



Retouradres: Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam

Maatschap WOZ Juristen
Postbus 8064
3009 AB Rotterdam

Datum 12 juni 2025
Kenmerk S-2312221/3929375
Onderwerp Uitspraak

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 april 2025 heb ik uw bezwaar tegen vordering 78914468 van belastingjaar 2023 ontvangen.

Wij hebben uw bezwaar binnen de wettelijke termijn ontvangen en wij nemen uw bezwaar in behandeling. In deze brief leest u wat dit voor u betekent.

Vastgesteld bedrag van het aanslagbiljet	€	0,00
Totaalbedrag van de vermindering	€	0,00
Nieuw vastgesteld bedrag van het aanslagbiljet	€	0,00

Betreft:

- Korte Leidsedwardsstraat 179 1A (+ 2A) Amsterdam
- Korte Leidsedwardsstraat 179 1V Amsterdam
- Korte Leidsedwardsstraat 179 3A Amsterdam
- Korte Leidsedwardsstraat 179 3V Amsterdam
- Korte Leidsedwardsstraat 179 4 Amsterdam

Ons besluit: uw WOZ-waarde wordt verlaagd

U maakt bezwaar tegen de WOZ-waarde. We hebben dit onderzocht en zijn tot de conclusie gekomen dat de door ons berekende WOZ-waarde te hoog is. Uw WOZ-waarde wordt verlaagd. De nieuwe waarde ziet u onder het kopje "Specificatie" op de uitspraak.

Overweging

In uw bezwaar schrijft u dat er niet genoeg rekening is gehouden met de ligging van de woning boven horeca gelegenheden.

Bij controle is gebleken dat bij de waardering wel rekening is gehouden met de door u geschetste situatie.

Deze minder gunstige situatie komt terug in de waardeverhouding tussen uw object en de objecten waarmee we hebben vergeleken. Hiermee is rekening gehouden bij het bepalen van de waarde.

In uw bezwaar schrijft u dat niet genoeg rekening is gehouden met de staat van onderhoud. Als we de waarde van een woning bepalen moet ook rekening worden gehouden met de staat van onderhoud van de woning. We hebben de staat van de woning opnieuw beoordeeld. We zijn tot de conclusie gekomen dat er niet genoeg rekening was gehouden met de verschillen tussen uw woning en de verkochte woningen. Dit is een reden om de waarde te verlagen.

In uw bezwaar schrijft u dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld in vergelijking met de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten. Voor het taxeren van uw woning gebruiken wij verkoopprijzen van alle woningen binnen de gemeente Amsterdam. Omdat u bezwaar indiende hebben wij de taxatiewaarde van uw woning opnieuw vergeleken met al deze verkoopprijzen. Daarbij hebben we ook opnieuw gekeken naar de drie woningen die in uw taxatieverslag staan. De verkochte woningen waarmee wij vergelijken hoeven niet hetzelfde te zijn als uw woning. Bij de waardebepaling is genoeg rekening gehouden met de verschillen in bijvoorbeeld oppervlakte, ligging, bouwjaar en de onderhoudsstaat.

Voor de waardebepaling gebruiken we marktgegevens van vergelijkbare objecten. In vergelijking met de verkochte woningen is de waarde die u noemt te laag. Deze geeft niet goed de waarde weer op de huidige waardepeildatum. We hebben de waarde met aandacht beoordeeld. En we zijn tot de conclusie gekomen dat de door ons vastgestelde waarde wel te hoog is.

Betreft:

- **Korte Leidsedwardsstraat 179 H Amsterdam**

Overweging

In het bezwaarschrift staat ook het object Korte Leidsedwardsstraat 179 H vermeld. Wij hebben via email aangegeven dat er in het bezwaarschrift geen bezwaargronden vermeld staan voor dit object. Ook hebben wij aan u gevraagd of u deze bezwaargronden eventueel nog kunt aanleveren.

Wij hebben van u geen aanvullende bezwaargronden ontvangen over dit object. Om deze reden blijft de WOZ-waarde van dit object gehandhaafd.

Horen

In een gesprek met onze taxateur B. Caupain, dat heeft plaatsgevonden op 19-05-2025, heeft u aangegeven af te zien van het horen door de gemeenteambtenaar.

