



Daarbij dient u ook de waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling te volgen. Indien u hiervan af wenst te wijken verzoek ik u dit, geleid op het gelijkheidsbeginsel mede te delen in de uitspraak.

Het onderhavige object is gebouwd voor de introductie van de spouwmuur. Onderhavig object beschikt dan ook niet over spouwmuren en spouwmuurisolatie. De isolatiewaarde van het onderhavige object is dan ook matig tot slecht. Met deze matige isolatiewaarde is onvoldoende rekening gehouden in de WOZ-waarde.

De woning is gebouwd in een periode waarin gebruik is gemaakt van lood voor de waterleidingen in de woning. Loden drinkwaterleidingen kunnen leiden tot gezondheidsproblemen omdat kleine metalen deeltjes loslaten welke vervolgens in het drinkwater terecht komen. Door u is met de potentiële aanwezigheid van loden leidingen in deze woning geen rekening gehouden in de waardebeoordeling.

Het onderhavige object is gelegen op een perceel waarbij het perceel niet optimaal bruikbaar is. Doordat de brandgang op het perceel in eigendom is maar niet privé gebruikt kan worden door belanghebbende, ben ik van mening dat de grondwaarde niet correct is vastgesteld en de afbakening onjuist is. De vierkante meters van de brandgang bij de woning worden ook door omwonenden gebruikt en dat deel dient dan ook als mandelig perceel aangemerkt te worden. De vierkante meters van de brandgang moeten daarom buiten de waardering van het onderhavige object worden gelaten.

Het onderhavige object beschikt over een gedateerde keuken. De keuken dient gemoderniseerd te worden om weer van deze tijd te zijn. Een potentiële koper zal de woning up-to-date moeten maken en hiervoor een budget voor vrij maken. Daar rekening gehouden dient te worden met een modernisering drukt dit de waarde van het onderhavige object. Doordat u geen rekening gehouden hebt met de gedateerde keuken is niet gecorrigeerd en de waarde van het onderhavige object te hoog vastgesteld.

De badkamer in het onderhavige object is gedateerd en dient gemoderniseerd te worden. Een potentiële koper zal de woning up-to-date moeten maken en hiervoor een budget voor vrij maken. Daar rekening gehouden dient te worden met een modernisering drukt dit de waarde van het onderhavige object. Doordat u geen rekening gehouden hebt met de gedateerde keuken is niet gecorrigeerd en de waarde van het onderhavige object te hoog vastgesteld.

Er is sprake van een matige onderhoudstoestand van de fundering van het onderhavige. Uit een eerste controle blijkt het onderhavige object geregistreerd als aandachtsgebied op de funderingsviewer van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland in samenwerking met KCAF. Met de matige staat van de fundering is door u geen rekening gehouden in de waardering voor de WOZ-waarde waardoor deze waarde te hoog is vastgesteld.

De onderhoudstoestand van het onderhavige object is voor verbetering vatbaar. Er zijn enkele aandachtspunten aan het object welke in de nabije toekomst verbeterd dienen te worden om het onderhoudsniveau naar gemiddeld te krijgen. Met deze aandachtspunten, waardoor het onderhoudsniveau als matig gekwalificeerd dient te worden, is door u geen rekening gehouden in de taxatie en de beschikte WOZ-waarde. Mijns inziens hebt u dan ook een te hoge waarde beschikt.

Aan het onderhavige object zijn nog verbeteringen door te voeren op het gebied van verduurzaming van het onderhavige object. Het duurzaamheidsniveau is dan ook als onder gemiddeld te kwalificeren waarvoor een negatieve correctie toegepast dient te worden in de waardebeoordeling. In de taxatie bent u uitgegaan van een gemiddeld duurzaamheidsniveau waardoor de eindwaarde te hoog is vastgesteld.

Om de WOZ-waarde en de opgelegde aanslag nader te controleren verzoek ik u ons uiterlijk binnen twee weken het taxatieverslag toe te sturen via [taxatieverslagen@juistwoz.nl](mailto:taxatieverslagen@juistwoz.nl).

Tevens verzoek ik u conform artikel 40 Wet WOZ om alle op de zaak betrekking hebbende stukken aan mij te verstrekken zodat ik de door u gemaakte keuzes te allen tijde kan controleren. Ik doel hierbij op alle stukken/gegevens die u bij de initiële waardebeoordeling en bij de behandeling van dit bezwaar heeft betrokken. Hieronder kunnen bijvoorbeeld vallen de grondstaffels, liggingfactoren, onderbouwing van de indexering naar waardepeildatum, de KOUDV-factoren van het onderhavige object en de referentiepunten etc. Ik verzoek u mij binnen zes weken na heden deze stukken bij voorkeur digitaal aan het e-mailadres [info@juistwoz.nl](mailto:info@juistwoz.nl) te verstrekken zodat eventuele vragen en bevindingen over de inhoud hiervan kan worden meegenomen in de verdere procedure. Dit verzoek ziet op de gehele bezwaarfase; ook als u na de hoorzitting nog nieuwe stukken in de procedure betreft wil ik deze van u ontvangen.

Ook verzoek ik u de proceskosten te vergoeden conform artikel 7:15 Awb en het Besluit proceskosten bestuursrecht. Mocht u overgaan tot het betalen van de proceskosten dan verzoek ik u conform de cessie in de machtiging om het hierboven genoemde rekeningnummer te gebruiken.

Graag wil ik gehoord worden zoals bepaald in de Algemene Wet Bestuursrecht. Ook indien u in uw besluit voornemens bent om af te wijken van ons verzoek tot proceskostenvergoeding wil ik graag gehoord worden. Dit om onnodige beroepszaken met betrekking tot de kostenvergoeding te voorkomen.

Ik verzoek u dan ook het bezwaar in behandeling te nemen en te reageren op de grieven middels het doen van een uitspraak nadat een hoorzitting heeft plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely belonging to D. van der Locht.

D. van der Locht

JUIST

Bijlage: Machtiging