## **VOORBEELDBRIEF BEZWAAR WOZ en OZB EIGENAAR NIET-WONING**

*Dit is een voorbeeldbrief van Alkmaars Bolwerk. U dient de brief zelf aan en in te vullen. U bent zelf verantwoordelijk voor uw bezwaar. Verstuur het bezwaar aangetekend én per gewone post of via Digitaalloket.cocensus.nl. Bewaar zelf een kopie.*

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cocencus/ Gemeente Alkmaar

t.a.v. bezwaar aanslag WOZ

Postbus 16

1690 AA Heemskerk

Onderwerp: bezwaar WOZ-beschikking (nummer en jaartal)

Datum, plaats

Geachte heer, mevrouw,

Ik maak bezwaar tegen bovengenoemde beschikking/aanslag. Bijgaand vindt u een kopie van de beschikking in de bijlage.

**Motivering van het bezwaar**

**Stijging WOZ waarde**

De stijging van de waarde van de WOZ ligt ver boven het landelijk gemiddelde.

De niet -woning brengt beslist niet de waarde op als die van de vergeleken verkochte woningen.

(U kunt hier zelf andere redenen aan toe voegen: bijvoorbeeld slechte staat van het pand, ongunstige ligging en/of buurt, slechte fundering, geen of weinig parkeergelegenheid, etc.)

**Extreme lastenontwikkeling OZB tarief voor niet-woningen**

Het OZB tarief is ten opzichte van voorgaande jaren exceptioneel gestegen. Daarnaast is in 2021 het tarief voor eigenaren van een niet woning met 40% gestegen, waar de andere tarieven, voor gebruikers en eigenaren van woningen, jaarlijks dalen. Hierdoor is lastenverdeling onevenredig.

2021 2020 2019 2018

OZB eigenaar woning 0,074 0,078 0,084 0,091

OZB eigenaar niet-woning 0,360 0,260 0,262 0,261

OZB gebruiker niet-woning 0,104 0,204 0,207 0,212

**Lastenontwikkeling vastgoedeigenaren en Covid-19 crisis**

Gezien de Covid-19 crisis is de bovenmatige lastenontwikkeling voor eigenaren van niet-woningen niet passend. Vastgoedeigenaren van niet-woningen zijn het afgelopen jaar geraakt door de economische crisis als gevolg van de Covid-19 maatregelen. Huurders betaalden vaak geen of minder huur, doordat zij hun ondernemingen voor langere tijd moesten sluiten en geen omzet hadden. Uit recente rechtspraak blijkt dat rechters de ‘pijn’ verdelen door 50% huurverlagingen aan getroffen ondernemers toe te kennen, het financiële nadeel van de crisis wordt dan voor 50% verdeeld over huurder en eigenaar. In de huidige omstandigheden kan niet van eigenaren van niet-woningen worden gevergd dat zij nu extra worden belast met heffingen ten gunste van gebruikers.[[1]](#footnote-1) Door deze groep vastgoedeigenaren nu meer te belasten, wordt een zware en onevenredige wissel op hen getrokken.

**Verlegging van gebruikersbelasting naar eigenaar**

Door de gebruikersbelasting over te hevelen naar de eigenaar wordt de eigenaar extra belast. Dit is contra legem: het overhevelen van de belasting naar de eigenaar is in strijd met de bedoeling van artikel 220 Gemeentewet en de algemene rechtsbeginselen. De centrale wetgever heeft met dit artikel juist bedoeld zowel gebruiker als eigenaar te belasten. Het overhevelen van de belasting van gebruiker naar eigenaar is om die reden tegen de bedoeling van de wetgever in.[[2]](#footnote-2)

**Uitleg verlegging lasten**

Uit de uitleg van de gemeente blijkt dat men de leegstand wenst te ontmoedigen door het gebruikerstarief in twee jaar terug te brengen naar 0% en de heffing volledig te verleggen naar de eigenaren van de niet-woning.

Uit diverse rapportages is gebleken dat leegstand niet wordt teruggedrongen door de heffing te verleggen.[[3]](#footnote-3)

Het verleggen van de heffing lijkt te zijn ontstaan vanuit efficiency overwegingen. Uit de uitleg blijkt dat de gemeente Alkmaar jaarlijks een oninbare post van circa € 600.000 OZB van gebruikers heeft. Het is onevenredig om deze post nu te verleggen en deze zodoende te verhalen op eigenaren.

De verlegging heeft als resultaat dat eigenaren de huur dienen te verhogen, zij kunnen de heffing niet op een andere wijze verhalen.

Voor het oplossen van leegstand is een goede samenwerking nodig met de eigenaren van de panden. Het verleggen van de belastingen leidt niet tot een structurele en langdurige oplossing, maar tot (meer) problemen voor eigenaren van niet-woningen.

**Opnieuw vaststellen WOZ-waarde en OZB tarief**

Ik verzoek u de WOZ-waarde en het OZB tarief voor eigenaren van een niet-woning opnieuw vast te stellen. Ik wens gebruik te maken van mijn recht tot horen in deze bezwaarprocedure. Tot slot verzoek ik u mij de onkosten te vergoeden, die ik in verband met mijn bezwaar heb gemaakt.

Met vriendelijke groet,

Uw handtekening

Uw (bedrijfs) naam

Adres

Postcode en woonplaats

Bijlage: kopie van de beschikking

1. Rb Den Haag 21 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:461, Rb Amsterdam 21 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:120 en Rb Overijssel 11 december 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:4215. [↑](#footnote-ref-1)
2. *Kamerstukken II* 2015/16, 2698, Aanhangsel, bij Antwoord 4. [↑](#footnote-ref-2)
3. VNG ’Handreiking Leegstand te Lijf’ 2011, zie onderliggende rapportages en conclusies. [↑](#footnote-ref-3)