BEZWAARKLAAR.NL | JURIDISCH DOSSIER & BEZWAARSCHRIFT

Dossier-ID: BD-20261104-6057
Datum opmaak: 04-11-2026

AAN (Bestuursorgaan / Wederpartij): **Gemeente Amsterdam — Directie Belastingen (Heffingsambtenaar)** Postbus 23475, 1100 DT Amsterdam *Per aangetekende / reguliere post & digitaal loket*	**AFZENDER (Belanghebbende):** **J. de Vries** Keizersgracht 120, 1015 CW Amsterdam E-mail: j.devries@voorbeeld.nl

Betreft:	**Gemotiveerd bezwaarschrift tegen WOZ-beschikking**	**Kenmerk / Aanslagnr.:**	**WOZ-2026-8849201**
Dagtekening besluit:	14 oktober 2026	**Betwist bedrag / waarde:**	€ 548.000,- (gewenste waarde: € 485.000,-)

BEZWAARSCHRIFT WOZ-BESCHIKKING / AANSLAG GEMEENTELIJKE HEFFINGEN

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik tijdig en gemotiveerd bezwaar tegen bovengenoemde WOZ-beschikking (alsmede de daarmee samenhangende aanslagen onroerende-zaakbelastingen en watersysteemheffing), waarbij de waarde van het object voor het huidige belastingjaar te hoog is vastgesteld.

1. Schending van art. 17 en 18 Wet WOZ (Onjuiste waardering op waardepeildatum)

Op grond van artikel 17 lid 2 Wet WOZ dient de waarde te worden bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. De door de heffingsambtenaar vastgestelde waarde wijkt significant af van de daadwerkelijke marktwaarde op de waardepeildatum.

2. Onvoldoende rekening gehouden met objectspecifieke waardedrukkende factoren

De vastgestelde WOZ-waarde van € 548.000,- is met € 62.000,- verhoogd, terwijl twee direct vergelijkbare bovenwoningen in dezelfde straat (Keizersgracht 114 en 126, gelijke woonoppervlakte van 84 m²) rond de waardepeildatum zijn verkocht voor respectievelijk € 482.000,- en € 489.000,-. Daarnaast verkeert het buitenschilderwerk en de kozijnen aan de achterzijde in matige staat en beschikt de woning over verouderd sanitair. Bij de modelmatige waardebepaling is onvoldoende gecorrigeerd voor deze specifieke eigenschappen, de staat van onderhoud, de kwaliteits- en doelmatigheidsfactoren en de verschillen met de gehanteerde referentieobjecten.

3. Opvragen taxatieverslag en grondstaffels (Art. 40 Wet WOZ)

Op grond van artikel 40 Wet WOZ verzoek ik u mij kosteloos het volledige taxatieverslag, inclusief de gehanteerde referentieverkopen, de bijbehorende KOUDV- en liggingsfactoren, alsmede de gehanteerde grondstaffel en bijgebouwenwaardering toe te zenden.

INGEROEPEN WETTELIJKE GRONDSLAGEN & RECHTSBEGINSELEN:
- Art. 17 & 18 Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) — Waardering naar waarde in het economisch verkeer op waardepeildatum
- Art. 22 & 30 Wet WOZ — Vaststelling bij voor bezwaar vatbare beschikking
- Art. 6:5, 6:7 & 7:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) — Vormvereisten, bezwaartermijn en hoorplicht
- Art. 40 Wet WOZ — Recht op toezending van het taxatieverslag en de onderliggende grondstaffels
- Art. 7:15 lid 2 Awb — Verzoek tot vergoeding van kosten in verband met de behandeling van het bezwaar

Conclusie en formeel verzoek (Dictum)

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u primair dit bezwaarschrift gegrond te verklaren en de vastgestelde WOZ-waarde (alsmede de daarop gebaseerde belastingaanslagen) dienovereenkomstig te verlagen. Subsidiair verzoek ik u op grond van artikel 7:2 Awb mij in de gelegenheid te stellen te worden gehoord voordat op dit bezwaar wordt beslist.

Hoogachtend,

[Handtekening]

J. de Vries
Plaats & datum: 04-11-2026

Meegezonden bijlagen & verzendinstructie:
1. Kopie bestreden beschikking / besluit / factuur (WOZ-2026-8849201)
2. Onderbouwende bewijsstukken / foto's / referentiegegevens

Tip bij verzending: Dien dit document in via het DigiD-bezwaarloket van de instantie of verzend het per (aangetekende) post vóór het verstrijken van de wettelijke termijn.