Gemeente …..

T.a.v. het college van B&W / Heffingsambtenaar

Postbus …

…… .. ……………………

(woonplaats, datum)

Betreft: bezwaar tegen vastgestelde woz-waarde

Geacht(e) college / heffingsambtenaar,

Ik maak bezwaar tegen de door u vastgestelde WOZ-waarde van mijn huis per 01-01-2015. Een kopie van de beschikking heb ik bijgevoegd.

**De waarde in het economische verkeer (verkoopwaarde) moet worden bepaald**

Als waarde heeft te gelden de waarde in het economisch verkeer, of wel de prijs, die bij aanbieding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze, dan wel met de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

**De vastgestelde WOZ-waarde is te hoog**

Naar mijn mening heeft u deze WOZ-waarde te hoog vastgesteld en wel om de volgende reden(en).

**Mijn woning staat in het bevingsgebied Groningen, wat een waardedrukkend effect heeft**

Mijn woning ligt in het gebied waar de NAM werkzaam is met gasboringen. Deze gasboringen veroorzaken aardbevingen. Die aardbevingen veroorzaken schade. Er is te weinig/geen rekening gehouden met de ligging van mijn woning in dit schadeveroorzakende risicogebied.

* Er is sprake van schade aan mijn woning. Foto’s van de schade zijn bijgevoegd. Dit is niet/onvoldoende meegewogen in de WOZ-waarde.
	+ De schade komt in zijn geheel door een aardbeving (A-schade)
	+ De schade komt gedeeltelijk door een aardbeving (B-schade)
	+ De schade komt niet door een aardbeving (C-schade)

Voor meer informatie over de soorten schade zie: <https://www.centrumveiligwonen.nl/schadeherstel/schadecategorieen>

* Ook heb ik kosten moeten maken om mijn woning te versterken/te stutten/ aardbevingsbestendig te maken. Bijgevoegd treft u een nota aan van deze kosten.

**Andere argumenten waarom de WOZ waarde lager vastgesteld moet worden:**

* De woning/het perceel is minder groot/heeft minder kamers/minder inhoud m3;
* Mijn woning/de onroerende zaak heeft achterstallig onderhoud/houtrot/lekkages/asbest (C-schade)
* Mijn woning/de onroerende zaak wijkt af van het/de genoemde referentiepand(en):
	+ het betreft een ander soort woning/tussenwoning/hoekwoning
	+ er is geen/een kleinere garage/tuin
	+ de afwerking (is minder luxe aan de binnenkant / buitenkant)
	+ de staat van onderhoud (is minder dan bij)
	+ de ligging (is minder gunstig dan bij )
	+ de schade (is groter dan bij)
* Er is geen/te weinig rekening gehouden met:
	+ overlast van verkeer/nabijgelegen kruispunt
	+ overlast van naburige bedrijven (veehouderij/hondenkennel/kippenfarm, etc)
	+ overlast van mestvergistingsinstallatie
	+ overlast door buren (ruzie met buren/studenten)
	+ het tegenoverliggend flatgebouw
	+ de aanleg van de rondweg/uitbreiding rijksweg
	+ de te hoge waterstand (schimmelvorming in woning)
	+ bovengrondse hoogspanningsleiding
	+ de plaatsing van UMTS-masten
	+ bouwkundige gebreken
	+ nabijgelegen windmolens/slagschaduw
	+ het gebruik van het buurperceel (beroepen aan huis van de buren (kappers?))
	+ aanwezigheid van vervuilde grond
	+ een ernstig defect aan… (bijv. de riolering)
	+ overlast door geluid vanaf de (provinciale) weg (wel of geen geluidswal)/spoor
	+ overlast door hangjongeren/drugdealers
	+ de wijk is aanzienlijk achteruit gegaan
* De waarde volgens mijn eigen taxatierapport {dat is opgemaakt rond de waardepeildatum WOZ} was lager (eventueel verdere onderbouwing)

**De WOZ waarde van mijn woning is lager**

Al met al ben ik van mening dat mijn huis bij verkoop rond de waardepeildatum hooguit € … zou kunnen opbrengen. Ik verzoek u dan ook om voor mijn woning/onroerende zaak een lager bedrag vast te stellen. Ook verzoek ik u, voor zover mogelijk, de kosten voor behandeling van mijn bezwaar te vergoeden volgens artikel 7.15 AWB.

Indien u zich niet kunt vinden in mijn bezwaar, dan wil ik graag gehoord worden.  Ik behoud me het recht voor om dit bezwaarschrift nader aan te vullen met gronden (redenen), feiten en aanvullingen.

Hoogachtend,