



# Aandachtspunten afhandeling bezwaar- en beroepsprocedures

Ruud Kathmann  
Marco Kuijper  
Gerdine van Leersum  
Theo van der Mark  
Rebecca Vorstermans



Dezenubriek belicht wettelijk-rechterlijke uitspraken met economische gevolgen voor mensen of bedrijven



## Klopt de WOZ-waarde van deze woning wel?

### DEZAAK

Een man uit de gemeente Moordijk heeft een vrijstaand huis uit 1900. Het ligt op een industrieterrein. In zijn aanslag ontorendezaakbelasting 2023 is de WOZ-waarde van zijn woning vastgesteld op € 451.000. Volgens de man is de woning minder waard en hoef hij dus minder ontorendezaakbelasting te betalen. Hij maakt tevegevoef bezwaar en gaat vervolgens in beroep, waarbij hij onder meer stelt dat de gemeente zijn woning ten rechte vepgloek met huizen die niet op een industrieterrein staan.

### DE UTSpraak

#### Ongegrond

De rechtbank wijst erop dat voor een waardepaling op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de vergleken huizen niet identiek hoeven te zijn. Als ze maar 'voldoende vergleikbaar' zijn en er met de verschillen rekening wordt gehouden.

De woning was vergleken met vier woningen die qua type, uitstraling en bouwperiode vergleikbaar waren. Ze waren bijna allemaal, zoals gebruikelijk, binnen een jaar voor of na de waardepalatum verkocht.

Dat de andere woningen niet op een industrieterrein stonden vond de rechtbank geen bezwaar; de ambtenaar had rekening gehouden met de gehalids-, trillings- en stankoverlast van het industrieterrein door een aftrek van € 41.000. Ook andere verschillen waren goed meegevoegen, bijvoorbeeld € 31.000 aftrek vanwege min-

Zijn huis staat op een industrieterrein, maar voor het vaststellen van de WOZ-waarde vergleek de Belastingdienst het met huizen buiten zo'n terrein.

Mag dat?

Door **Trudeke Sillevis Smitt**  
Illustratie **Maud de Vries**

der goede voorzieningen in de woning. De man had negaangevoerd dat er een te groot verschil was met de WOZ-waarde van het jaar ervoor, maar daarmee hoeft de gemeente geen rekening te houden, aldus de rechtbank. En nieuwe argumenten waar de man op de zitting mee kwam-scheurvorming, een berging die er niet meer zou zijn - laat de rechtbank buiten beschouwing, omdat ze te laat werden aangevoerd. De waarde van de woning en de aanslag blijven ongewijzigd.

### HET COMMENTAAR

Alle huisregimeerontvangers dit kwartaal de jaarlijkse aanslag ontorendezaakbelasting OZB en de nieuwe WOZ-waarde. Zullen ze weer zo schrikken als in 2023, het jaar waarover de man in deze zaak procederde? Inderijst stegen de WOZ-waarden met gemiddeld 17 procent, terwijl de woningrijzen niet begonnen te dalen. Ruud Kathmann van de Waarderingskamer, de instantie die controleert of gemeenten de Wet WOZ goed uitvoeren. Het verschil natuurlijk per woning, maar gemiddeld ligt de WOZ-waarde in 2025 ruim 5 procent hoger dan vorig jaar. De huisrijzen zijn ste-

gen weliswaar afgelopen jaar met tien procent, maar voor de WOZ-waarde is de peuldatum altijd 1 januari van het vorige jaar.

Het tarief dat eigenaten (en soms gebruikers) over de WOZ-waarde moeten betalen verschilt per gemeente. In 2023 was het in Moordijk 0,0726 procent. De man in deze zaak moest dus 0,0726 maal € 451.000 betalen, dat is € 327,41, en hij procedeerde om dat iets vanaf te krijgen. Waar hebben we het eigenlijk over? Kathmann: „De ontorendezaakbelasting is heel zichtbaar en doet daarom extra pijn. En de meeste mensen streven naar minimaaluitte, soms ook bij marginale verschillen. Maar het kan méér schelen, de WOZ-waarde beinvloedt ook bijvoorbeeld de waterschapsbelasting, inkomstenbelasting en erbelasting.”

Toch kan een hoge WOZ-waarde ook gunstig zijn. Het staat goed als je je huis wil verkopen. En, zegt Kathmann, „Bij verhuur heeft de WOZ-waarde invloed op het maximale huurbedrag volgens het puntentwaarderingssysteem. Soms procederen mensen dus voor een hogere WOZ-waarde. Verder adviseert de Vereniging Eigen Huis leden ook te kijken naar de risico-opslag bij de hypotheekrente. Bij een hogere WOZ-waarde neemt het risico voor de bank af, waardoor val je soms in lager

opslagtartef. Je betaalt dan misschien een beetje meer belasting, maar honderden euro's minder aan hypotheekrente.”

In 2023 was er een hausse aan bezwaaren beroepsprocedures en liep de behandeling grote vertraging op. Het was volgens Kathmann „een beetje een paniekjaar, ook doordat commerciële bureaus veel succes hadden met het aanbod gratis de WOZ-waarde aan te schrijven. Goed om te zien dat in deze zaak de belanghebbende het helemaal zelf heeft gedaan. Het laat zien dat bezwaar en beroep voor de WOZ-waarde best laagdrempelig is.”

De bureaus verdienen aan de proceskosten die de overheid moet betalen bij een succesvol bezwaar of beroep. De wetgever heeft dat verdelmodel aangepakt door in 2024 de proceskostenvergoeding terug te brengen tot (nu) een kwart. De Hoge Raad oordeelde anderhalve week geleden dat deze wetswijziging rechtmatig is. Een goede zaak, zegt Kathmann: „Het inschakelen van zo'n bureau ligt voor de eigenaar gratis, maar de maatschappelijke kosten van al die procedures zijn groot en de vergoedingen die de bureaus kregen waren veel hoger dan hun daadwerkelijke kosten.”

In 2024 daalde het aantal woningen waarvoor een bezwaarprocedure liep van 595.000 naar 325.000 - waarvan ruim de helft via commerciële bureaus. Kathmann: „Ik verwacht voor 2025 voorzichtigt hetzelfde niveau aan bezwaaren, of iets minder. De WOZ-waarden vallen mee, de bureaus adverteren minder. Maar veel gemeenten hebben wel het tarief verhoogd vanwege de inflatie. Dat kan leiden tot schrik, en schrik leidt vaak tot bezwaar.”

[-] **Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 18-11-2024, ECLI:NL:RZWB:2024.127**



Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Meppel heeft de WOZ-waarde van uw woning voor het jaar 2025 vastgesteld op € 449.000. Volgens onze berekening is uw WOZ-waarde dit jaar te hoog en moet die worden verlaagd naar € 395.000. Laat daarom Eerlijke WOZ dit jaar [kosteloos uw WOZ-bezwaar regelen](#).

### Advies WOZ Check

Adres: [REDACTED]

#### U kunt geld besparen.

Inkomstenbelasting (box 1)	€ 628
Onroerendezaakbelasting	€ 70
Waterschapsbelasting	€ 18
<b>Totale besparing</b>	<b>€ 716</b>

Gebruikte gegevens uit eerdere WOZ Check:

Leeftijd van de badkamer	16-20 jaar
Leeftijd van de keuken	16-20 jaar
Onderhoud van de woning	Goed / Uitstekend
Duurzaamheid van de woning	Goed / Uitstekend



# Programma

- Deel 1: Nederlands perspectief: Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen
  - Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden
  - Gerdine van Leersum & Theo van der Mark
- Deel 2: Internationaal perspectief: ervaringen uit Canada
  - Property Valuation Services Corporation
  - Rebecca Vorstermans
- Deel 3: Actuele jurisprudentie
- Samenvatting en afsluiting

# Deel 1: Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

# Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen

**Gerdine van Leersum & Theo van der Mark**

**Januari 2025**




**Vertrouwen in een juiste aanslag begint met  
een goed aanslagbiljet**

- Aanslagbiljet op maat

Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen



# Vertrouwen in een juiste aanslag begint met een goed aanslagbiljet



Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

██████████  
Dorpsstraat 146  
3342 BE Hendrik-Ido-Ambacht

Belastingjaar 2025  
Waardepelldatum 1 januari 2024  
Aanslagnummer 919340193  
Klantnummer ██████████

Dagtekening 22 februari 2025  
Aantal betaaltermijnen 1  
Uiterste betaaldatum 30 april 2025

Onderwerp: aanslag gemeentelijke belastingen 2025 / WOZ-beschikking

Geachte ~~heer~~,  
Dit is uw aanslag gemeentelijke belastingen. Hieronder staat hoeveel u moet betalen en hoe u dat doet. In de toelichting staat welke belastingsorten voor u gelden en de gegevens die we voor de berekening hebben gebruikt. Daar vindt u ook de door ons berekende WOZ-waarde van uw woning.

