



Naam
adres

Inlichtingen bij Publieke dienstverlening Team WOZ en Belastingen	Uw brief 23 maart 2023	Zaakidentificatie 5.1.2e
Onderwerp Uitspraak bezwaar WOZ-beschikking 2023		Bijlage: 1 Verzenddatum 17 augustus 2023

Geachte heer Meneer,

Op 23 maart 2023 heb ik uw bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking 2023 voor 5.1.2e in Albergen met aanslagnummer 5.1.2e ontvangen. In deze brief deel ik u mede wat de beslissing is op uw bezwaar.

Besluit
Gelet op het onderstaande verklaar ik uw bezwaarschrift ongegrond. De WOZ-beschikking van 5.1.2e wordt gehandhaafd.

Ontvankelijkheid
Uw bezwaarschrift is ingediend binnen de wettelijke termijn van zes weken na dagtekening van het aanslagbiljet. Het bezwaar voldoet verder aan de overige eisen. U bent daarom ontvankelijk in uw bezwaar.

Waardebepaling
De Wet WOZ verplicht mij uit te gaan van de waarde in het economische verkeer. Dat is de waarde die uw WOZ-object heeft als u de volle en onbezwaarde eigendom zou kunnen overdragen en de verkrijger van uw WOZ-object deze in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Bij het bepalen van de waarde van uw WOZ-object in het economische verkeer is de zogeheten vergelijkingsmethode gehanteerd. Dat wil zeggen, de waarde van uw WOZ-object is afgeleid van onroerende zaken die sterk lijken op die van u. Van die onroerende zaken is bekend welke verkoopprijzen er rond de waardepeildatum 1 januari 2022 zijn gerealiseerd. Tussen uw WOZ-object en de onroerende zaken waarmee is vergeleken, kunnen verschillen bestaan. Bijvoorbeeld in grootte, bouwkundige staat, ligging en dergelijke. Met die verschillen is rekening gehouden voorzover deze bekend zijn en objectief gezien de waarde beïnvloeden.



Uw motivering

- 1. Er is onvoldoende rekening gehouden met overlast.
- 2. Waarde is te hoog bepaald.
- 3. Er is onvoldoende rekening gehouden met achterstallig onderhoud, gebreken en de indeling.
- 4. De in het taxatieverslag gehanteerde referentiepanelen zijn onvoldoende vergelijkbaar met uw object en kunnen dus niet als onderbouwing dienen.
- 5. Komst AZC heeft een negatieve invloed op de waarde.

Beoordeling taxateur

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift is een onderzoek uitgevoerd naar de taxatie van het bovengenoemde object.

- 1. U geeft aan dat bij de waardebepaling onvoldoende rekening is gehouden met aanwezige overlast. De WOZ-waarde wordt bepaald op de veronderstelde verkoopwaarde van de woning op de waardepeildatum. Overlast moet dusdanig zijn dat dit objectief gezien invloed heeft op de verkoopwaarde van een woning. Als het gaat om overlast is het dus belangrijk of dit ook door een potentiële koper als zodanig zal worden beoordeeld. Bij de hertaxatie is geoordeeld dat dit niet het geval is.
- 2. Bij de naar aanleiding van uw bezwaarschrift uitgevoerde opname is gebleken dat uw woning bij nader inzien niet goed vergelijkbaar is met de aanvankelijk geselecteerde vergelijkbare objecten. Na vergelijking met de marktgegevens van nieuwe vergelijkbare objecten, kom ik tot de conclusie dat de waarde juist is vastgesteld.
- 3. U meent dat geen of onvoldoende rekening is gehouden met de staat van het object. U wijst daarbij op achterstallig onderhoud, gebreken en de indeling. Voor de waardebepaling van de woning is uitgegaan van verkoopcijfers van vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Hierbij wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen in waardebepalende factoren tussen de woning en de verkochte woningen. Nader onderzoek door de taxateur heeft uitgewezen dat bij de waardebepaling voldoende rekening is gehouden met de staat van het object. De eventuele waardeinvloed daarvan is in verkoopcijfers verdisconteerd als deze in een vergelijkbare staat zijn verkocht. Zijn deze in een betere staat verkocht dan is daarmee rekening gehouden in de waarde van de opstallen.
- 4. U geeft aan dat voor de waardebepaling van de woning is uitgegaan van verkoopgegevens van woningen die onvoldoende vergelijkbaar zijn. Naar aanleiding van uw bezwaar heeft de taxateur geconstateerd dat de oorspronkelijk gehanteerde vergelijkingspanelen inderdaad minder goed vergelijkbaar zijn met de woning. Bij de hertaxatie is daarom uitgegaan van verkoopcijfers van beter vergelijkbare woningen.
- 5. U geeft aan dat bij de waardebepaling onvoldoende rekening is gehouden met de komst van een azc. De WOZ-waarde wordt bepaald op de veronderstelde verkoopwaarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2022, rekening houdend met de feitelijke situatie op 1 januari 2023. Op 1 januari 2023 was er nog geen sprake van een azc, dit heeft daarom ook geen invloed op de WOZ-waarde.
Naar aanleiding van uw bezwaar is er door het taxatiebureau nader onderzoek gedaan naar de impact die de komst van het azc heeft op de woningmarkt. Hieruit is niet gebleken dat de komst van het azc een negatieve invloed heeft op de verkoopprijzen van woningen in en om Albergen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e