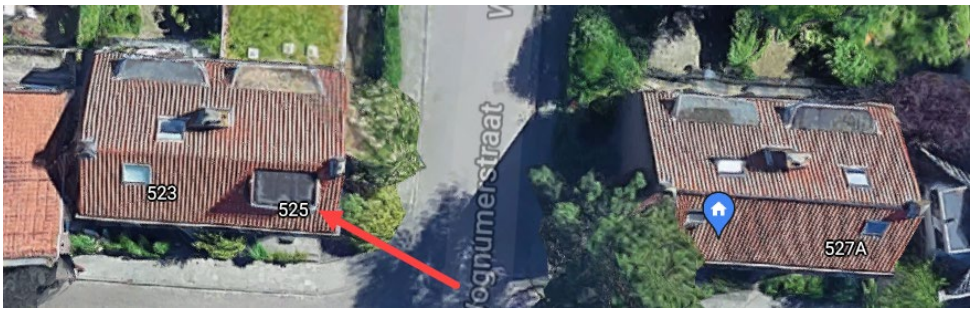


5.5. Ons huis verschilt van onze rechtstreekse buurman met huisnummer 527a (de twee onder een kap) op het punt dat wij meer vrij uitzicht hebben aan de zijkant van ons huis. Dit is echter niet relevant voor het vaststellen van de WOZ-waarden.

§ 5.3 (Mede) hoekhuis ligt € 31.500 lager

5.6. Voor zover toch relevant, dan valt op dat de WOZ-waarde 2015 van onze andere (nagenoeg) identieke buurman – huisnummer 525 – nog steeds € 31.500 hoger ligt. Dit, terwijl:

a. Dat huis een dakkapel aan de voorkant van het huis heeft (en wij niet):



b. Dat huis een flinke uitbouw (niveau souterrain) heeft (van zeker 15 m^2), en wij niet:



c. Dat huis niet lang vóór 2014 is gerenoveerd (de bovenstaande uitbouw is daar onder meer het gevolg van).

d. De achtertuin van dat huis bijna twee keer zo groot is dan die van ons:



5.7. Onze WOZ-waarde 2016 ligt weliswaar lager dan die van huisnummer 525, maar bovenstaande punten a. t/m d. rechtvaardigen een veel groter verschil (in ons 'voordeel') dan de € 8.500 nu.

§ 5.4 Afsluitend

5.8. Onze WOZ-waarden zijn ten onrechte hoger dan die van onze rechtstreekse (nagenoeg) identieke buurhuizen 523, 525 en 527a:

- *Primair*: onze WOZ-waarden liggen ten onrechte € 63.500 (2015) resp. € 64.000 (2016) hoger dan het gemiddelde van de huizen met nummers 523 t/m 527a. Onze WOZ-waarden moeten minimaal op die gemiddelden liggen.

- *Subsidiair*: onze WOZ-waarden liggen ten onrechte € 60.500 (2015) resp. € 61.000 (2016) hoger dan die van onze directe buurman met huisnummer 527a. Onze WOZ-waarden moeten minimaal gelijk zijn aan die van hem.

- *Meer subsidiair*: onze WOZ-waarden liggen ten onrechte € 31.500 (2015) hoger resp. € 8.500 (2016) lager dan die van nummer 525. Onze WOZ-waarden moeten (veel) lager zijn dan die van 525.

6. Informatieverzoek

6.1. Graag ontvangen wij als belanghebbenden – dan wel op basis van de Wob – alle achterliggende documenten en waardeberekeningen die ten grondslag liggen aan (het door de gemeente (al dan niet laten) vaststellen/bepalen van de WOZ-waarden 2015 en 2016 van alle huisnummers 523 t/m 567 op de Nieuwendammerdijk.

6.2. Tevens heeft mevrouw [redacted] geen WOZ beschikking ter zake 2015 ontvangen. Zoals u ziet, bevat deze brief reeds een bezwaar tegen die beschikking. Desalniettemin, verzoekt zij hierbij ook die beschikking te krijgen op dat zij daadwerkelijk kan zien hoe die luidt en daartegen dan alsnog (weer) bezwaar kan maken om te voorkomen dat dit bezwaar wegens niet-ontvankelijkheid wordt verworpen.

Met vriendelijke groet,



[redacted]