**Te betalen**  
€ 1.101,88

In 1 keer betalen: dit kan op 2 manieren


- Maak € 1.101,88 over op NL36 BNGH 0285 074 849 t.n.v. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht/GBD. Vermeld hierbij uw aanslagnummer 919340193
- Scan de QR-code om de bankapp te openen op uw telefoon. Controleer de betaalgegevens. Druk op 'Betalen', uw bank bevestigt de betaling

Het totale bedrag moet uiterlijk 30 april 2025 zijn betaald. Daarna is de QR-code niet meer te gebruiken.

Liever in termijnen?  
Betalen in 10 gelijke termijnen met automatische incasso kan ook. U moet ons daarvoor machtigen. Dat kan via belastingbalie.drechtsteden.nl (DigID nodig). Of gebruik het bijgesloten machtigingsformulier.

Met vriendelijke groet,  
De Invorderingsambtenaar

GBD is onderdeel van de gemeente Dordrecht en heft en int gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.



Hendrik-Ido-Ambacht


Gemeentehuis (op afspraak)  
Weteringsingel 1, Hendrik-Ido-Ambacht  
Telefoon: 14 078

www.h-i-ambacht.nl/belastingen  
belastingbalie.drechtsteden.nl

Postadres  
Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden  
Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

IBAN: NL36 BNGH 028 507 4849

Toelichting op uw aanslag gemeentelijke belastingen



Hendrik-Ido-Ambacht

Aanslagnummer 919340193

**Dorpsstraat 146 Hendrik-Ido-Ambacht**  
U bent eigenaar en gebruiker van dit object  
Voor uw object geldt een waardevermindering. Dit is al verwerkt in deze WOZ-waarde (zie taxatieverslag).

Waarde van het object ██████████ (WOZ-beschikking)

## Toelichting op uw aanslag gemeentelijke belastingen

Aanslagnummer 919340193

### Dorpsstraat 146 Hendrik-Ido-Ambacht

U bent eigenaar en gebruiker van dit object  
Voor uw object geldt een waardevermindering. Dit is al verwerkt in deze WOZ-waarde (zie taxatieverslag).

Waarde van het object ██████████ (WOZ-beschikking)

Soort belasting	Waarop gebaseerd	Tarief	Periode	Bedrag
<b>Belastingen voor eigenaar</b>				
Onroerendezaak belasting eigenaar	WOZ-waarde ██████████	0,0883 %	1 jan tot 31 dec 2025	€ 488,00
Rioolheffing eigenaar	Vast tarief per woning	€ 153,63	1 jan tot 31 dec 2025	€ 153,63
<b>Belastingen voor gebruiker</b>				
Afvalstoffenheffing	30 lt. afvalzak restafval. Stortingen: 12	€ 1,25	1 jan tot 31 dec 2024	€ 15,00
Afvalstoffenheffing	60 lt. afvalzak restafval. Stortingen: 19	€ 2,50	1 jan tot 31 dec 2024	€ 47,50
Rioolheffing gebruiker	Basistarief	€ 70,80	1 jan tot 31 dec 2025	€ 70,80
Afvalstoffenheffing	3 personen	€ 358,95	1 jan tot 31 dec 2025	€ 358,95
<b>Bedrag voor dit adres</b>				€ 1.133,88
Eenmalige tegemoetkoming				- € 32,00
<b>Bedrag voor dit adres na tegemoetkoming</b>				€ 1.101,88

### Goed om te weten als u de aanslag leest

- U ontvangt per huishouden een aanslag gemeentelijke belastingen. Die gaat naar de oudste bewoner of degene die op uw adres het langst staat ingeschreven
- De WOZ-beschikking staat boven de tabel. Dit is de officiële term voor de bekendmaking van de hoogte van de waarde van uw woning. In het taxatieverslag staat hoe deze WOZ-waarde is berekend. Dit verslag kunt u bekijken op belastingbalie.drechtsteden.nl (DigID nodig). Of bel ons voor een papieren exemplaar
- Hoever u voor een bepaalde belastingsort betaalt, hangt af van de manier waarop we deze belasting berekenen. Dit kan een vast tarief zijn, maar ook een tarief op basis van met hoeveel mensen u woont. Dit staat in de tweede kolom van de tabel
- De tarieven per belastingsort staan in de derde kolom. De gemeenteraad stelt deze ieder jaar opnieuw vast
- Er zijn eigenaarsbelastingen en gebruikersbelastingen. Omdat u een woning bezit en er ook woont, betaalt beide belastingen
- Voor gebruikersbelastingen geldt: als u in de loop van het jaar verhuist, ontvangt u een vermindering op uw oorspronkelijke aanslag. Wij sturen u hierover een brief. Gaat u naar een andere gemeente, dan betaalt u aan ons alleen voor de maanden dat u in Hendrik-Ido-Ambacht woonde. Verhuist u binnen de gemeente, dan sturen wij u een nieuwe aanslag voor uw nieuwe adres
- Eigenaarsbelastingen betaalt u altijd voor een heel jaar, gebaseerd op de gegevens uit het Kadaster volgens de situatie van 1 januari. Verkoopt u het pand in de loop van het jaar, dan verminderen we de aanslag niet
- Afvalstoffenheffing bestaat uit twee delen: een vast deel en een variabel deel. Het vaste deel is een vast bedrag. Het variabele deel hangt af van uw situatie van het vorige kalenderjaar, zoals het aantal keer dat u toen restafval heeft aangeboden en formaat van de container of afvalzak
- Het vaste deel afvalstoffenheffing op deze aanslag is het bedrag voor het lopende kalenderjaar. Het variabel deel is het bedrag dat u betaalt voor het restafval dat u vorig jaar heeft aangeboden
- De gegevens die we hebben gebruikt, kunt u bekijken op belastingbalie.drechtsteden.nl (DigID nodig) onder 'restafvalreken'. Daar staan de dagen en tijdstippen waarop restafval is aangeboden
- Bestaat uw huishouden uit meerdere mensen, dan heeft u recht op 3 vrije stortingen per persoon. Dit staat gelijk aan een bedrag van € 7,50 per persoon. We hebben dat bedrag alvast in mindering gebracht op het vaste deel afvalstoffenheffing dat op deze aanslag staat. In het bedrag dat u moet betalen zijn de vrije stortingen al verrekend

### Op tijd betalen

U moet betalen voor de uiterste betaaldatum, of u nu in één keer betaalt, of in termijnen. Anders moeten we het bedrag invorderen. En komen er invorderingskosten en -rente bij.

Bij betalen in termijnen: zorg voor genoeg saldo. Als we een termijnbedrag niet kunnen afschrijven (bijvoorbeeld door onvoldoende saldo), dan verdelen wij het gemiste bedrag over de resterende maanden. Alle volgende termijnbedragen worden dan hoger.

Na drie mislukte incasso's vervalt uw machtiging. U moet dan het openstaande bedrag in één keer betalen. Dat moet binnen twee maanden na dagtekening van deze aanslag.

U kunt altijd contact met ons opnemen als u het niet duidelijk is wat u (nog) moet betalen en voor wanneer.

