# Voorbeeldbrief

Bezwaar tegen vaststelling waarde woning (wet waardering onroerende zaken)

U kunt deze voorbeeldbrief gebruiken wanneer u het niet eens bent met de vaststelling van de waarde van uw woning, in het kader van de WOZ. U kunt hiertegen bezwaar maken bij de gemeente. Let op dat u dat binnen zes weken doet nadat u de WOZ-beschikking heeft ontvangen

**Algemene informatie:**

Dit is een voorbeeldbrief van ARAG. U kunt deze brief aanpassen aan uw situatie;

U bent zelf verantwoordelijk voor uw brief;

Verstuur uw brief aangetekend. Bewaar het verzendbewijs en een kopie van de verstuurde brief;

Heeft u juridische hulp nodig? Neem dan contact op via [www.arag.nl](http://www.arag.nl).

**Inhoudelijke tips; wat kunt u doen om te checken of de waarde reëel is?**

* Vraag het taxatieverslag op. Dit kunt u meestal digitaal opvragen bij uw gemeente. Controleer de gegevens. Wees er wel op bedacht dat wanneer de objectgegevens niet juist zijn, bijvoorbeeld het bouwjaar is 1977 en niet 1975, of de inhoud is niet 300 maar 280 m3, dat dit niet tot een wezenlijk ander taxatiebedrag zal leiden.
* Uw woning is vergeleken met andere woningen. U moet aantonen dat uw woning verschilt met de woningen waarmee is vergeleken en dat daarom anders (mindere buurt, slechte staat van onderhoud etc.) moet worden gewaardeerd. Bij het Kadaster zijn verkoopcijfers van andere vergelijkbare woningen op te vragen.
* De waarde peildatum ligt altijd op 1 januari van het jaar daarvóór. Via het [WOZ-waardeloket](https://www.wozwaardeloket.nl/) kunt u de WOZ-waarde van andere woningen opvragen. Als uw woning er niet tussen staat, dan kunt u bij uw gemeente vragen hoe u de waarde van uw woning kunt achterhalen.
* Het kan zijn dat u op 1 januari van het desbetreffende jaar nog geen eigenaar was. U kunt dan aangeven dat u ten onrechte de beschikking heeft ontvangen omdat u op dat jaar geen eigenaar was.
* Het kan zijn dat het object niet goed is afgebakend. Bijvoorbeeld dat de oude boerderij is gesplitst in twee woningen maar uitgegaan wordt van één object. Een zelfstandig object (woning) moet afsluitbaar zijn en over de noodzakelijke (sanitaire) voorzieningen beschikken.

**Let op! Voeg de volgende bijlagen toe aan uw brief:**

* Kopie van de WOZ-beschikking
* De opgave van gerealiseerde verkopen van vergelijkbare huizen in de buurt omstreeks de waarde peildatum
* WOZ-waarden met waarde peildatum 1 januari van het desbetreffende jaar van vergelijkbare woningen

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]