****

Bezwaar maken WOZ-waarde

Je kunt deze voorbeeldbrief gebruiken wanneer je het niet eens bent met de vaststelling van de waarde van je woning in het kader van de WOZ. Je kunt hiertegen bezwaar maken bij de gemeente. Let erop dat je dit binnen zes weken doet nadat je de WOZ-beschikking hebt ontvangen.

**Inhoudelijke tips: wat kun je doen om te checken of de WOZ-waarde reëel is?**

* Vraag het taxatieverslag op. Dit kun je meestal digitaal opvragen bij je gemeente. Controleer de gegevens goed. Houd er wel rekening mee dat als de objectgegevens niet helemaal kloppen - bijvoorbeeld het bouwjaar is 1977 in plaats van 1975, of de inhoud is 280 m³ in plaats van 300 m³ - dit meestal niet tot een wezenlijk ander taxatiebedrag leidt.
* Vergelijk jouw woning met andere woningen. Je woning is door de gemeente vergeleken met andere woningen. Je moet aantonen dat jouw woning verschilt van de woningen waarmee is vergeleken en dat deze daardoor anders (bijvoorbeeld lager) gewaardeerd moet worden. Denk aan een minder gunstige ligging, achterstallig onderhoud of afwijkende kenmerken. Bij het Kadaster kun je verkoopcijfers opvragen van vergelijkbare woningen.
* Let op de waardepeildatum. Die ligt altijd op 1 januari van het jaar ervoor. Via het [WOZ-waardeloket](https://www.wozwaardeloket.nl) kun je de WOZ-waarde van andere woningen opvragen. Staat jouw woning er niet bij? Neem dan contact op met je gemeente om te vragen hoe je de waarde kunt achterhalen.
* Was je op 1 januari nog geen eigenaar? Dan kun je aangeven dat je de beschikking ten onrechte hebt ontvangen, omdat je op die datum nog geen eigenaar was.
* Controleer de afbakening van het object. Het kan zijn dat het object niet goed is afgebakend. Bijvoorbeeld als een oude boerderij is gesplitst in twee woningen, maar de gemeente nog uitgaat van één object. Een zelfstandig object (woning) moet afsluitbaar zijn en beschikken over de noodzakelijke (sanitaire) voorzieningen.

**Let op! Voeg de volgende bijlagen toe aan je bezwaarbrief:**

* Een kopie van de WOZ-beschikking
* Verkoopinformatie van vergelijkbare woningen in de buurt rond de waardepeildatum
* WOZ-waarden van vergelijkbare woningen met als waardepeildatum 1 januari van het betreffende jaar

**Algemene informatie**

* Dit is een voorbeeldbrief van ARAG. Je kunt de brief aanpassen aan jouw situatie.
* Je bent zelf verantwoordelijk voor de inhoud van je brief.
* Verstuur je brief aangetekend. Bewaar het verzendbewijs en een kopie van de verzonden brief.
* Heb je juridische hulp nodig? Neem dan contact met ons op via [www.arag.nl](http://www.arag.nl)

Wij streven ernaar dit voorbeelddocument regelmatig te controleren op inhoud en actualiteit. ARAG kan niet aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden in het document of problemen die voortkomen uit het (onjuist) gebruik hiervan.

**Aan**

[Naam van de gemeente]

[t.a.v. heffingsambtenaar]
[Adres]
[Postcode en plaats]
[E-mail]

[Woonplaats, datum]

**Betreft: bezwaarschrift tegen de vaststelling van de waarde van mijn huis in het kader van de Wet WOZ volgens beschikkingsnummer [vul beschikkingsnummer in] gedateerd [vul datum in].**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de WOZ-beschikking. Ik ben het niet eens met de door u vastgestelde waarde van [€ vul waarde in]. Een kopie van de beschikking heb ik als bijlage 1 bijgevoegd. De waarde is om de volgende reden te hoog vastgesteld:

1. In de maanden rond januari [vul jaar in] zijn vergelijkbare woningen aan de [vul straatnaam in] voor respectievelijk [vul verkoopprijs in] en [vul verkoopprijs in] verkocht. Deze verkoopcijfers zijn aanzienlijk lager dan de door u vastgestelde waarde.
2. Mijn woning wijkt af van de vergelijkingsobjecten, het is een andere soort woning (bijv. geen vrijstaand maar twee onder een kap, minder groot, minder kamers, oppervlakte verschilt, staat van onderhoud is minder luxe, ongunstige ligging).
3. Er wordt geen rekening/te weinig rekening gehouden met: de verkeersoverlast, geen parkeerruimte, vervuilde grond, aanwezigheid van een coffeeshop, verpauperde wijk etc.
4. Ik heb een eigen taxatie rapport van [datum] dat een lagere waarde aantoont.

Ik ben al met al van mening dat mijn huis bij verkoop op of rond de waarde peildatum [vul waarde in] zou hebben opgebracht. Ik verzoek u dan ook de waarde van mijn woning opnieuw vast te stellen en nodig u hierbij uit mijn woning te taxeren.

Met vriendelijke groet,

[Naam en handtekening]
[Adres]
[E-mail]
[Burgerservicenummer]