### Klopt uw aanslag niet? Neem eerst contact op

Met deze toelichting kunt u controleren of de gegevens die wij gebruiken, passen bij uw situatie. U heeft altijd het recht om bezwaar te maken. Dat kan met het meegestuurde formulier of via belastingbalie.drechtsteden.nl (DigID nodig). Of u stuurt een bezwaarschrift (brief met datum, naam en adres) aan GBD, t.a.v. de heffingsambtenaar, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht. Doe dit binnen 6 weken na dagtekening. Deze datum vindt u bovenaan de brief.

Maar vaak is bezwaar maken niet nodig. Bel ons en laat weten wat er niet klopt. In veel gevallen kunnen we het meteen oplossen.



# Vertrouwen in een juiste aanslag begint met een goed aanslagbiljet

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Hendrik-Ido-Ambacht

Postbak-ID: 403  
Klantnummer: 276098  
Aanslagnummer: 919340193

Gemeentehuis (op afspraak)  
Wateringang 1, Hendrik-Ido-Ambacht  
Telefoon: 14 078  
www.h-i-ambacht.nl/belastingen  
belastingbalk.drechtsteden.nl

## Bezwaar tegen hoogte van WOZ-waarde

Laten weten als de gegevens niet kloppen die we hebben gebruikt voor de waardebeoordeling

**Bezwaar maken: hoe het werkt**

- Op uw aanslag staat de WOZ-waarde van uw pand. Deze is tot stand gekomen door een geautomatiseerde waardebeoordeling. In het taxatieverslag vindt u de gegevens die we hiervoor hebben gebruikt. U kunt het verslag inzien op [belastingbalk.drechtsteden.nl](http://belastingbalk.drechtsteden.nl) (DigID nodig). Of bel naar 14 078
- Met dit formulier maakt u bezwaar tegen de hoogte van de WOZ-waarde. Dit moet binnen 6 weken na dagtekening van de aanslag
- Soms hebben we foto's of andere beslistukken nodig die uw bezwaar onderbouwen. In dat geval beelden of mailen we u. U kunt de documenten ook alvast meesturen
- Wij sturen u een ontvangstbevestiging. Hierin leest u binnen welke termijn wij uw bezwaar afhandelen en wat het betekent voor uw betalingsverplichting

**Goed om te weten**

- Bezwaar maken is niet altijd nodig. Soms kunnen we zonder bezwaarprocedure gegevens aanpassen en die waardering herzien. U kunt altijd contact opnemen om te bespreken wat u het beste kunt doen. We helpen u graag
- Bezwaar maken tegen een belastingsoort die wij u opgelegd hebben, is iets anders. Dat kan niet met dit formulier. Hiervoor belt u ons op 14 078. Of ga naar [belastingbalk.drechtsteden.nl](http://belastingbalk.drechtsteden.nl) (DigID nodig)

**Invullen, ondertekenen en opsturen**

- Stuur het formulier naar: GBD, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht
- Liever digitaal regelen? Ga dan naar [belastingbalk.drechtsteden.nl](http://belastingbalk.drechtsteden.nl) (DigID nodig)

**Uw gegevens**

Naam: \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Belastingjaar: 2021  
Perisdatum: 1 januari 2024  
Aanslagnummer: 919340193  
Adres: Dorpsstraat 146 Hendrik-Ido-Ambacht

Ik ontvang de uitspraak op mijn bezwaar graag per e-mail op het door mij opgegeven e-mailadres

**WOZ-waarde**

Vastgestelde WOZ-waarde: \_\_\_\_\_  
Wat volgens u de WOZ-waarde moet zijn (schatting): \_\_\_\_\_

GBD is onderdeel van de gemeente Dordrecht en heeft in het gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Wat er volgens u niet klopt  
(Vink aan wat in uw situatie geldt en haal daar wat niet van toepassing is)

**Feiten uit taxatieverslag die waardering bepalen kloppen niet**

**De kenmerken kloppen niet**

Oppervlakte woning, dit moet zijn \_\_\_\_\_  
 Onderdelen bij het pand, dit moet(en) zijn \_\_\_\_\_

**De onderhoudsstaat is anders dan op het taxatieverslag staat aangegeven**

Onderhoud binnen is beter/slechter, namelijk \_\_\_\_\_  
 Onderhoud buiten is beter/slechter, namelijk \_\_\_\_\_  
 Keuken/badkamer is ouder dan 20 jaar \_\_\_\_\_  
 Er zijn bouwkundige gebreken, namelijk \_\_\_\_\_  
 Er is iets anders aan de hand, namelijk \_\_\_\_\_

**Een uitgevoerde taxatie gaf een andere waardering als resultaat**

De woning staat te koop voor een lagere/hogere prijs dan de WOZ-waarde  
Vraagprijs: \_\_\_\_\_ Naam verkoopmakelaar: \_\_\_\_\_

De woning is verkocht voor een lagere/hogere prijs dan de WOZ-waarde  
Koopprijs: \_\_\_\_\_ Verkoopdatum of datum voorlopig koopcontract: \_\_\_\_\_

De woning is getaxeerd door een taxateur voor een lagere/hogere waarde dan de WOZ-waarde  
Getaxeerde waarde: \_\_\_\_\_ Datum taxatie (waardepelidatum): \_\_\_\_\_

NWW-registratienummer taxatierapport: \_\_\_\_\_

Waarom deze taxatie is uitgevoerd

Toekomstige verkoop  Brandverzekering  Hypotheekaanpassing  
 Anders, namelijk \_\_\_\_\_

**Er is iets anders aan de hand of ik wil iets toelichten**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Ondertekening**

Met het zetten van uw handtekening verklaart u dat u dit formulier naar waarheid heeft ingevuld en geeft u ons toestemming om uw gegevens te controleren als dat nodig is.

Datum: \_\_\_\_\_ Handtekening: \_\_\_\_\_

GBD is onderdeel van de gemeente Dordrecht en heeft in het gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden

Hendrik-Ido-Ambacht

Postbak-ID: 201  
Klantnummer: \_\_\_\_\_  
Aanslagnummer: 919340193

Gemeentehuis (op afspraak)  
Wateringang 1, Hendrik-Ido-Ambacht  
Telefoon: 14 078  
www.h-i-ambacht.nl/belastingen  
belastingbalk.drechtsteden.nl

## Machtiging voor automatische incasso

Regelen dat u uw belastingaanslag in termijnen betaalt

**Over de machtiging**

- Met deze machtiging geeft u toestemming dat wij vanaf nu in 10 gelijke termijnen het bedrag voor gemeentelijke belastingen van uw rekening afschrijven. Dit doen we op iedere laatste werkdag van de maand. Deze machtiging loopt door totdat u deze intrekt. U heeft dus voor het volgende jaar geen nieuwe incasso te regelen
- Als we een termijnbedrag niet kunnen afschrijven (bijvoorbeeld door onvoldoende saldo), dan verdelen wij het overgebleven bedrag over de volgende maanden. Alle volgende termijnbedragen worden hier hoger

**Gebruik dit formulier niet om wijzigingen door te geven. Klopt er iets niet in de gegevens die wij van u hebben of wijzigt uw situatie, neem dan contact met ons op**

**Deze machtiging is persoonsgebonden. U kunt dus alleen een machtiging afgeven voor uw eigen aanslag, nooit voor die van iemand anders**

**Invullen, ondertekenen en opsturen**

- Stuur het formulier naar: GBD, Postbus 8, 3300 AA Dordrecht
- Liever digitaal regelen? Ga dan naar [belastingbalk.drechtsteden.nl](http://belastingbalk.drechtsteden.nl) (DigID nodig)

**Uw gegevens**

Naam: \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer: \_\_\_\_\_  
Klantnummer: \_\_\_\_\_  
Aanslagnummer: 919340193

**Gegevens bankrekening**

IBAN: NL \_\_\_\_\_  
Naam bank: \_\_\_\_\_

**Ondertekening**

Datum: \_\_\_\_\_ Handtekening: \_\_\_\_\_

GBD is onderdeel van de gemeente Dordrecht en heeft in het gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.