Proceskostenvergoeding bezwaarfase

In uw bezwaarschrift heeft u verzocht om een vergoeding van de kosten overeenkomstig artikel 7:15 Awb. Uw verzoek wordt toegekend. De berekening luidt als volgt:

Vergoeding voor:	Soort	Tarief	Opmerking	Factor WOZ	Vergoeding
Rechtskundige bijstand	Bezwaarschrift	647	Wegingsfactor 1,5	0,125	121,31
				Totaal	121,31

Let op:

- *Een vergoeding van proceskosten volgens het Besluit proceskosten bestuursrecht gaat om een tegemoetkoming, het meebetalen aan de kosten. Dit gaat dus niet om een vergoeding van alle kosten.*
- *Bent u een gemachtigde die namens een belanghebbende bezwaar maakt? Dan wordt de proceskostenvergoeding op het rekeningnummer van de belanghebbende betaald.*

Wat moet u doen

Ga naar mijnbelastingen.amsterdam.nl. U kunt daar inloggen en zien of u nog een bedrag van deze vordering moet betalen. Voor u geldt 1 van de hieronder genoemde situaties.

- **U heeft alles betaald en de vordering is niet aangepast**
Er staat geen bedrag meer open van deze vordering. U hoeft niets te doen.
- **U betaalt met automatische incasso**
Dan verdelen wij het openstaande bedrag over de overgebleven termijnen van de incassoperiode. Is tijdens de behandeling van uw bezwaar de incassoperiode van 8 maanden voorbij? Dan moet u het hele openstaande bedrag zo snel mogelijk betalen. Doe dit binnen 14 dagen na verzenddatum van deze brief.
- **U heeft alles betaald en de vordering is verminderd of vernietigd**
Dan verrekenen wij het bedrag dat u te veel heeft betaald met andere openstaande bedragen van vorderingen. Als er geen openstaande vorderingen zijn, krijgt u het bedrag dat u te veel heeft betaald terug.
- **U heeft nog niet of een gedeelte van de vordering betaald**
Als de vervaldatum van de vordering nog niet voorbij is, kunt u zich houden aan de betaaltermijn die op uw vordering staat.
- **U heeft nog niet betaald en uw hele aanslag is vernietigd**
Uw hele aanslag is vernietigd. Daarom is er geen openstaand bedrag meer. U hoeft dan ook verder niets te doen.

Betaaltermijn voorbij

Is de laatste betaaldatum van uw vordering voorbij? Dan moet u het hele openstaande bedrag zo snel mogelijk betalen. Doe dit binnen 14 dagen na verzenddatum van deze brief.

Betalen

U kunt de bedragen:

- Via mijnbelastingen.amsterdam.nl met iDEAL betalen.
Met iDEAL betaalt u in 1 keer al uw openstaande bedragen.
U heeft hiervoor DigiD of eHerkenning nodig.
- Overmaken naar ons rekeningnummer NL11 RABO 0110 0992 22, ten name van Gemeente Amsterdam Belastingen.
Vermeld daarbij als betalingskenmerk het vorderingnummer.
- Pinnen. Dit kan alleen op afspraak. Bel voor het maken van een afspraak: 020 255 4800 (maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 18.00 uur).

Niet eens met de uitspraak

Bent u het niet eens met deze uitspraak? Dan kunt u binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief beroep aantekenen. Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publieksrecht
teams Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

U kunt uw beroepschrift ook online indienen via rechtspraak.nl/bestuursrecht.
Geef aan waarom u het niet eens bent met de uitspraak en stuur een kopie van deze brief mee.
Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Vragen

Heeft u vragen? Kijk dan op amsterdam.nl/belastingen. Of bel ons op 020 255 4800.
Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 08.00 uur tot 18.00 uur.
Voor een bezoek aan een van de Stadsloketten kunt u via dit nummer een afspraak maken.
U vindt documenten zoals aanslagen, bezwaarspraken, etc. op mijnbelastingen.amsterdam.nl (inloggen met DigiD of eHerkenning).

Met vriendelijke groet,

Mr. drs. J.G. Bakker
Directeur Belastingen
Gemeente Amsterdam

BIJLAGE:

Specificatie:

Vorderingnummer: 78914468

Regel Nummer	Omschrijving	Nadere informatie	Eerder vastgesteld bedrag	Nieuw vastgesteld bedrag	Bedrag van de vermindering
127180043	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 H Amsterdam Grondslag oud: 420.000,00 Grondslag nieuw: 420.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
127180044	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 1A (+ 2A) Amsterdam Grondslag oud: 785.000,00 Grondslag nieuw: 708.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
127180045	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 1V Amsterdam Grondslag oud: 570.000,00 Grondslag nieuw: 514.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
127180046	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 3A Amsterdam Grondslag oud: 332.000,00 Grondslag nieuw: 300.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
127180047	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 3V Amsterdam Grondslag oud: 332.000,00 Grondslag nieuw: 300.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
127180048	BESE	Korte Leidsedwardsstraat 179 4 Amsterdam Grondslag oud: 416.000,00 Grondslag nieuw: 376.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00