## en een taxatieverslag op maat

- Aanslagbiljet op maat
- Taxatieverslag op maat

Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen



# Taxatieverslag op maat

## Geautomatiseerde waardebeoordeling van uw woning

### Onderbouwing van WOZ-waarde (taxatieverslag)

Dorpsstraat 146, 3342 BE Hendrik-Ido-Ambacht

WOZ-objectnummer: 053100001498

Uw WOZ-waarde: € 000.000



WOZ-waarde zonder aftrek	€ 000.000
Aftrek kwaliteit en onderhoudstoestand	€ 000.000

Waardepeildatum	1 januari 2023
Toestandspeldatum	1 januari 2024
Belastingjaar	2024

Vorige vastgestelde WOZ-waarde*	€ 000.000 (waardepeildatum 1 januari 2022)
Verandering van de WOZ-waarde	+8,6%

\*Voor overige jaren, zie bijlage

**WOZ-waarde**  
Ieder jaar moet de gemeente voor uw woning de WOZ-waarde vaststellen. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) schrijft dit voor. De WOZ-waarde is het geschatte bedrag dat u normaal gesproken zou ontvangen als u uw woning op het moment van waardebeoordeling (waardepeildatum) zou verkopen. De WOZ-waarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van andere woningen. Wij vergelijken uw woning met andere woningen voor wat betreft wijk, ligging en kenmerken. Heeft u uw woning kort geleden gekocht, dan is de koopprijs meestal leidend voor de hoogte van de WOZ-waarde.

**Aftrek**  
In bepaalde gevallen geldt een specifieke aftrek van de waarde. Als dat voor uw woning geldt, staat dat hierboven.

**Waardepeildatum**  
De waardepeildatum ligt altijd een jaar voor het belastingjaar. Dus voor het belastingjaar 2024 geldt als waardepeildatum 1 januari 2023. Deze datum wordt gehanteerd om de WOZ-waarde te bepalen; we bekijken dan de verkoopprijzen van andere woningen rond de waardepeildatum. Op deze manier kunnen we een zorgvuldige analyse maken. Als er niet genoeg verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

**Toestandspeldatum**  
De toestandspeldatum is volgens de wet gelijk aan de waardepeildatum, dus 1 januari van het voorgaande jaar. Behalve als de woning tussen de waardepeildatum en 1 januari van het lopende belastingjaar (waarvoor dus de aanslag gemeentelijke belastingen gaat) is gewijzigd door (ver)bouw of sloop. Dan moet als toestandspeldatum 1 januari van het lopende belastingjaar worden gehanteerd.

Om het gemakkelijker te maken, hanteren wij bij waardebeoordeling als toestandspeldatum altijd 1 januari van het lopende belastingjaar. Dat is immers altijd goed. Want als het gebouw niet is gewijzigd tussen waardepeildatum en 1 januari van het lopende belastingjaar, ontstaat er ook geen probleem als 1 januari van het lopende belastingjaar als toestandspeldatum wordt gebruikt.

### Uw woning



Deze foto's geven een zo duidelijk mogelijk beeld van uw woning. Mogelijk heeft onze opname-auto uw woning niet volledig in beeld kunnen krijgen.

Adres	Dorpsstraat 146, 3342 BE Hendrik-Ido-Ambacht
Wijk	Centrum

<b>Kenmerken</b>	
Type woning	Twee-onder-een-kap-woning
Bijzonderheden	-
Gebruiksoppervlakte van de woning	172 m <sup>2</sup>
Grond bij woning	420 m <sup>2</sup>
Energiecertificering	Deze woning heeft geen energiecertificering
Voorzieningen	Onder gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

<b>Onderdelen</b>	<b>Bouwjaar</b>	<b>Gebruiksoppervlakte</b>
Dakkapel		0 m <sup>2</sup>
Dakkapel		0 m <sup>2</sup>
Garage aangebouwd		28 m <sup>2</sup>
Onbelaste Grond		11 m <sup>2</sup>
Overkapping / luifel bij woning		12 m <sup>2</sup>
Woning	1900	144 m <sup>2</sup>
Zonnepanelen		

<b>Kadastrale gemeente</b>	<b>Secctie</b>	<b>Perceelnummer</b>	<b>Letter</b>	<b>Indexnummer</b>	<b>Oppervlakte</b>
Hendrik Ido Ambacht	E	09372	G	0000	440 m <sup>2</sup>

**Type**  
Het type woning speelt mee bij de waardebeoordeling. De definities van verschillende woningtypen zijn nauwkeurig vastgelegd in de zogenaamde Fotovijzer Woningen. Dit document is gemaakt door alle betrokken partijen (onder andere de toezichthouder Waarderingskamer, VNG en makelaarsorganisaties), zodat bij waardebeoordeling altijd dezelfde begrippen worden gehanteerd.

**Onderdelen**  
Naast het type woning bepalen ook de onderdelen van de woning de waarde. Denk aan: uitbouw, garage, berging en ook de periode waarin uw huis gebouwd is; een enkel jaar zorgt niet meteen voor een waardeverschil.

**Bouwjaar**  
Het bouwjaar is mede bepalend voor de waarde en is belangrijk voor vergelijking met andere woningen. Het gaat daarbij om de periode waarin uw huis gebouwd is; een enkel jaar zorgt niet meteen voor een waardeverschil.

**Gebruiksoppervlakte**  
Dezelfde manier, conform de Nederlandse norm NEN 2550. Hoe dit moet, is vastgelegd in de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. Ook alle makelaars gebruiken deze meetinstructie. Bij het berekenen van de gebruiksoppervlakte wordt uitgegaan van de inpandige oppervlakte van de woning.

**Voorzieningen in de woning**  
De kwaliteit van de voorzieningen in uw woning kan invloed hebben op de waarde. Dat zijn voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet. Alleen als een voorziening ontbreekt, in zeer slechte staat is of juist een heel hoog kwaliteitsniveau heeft, weegt het mee bij de waardebeoordeling.

**Ligging**  
De ligging van de woning waarden wij bijna altijd als 'gemiddeld'. Tenzij deze erg afwijkt van woningen waarmee wij uw woning vergelijken. Bijvoorbeeld vanwege ernstige en permanente overlast van stank of geluid. Of als uw woning bijvoorbeeld een bijzonder mooi uitzicht heeft. Tijdelijke situaties hebben geen invloed, zoals een opgebroken straat of een nieuwbouwwijk die nog in ontwikkeling is.

**Onderhoud**  
Het onderhoudsniveau is altijd gemiddeld, tenzij het niet past bij de staat van onderhoud die je zou mogen verwachten bij een woning uit de betreffende bouwperiode. Het gaat hierbij om de bouwkundige kwaliteit van de woning, zoals muren, daken en vloeren. Bij een gemiddeld onderhoudsniveau is er op korte termijn geen groot onderhoud nodig aan uw woning.

**Energiecertificering**  
Als in onze gegevens staat dat een woning een energiecertificering heeft, dan staat dit label en de datum van opname onder 'Kenmerken'. Sommige woningen hebben geen energiecertificering. Bijvoorbeeld als de woning een monumentaal status heeft of de afgelopen 10 jaar niet verkocht is. Hoe bepalen de energiecertificering van recent verkochte woningen uw WOZ-waarde? In ons waarderingmodel nemen we de verkoopprijs mee om geautomatiseerd de waarde van woningen te bepalen. Een energiecertificering kan deze verkoopprijs beïnvloeden. Een goed geïsoleerde woning is immers doorgaans hoger in prijs dan een vergelijkbare woning zonder die investeringen. Daarmee is een energiecertificering relevant voor de WOZ-waarde.

**Kadastrale percelen**  
Elke woning staat op een of meerdere kadastrale percelen. Dit staat geregistreerd bij het Kadaster. De oppervlakte ervan speelt mee bij de waardebeoordeling. Wij houden rekening met bijzondere situaties. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten. Of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat of een brandgang of een stuk weg is.

# Taxatieverslag op maat

## Geselecteerde verkochte woningen

GBD houdt gegevens bij over alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Zo analyseren wij de woningmarkt. De kenmerken van duizenden verkochte woningen worden vergeleken met de kenmerken van uw woning. Op die manier wordt de WOZ-waarde van uw woning zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Woningen die hetzelfde zijn, zijn evenveel waard. Maar veel woningen die opgeschijnlijk aan de buitenzijde gelijk lijken, verschillen toch van elkaar. Hierdoor kan de waarde van uw woning toch verschillen van soortgelijke woningen in de straat. Dit kan bijvoorbeeld komen door een recente verkoop, een verbouwing of de onderhoudstoestand.

Hieronder ziet u een voorbeeld van verkochte woningen die in de berekening zijn meegenomen. Deze woningen zijn vergelijkbaar met uw woning. Op punten kunnen ze verschillen van elkaar. Hiermee hebben we rekening gehouden in de waardebepaling.

### Verkochte woning 1

Straatnaam	Dorpsstraat
Huisnummer	148
Postcode	3342BE
Woonplaats	Hendrik-Ido-Ambacht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	01-07-2022
Verkoopprijs	€ 636.000



Vastgestelde WOZ-waarde	€ 569.000 (waardepeildatum 1 januari 2023)
Vorige WOZ-waarde	€ 540.000 (waardepeildatum 1 januari 2022)

### Kenmerken

Type woning	Twee-onder-een-kap-woning
Bijzonderheden	-
Gebruiksoppervlakte van de woning	172 m²
Toegekende grond bij woning	359 m²
Energie label	C (datum opname 10 oktober 2019)
Wijk	Centrum
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Dakkapel		0 m²
Dakkapel		
Garage aangebouwd		28 m²
Onbelaste Grond		11 m²
Tuinhuis / blokhu		9 m²
Woning	1990	144 m²
Zonnepanelen		

### Verkochte woning 2

Straatnaam	Dorpsstraat
Huisnummer	77
Postcode	3342BC
Woonplaats	Hendrik-Ido-Ambacht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	01-07-2022
Verkoopprijs	€ 560.000



Vastgestelde WOZ-waarde	€ 564.000 (waardepeildatum 1 januari 2023)
Vorige WOZ-waarde	€ 544.000 (waardepeildatum 1 januari 2022)

### Kenmerken

Type woning	Twee-onder-een-kap-woning
Bijzonderheden	-
Gebruiksoppervlakte van de woning	153 m²
Toegekende grond bij woning	318 m²
Energie label	A (datum opname 18 augustus 2020)
Wijk	Centrum
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Berging / schuur vrijstaand		
Dakkapel		0 m²
Onbelaste Grond		30 m²
Woning	1979	153 m²

### Verkochte woning 3

Straatnaam	Groenewal
Huisnummer	25
Postcode	3342DD
Woonplaats	Hendrik-Ido-Ambacht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	30-06-2022
Verkoopprijs	€ 650.000



Vastgestelde WOZ-waarde	€ 710.000 (waardepeildatum 1 januari 2023)
Vorige WOZ-waarde	€ 645.000 (waardepeildatum 1 januari 2022)

### Kenmerken

Type woning	Twee-onder-een-kap-woning-geschakeld
Bijzonderheden	-
Gebruiksoppervlakte van de woning	166 m²
Toegekende grond bij woning	340 m²
Energie label	A (datum opname 28 oktober 2021)
Wijk	Centrum
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Boven gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Aanbouw woonruimte platdak	2022	22 m²
Garage aangebouwd		10 m²
Onbelaste Grond		10 m²
Tuinhuis / blokhu		8 m²
Woning	1995	134 m²
Zonnepanelen		12 m²



# Taxatieverslag op maat

## Over deze waardebeoordeling

De WOZ-waarde en het door de gemeenteraad vastgestelde tarief bepalen hoeveel onroerendezaakbelasting (ozb) u aan de gemeente betaalt voor uw woning. De gemeente stelt de WOZ-waarde vast volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze waardebeoordeling kan nooit op de euro nauwkeurig zijn. GBD berekent de waarde van uw woning door middel van modelmatige waardebeoordeling.

### Modelmatige waardebeoordeling

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden doet aan modelmatig waarderen: het waarderen van woningen op basis van een model, zonder dat alle woningen daadwerkelijk bezocht worden. Wij doen dit met een speciaal voor de Drechtsteden ontwikkeld geautomatiseerd systeem.

In dit systeem zitten de geregistreerde kenmerken van woningen en grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt, zoals verkoopprijzen. Deze methode analyseert tal van factoren, in welke mate ze meewegen en hoe ze met elkaar samenhangen. Een uniek systeem, gebaseerd op een internationaal beproefde methode. Het voldoet aan alle nationale en internationale standaarden.

### WOZ-waarde = schatting marktwaarde

In de berekening staat de marktwaarde van uw woning centraal. Dit is de prijs die u zou hebben ontvangen als u uw woning op de peildatum zou hebben verkocht. De officiële internationale definitie van marktwaarde is: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op de waardepeildatum.

### Vergelijking op basis van objectkenmerken

We vergelijken woningen met elkaar op basis van objectieve kenmerken (objectkenmerken). Dit zijn: type woning, grootte van de woning en grootte van de tavel en bouwjaar. Waar nodig gebruiken we ook minder objectieve kenmerken in de vergelijking: de ligging van uw woning in de gemeente, de onderhoudstoestand en het voorzieningenniveau in de woning. Met voorzieningen bedoelen wij bijvoorbeeld keuken en sanitair.

In de onderlinge vergelijking gaan we voor deze 3 belangrijke kenmerken van een woning altijd uit van het gemiddelde, het basisniveau. Pas als 1 van de kenmerken van de woning heel veel slechter of beter is dan woningen waarmee vergeleken wordt, wegen we dit mee in de waardebeoordeling. Een iets oudere keuken of badkamer heeft dus geen invloed op de waarde. Wij houden de objectkenmerken actueel. Als wij bijvoorbeeld weten dat een woning is verbouwd, registreren wij meteen de nieuwe kenmerken.

### Selectie verkochte woningen in taxatieverslag

Met modelmatige waardebeoordeling gebruiken we allerlei kenmerken in de berekening van uw woningwaarde, waaronder de verkoopprijzen van duizenden andere woningen. Ter illustratie vindt u de gegevens van drie van deze woningen in dit taxatieverslag. Een andere selectie had in de regel dezelfde WOZ-waarde opgeleverd.

### Zorgvuldige controles

Onze experts controleren - en waar nodig corrigeren - de waarden die uit de modelmatige waardebeoordeling zijn gekomen. Meestal heeft de taxateur alle gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Soms doet hij een taxatie ter plaatse. Ook controleren we zorgvuldig ons model voor waardebeoordeling. Hiervoor gebruiken wij beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer. We kijken daarbij bijvoorbeeld naar opvallende verschillen tussen de berekende WOZ-waarde en de verkoopprijzen van andere woningen of de WOZ-waarde van voorgaande jaren.

### Waarderingskamer = toezichthouder

De Waarderingskamer controleert periodiek of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft vastgesteld dat GBD werkt volgens de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer en heeft het college van B&W laten weten dat de WOZ-beschikkingen naar inwoners verstuurd mogen worden.

## Bijlage bij uw taxatieverslag

WOZ-objectnummer	053100001498
Adres	Dorpsstraat 140, 3342 BE Hendrik-Ido-Ambacht
Belastingjaar	2024

## Uw aanslagbedrag OZB door de jaren heen

Op uw aanslag gemeentelijke belastingen ziet u welke belastingen u aan de gemeente betaalt en hoeveel. Zo ook de onroerendezaakbelasting (OZB). De hoogte van het bedrag aan OZB-belasting wordt bepaald door de WOZ-waarde van uw woning vermenigvuldigd met het vastgestelde OZB-tarief. De gemeenteraad stelt dit tarief jaarlijks in december vast.

**Bedrag aanslag OZB = WOZ-waarde van uw woning x OZB-tarief**

Een stijging van de WOZ-waarde betekent dus niet automatisch een even grote stijging van het bedrag dat u betaalt aan OZB. Het taxatieverslag legt uit hoe we tot de WOZ-waarde zijn gekomen.

### Aanslagbedrag OZB 2021-nu

Belastingjaar	WOZ-waarde	OZB-tarief	Aanslagbedrag OZB
2021	€ 1.000	0,1053%	€ 1,05
2022	€ 1.000	0,074%	€ 0,74
2023	€ 1.000	0,0916%	€ 0,92
2024	€ 1.000	0,0694%	€ 0,69



## En ook een advertentie in de krant

- Aanslagbiljet op maat
- Taxatieverslag op maat
- Advertentie (aankondiging) in de krant

Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen







## Verder bouwen aan **vertrouwen**

- Contact bij vragen of bezwaar aanbieden
- Kanalen open
- Geen inloopavonden
- Nieuw in 2025: baliebezoek bij taxateur zonder afspraak
- Snel reageren op vraag/bezwaar en zo mogelijk afhandelen
- Eerlijk en transparant en niet anoniem
- NCNP komt in ons woordenboek niet voor

Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen



## Afsluitend

- Wie kan het vertrouwen van inwoners in de overheid vergroten?
- Dat kunnen wij!

Vertrouwen in een aanslag gemeentelijke belastingen



# Internationaal perspectief: ervaringen uit Canada

Property Valuation Services Corporation



# Vooraf

- Werkt voor alle gemeenten van provincie Nova Scotia
  - 930.000 inwoners
  - 49 gemeenten
- Doet alleen taxatiewerkzaamheden voor gemeenten in provincie
- Lijkt op Nederlandse systeem
  - Heeft ook jaarlijkse waardebeoordeling
  - Marktwaaarde is de grondslag
- Taxeert met AI-systeem



# Actuele jurisprudentie

Rondom box 3 en uit te keren proceskosten



# In het nieuws

Hoge Raad oordeelt over werkelijk rendement op tweede woning in box 3

## **Einde aan verdienmodel 'WOZ-bezwaarhufters'**

# **HOGE RAAD MAAKT DEFINITIEF KORTE METTEN MET VERDIENMODEL WOZ-'BEZWAARHUFTERS'**

**Hoge Raad: beperking vergoeding proceskosten WOZ en bpm toegestaan**

**'Van WOZ tot wetgever: de Hoge Raad en box 3'**

# Belang van tijdige beschikkingen: BOX 3





# Belang van de toestanddatum: BOX 3

waardeverandering  $\neq$  rendement



**belang correcte registratie wijziging kenmerken!  
(ingangsdatum en toestanddatum)**

“Voor zover de waarde aan het eind van het jaar correspondeert met de investering, kan niet worden gezegd dat de belastingplichtige in werkelijkheid rendement heeft behaald. Het gaat in zoverre slechts om (de tegenwaarde van) de eigen inbreng.”

# Tijdige hoorzittingen, tijdige bezwaarafhandeling

- Plan de hoorzitting direct, bij voorkeur in de ontvangstbevestiging.
- Na het toesturen van twee uitnodigingen, met concrete opties (**data en tijdstippen én plaats**) is een professioneel gemachtigde voldoende 'in de gelegenheid gesteld te worden gehoord' ([ECLI:NL:GHARL:2016:640](#)).
- Met inwoners die zelf bezwaar, zal een telefoongesprek volstaan.
- Ook als door hen niet om een hoorzitting is verzocht, is een gesprek van toegevoegde waarde voor het vertrouwen. Door over en weer standpunten uit te wisselen, ontstaat sneller wederzijds begrip.



# Eisen aan de uitnodiging

- Ook voor het tijdig en zorgvuldig bekend maken van de uitnodiging voor de hoorzitting ligt de bewijslast bij de gemeente (ECLI:NL:GHARL:2021:8435).
- Als een e-mailadres bekend is en door gemachtigde wordt gebruikt om te communiceren met de gemeente, dan mag de gemeente de uitnodigingen daarheen sturen (ECLI:NL:HR:2018:1967).

# Hoge Raad

- Beperkingen proceskostenvergoeding niet discriminerend en ook niet in strijd met EU-recht of internationale verdragen.
- x0,25 en x0,10 in verhouding met doel en niet onredelijk
- WOZ-factor alleen bij gemachtigden op basis van NCNP
- Andere gemachtigden zijn bijzondere gevallen, dan geen WOZ-factor
- Ook geen WOZ-factor als gemachtigde verwerende partij is



# Proceskostenvergoeding en de WOZ

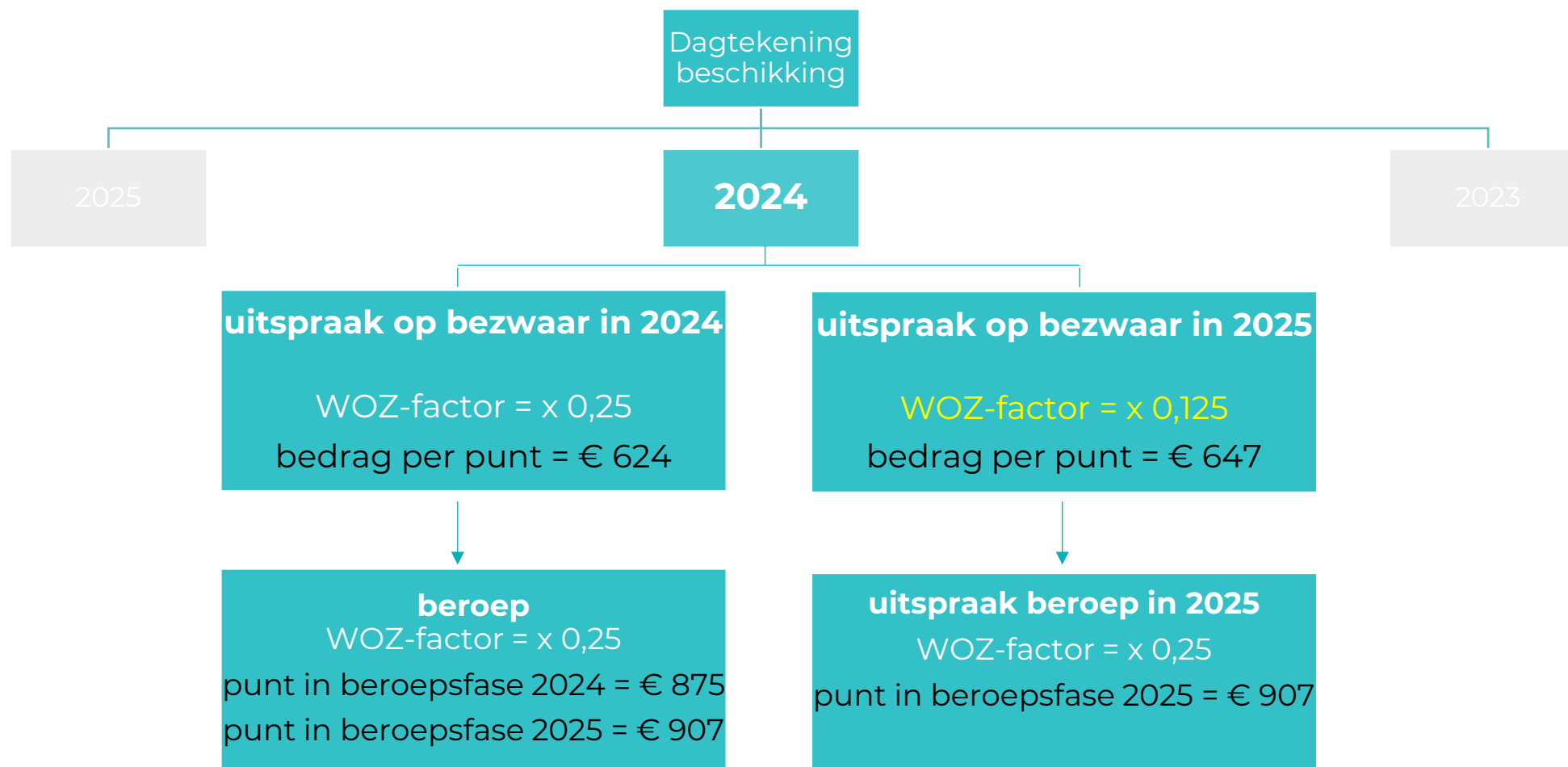


# Proceskostenvergoeding en de WOZ

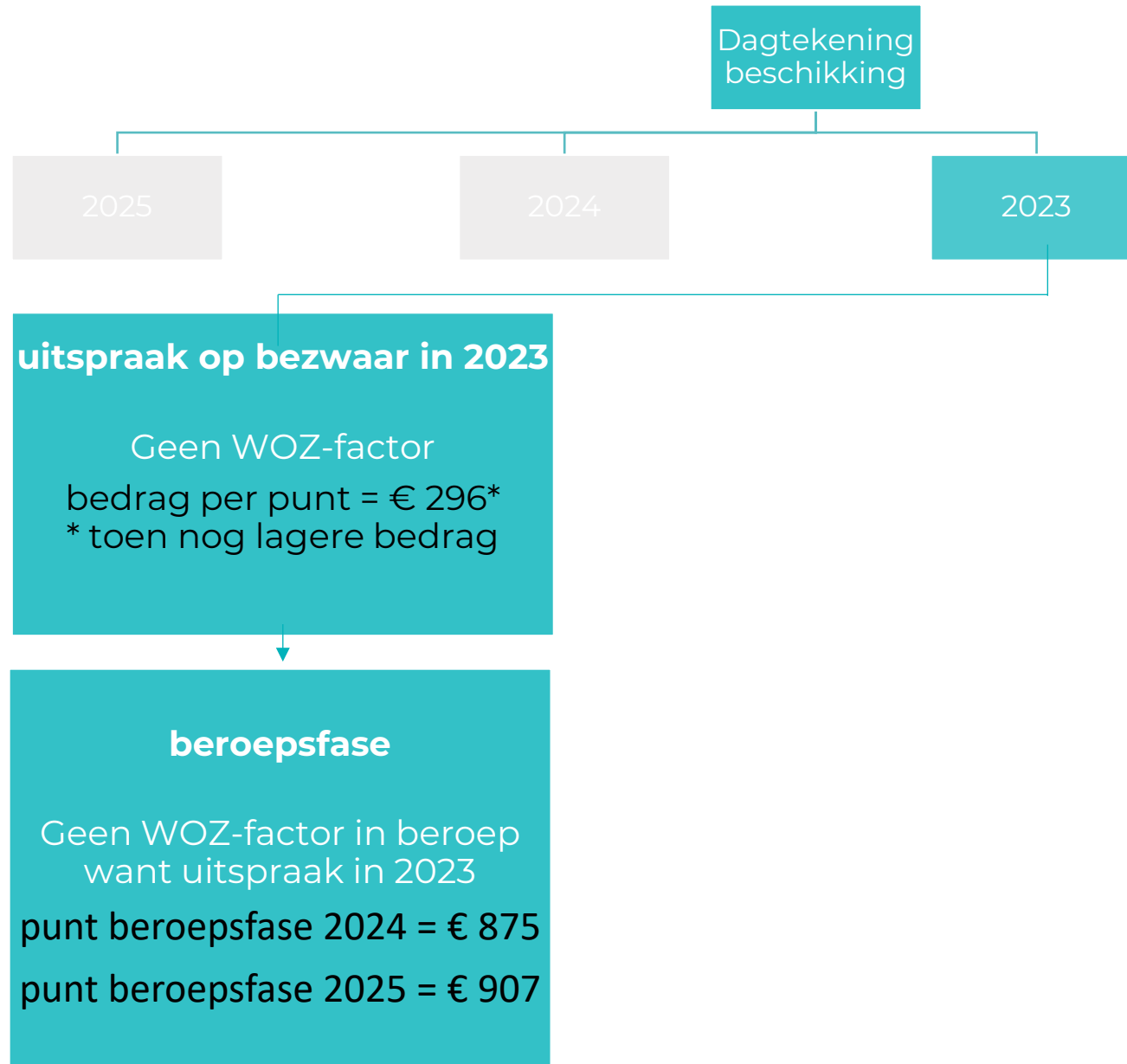




# Proceskostenvergoeding en de WOZ

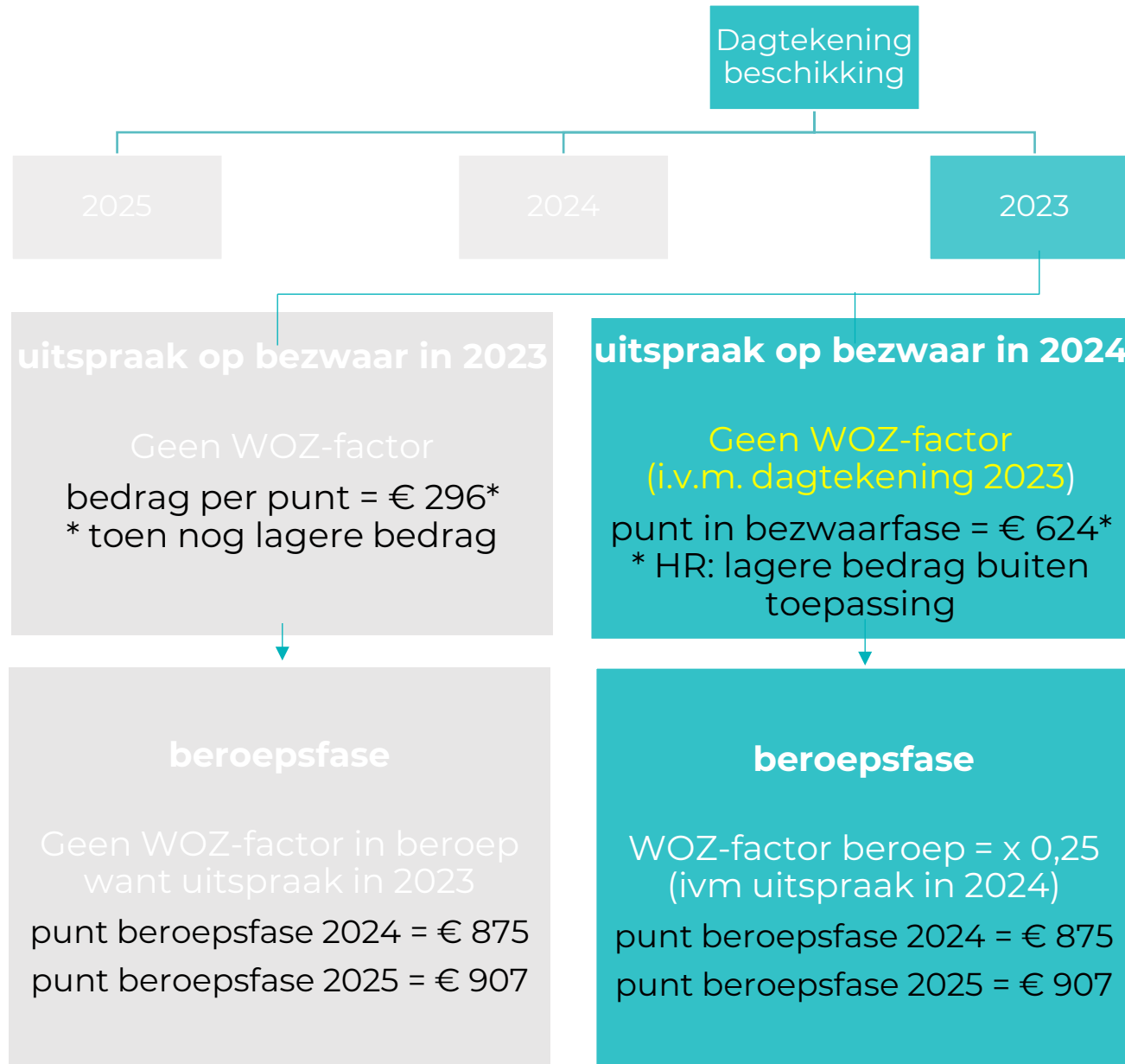


# Proceskostenvergoeding en de WOZ

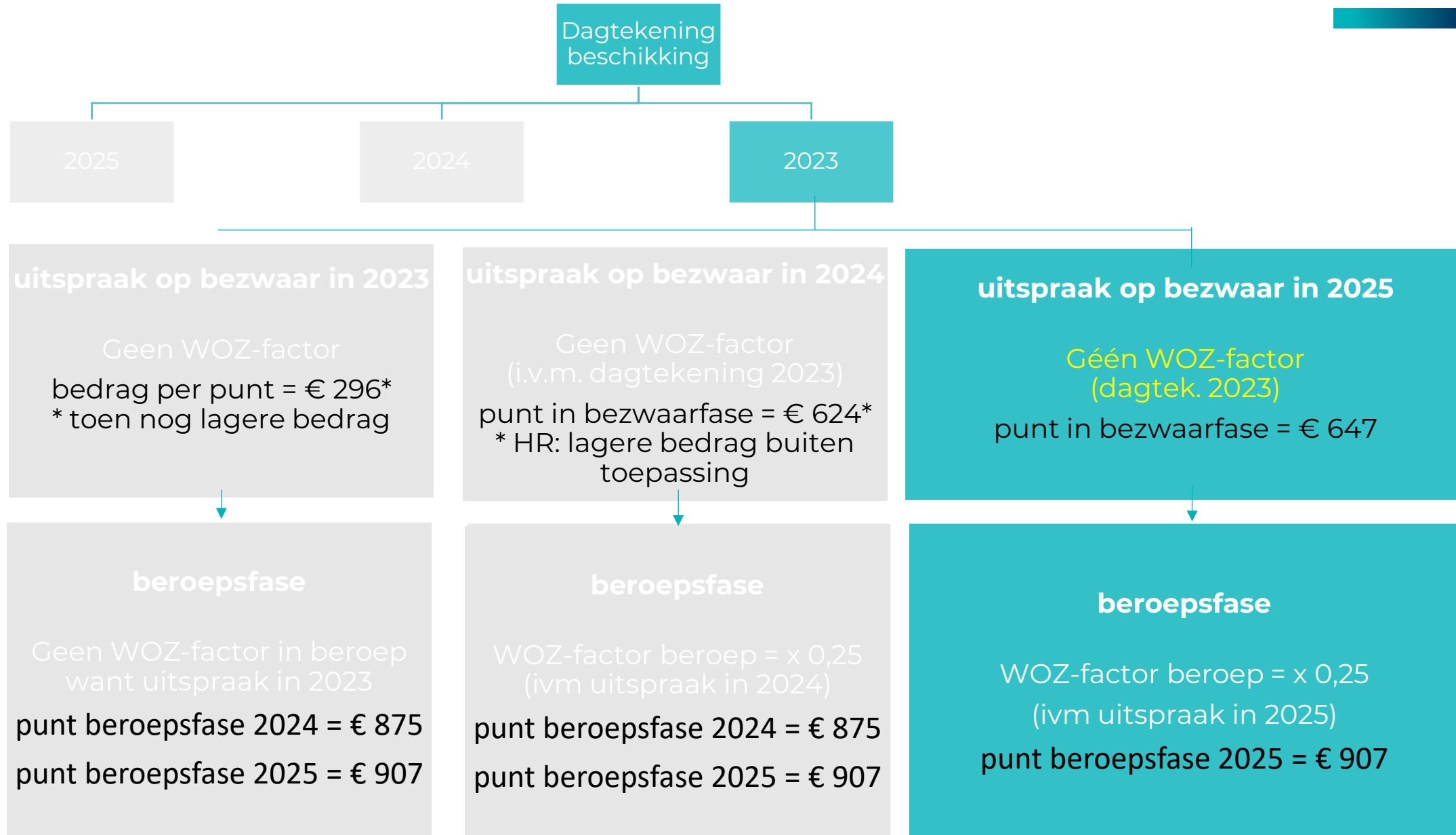




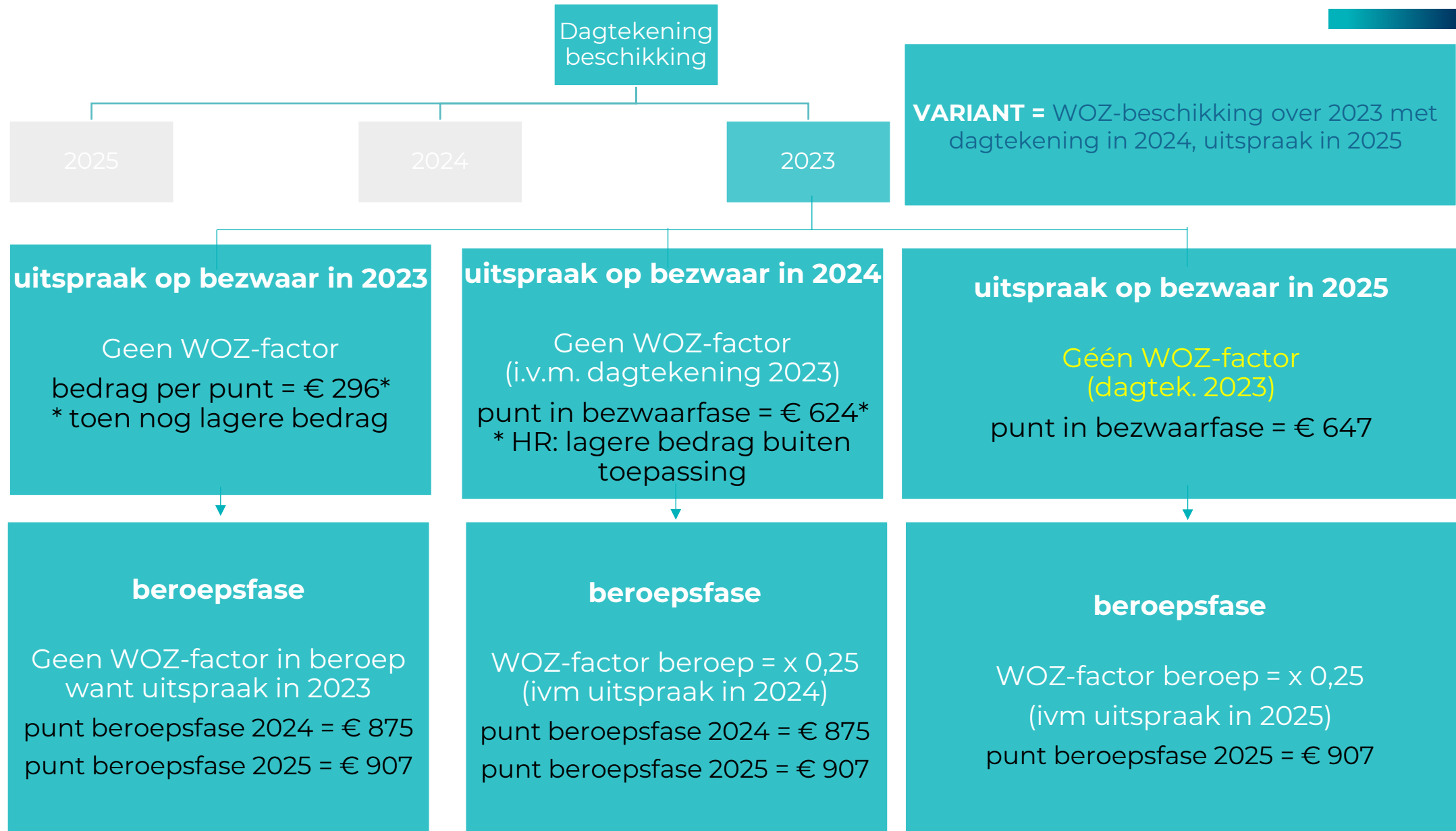
# Proceskostenvergoeding en de WOZ



# Proceskostenvergoeding en de WOZ



# Proceskostenvergoeding en de WOZ





# Tot slot

- Ruimte voor vragen
  - Kan ook via [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)
- Volgende webinar **13 februari 2025**
  - Actualiteiten rond niet-woning taxaties
  - Ronald Mols en Poppo Groen
- Veel succes met uw contact met belastingplichtigen!



**Bedankt!**

Tot de volgende keer!

