

Geachte Griffier,

Wilt u svp dit document getiteld "Noodkreet WOZ Behandeling" direct doorzenden naar de gehele gemeenteraad ?

Met vriendelijke groeten en dank,

[Redacted Signature]
Lelystad, 18-2-2025

NOODKREET WOZ-BEHANDELING

Geachte gemeenteraad,

Recent ontvingen wij enkele verzoeken uit uw raad om een nadere toelichting op onze eerdere noodkreet over de WOZ

Daarom hebben wij in het voorliggend document een korte samenvatting voor u gemaakt.

In bijlage 1 ziet u een kopie van de genoemde noodkreet.

In bijlage 2 ziet u de kopie van het concept document voor de gang naar de Rechtbank. Dit document had de gemeente nodig om te kunnen begrijpen wat er aan de hand is.

Op basis hiervan is om twee voor twaalf een compromis afgesproken.

Maar ook na het compromis zijn weer nalatigheden en fouten ontstaan.

Aangezien we van de gemeentesecretaris, wethouder en burgemeester niets vernamen, vertrouwen we op uw aandacht en daadkracht s.v.p.



NADERE TOELICHTING D.D. 18-2—2025

Sinds wij meer dan 1 onroerend goed object hebben in Lelystad, gaat de behandeling van de WOZ aanslag vrijwel elk jaar fout.

Op de foto ziet u ons WOZ archief (voor zover uitgeprint, want er is veel meer) Het betreft nu een periode van 20 jaren.

De meeste jaren maken wij bezwaar voor ons zelf en voor bekenden van ons. Meestal werden de bezwaren toegekend.

Wij verbazen ons jaarlijks over het “WOZ systeem” van de gemeente. Het werkt grof, onlogisch en onvoorspelbaar. En het is niet controleerbaar door inzage of iets dergelijks . Ook de referentieprojecten roepen meer vraagtekens op in de plaats van verduidelijkingen. De WOZ - medewerkers blijven dan ook altijd praten over “het systeem” als totale verklaring voor alle voorkomende ongelijkheden.’

Recent hebben wij een half jaar besteed aan het herstellen van oude invoerfouten van de gemeente. Jarenlang betaalden wij te veel aan WOZ en Rioolheffing omdat de gemeente aanvankelijk vertelde dat het niet kon worden gewijzigd. Uiteindelijk kon dat toch wel maar met heel veel verwerkingsfouten als gevolg. Wij betaalden lasten voor twee panden (twee adressen) dat in werkelijkheid slechts 1 pand was (1 adres).

Wij kregen de kersverse nieuwe medewerker [REDACTED] (taxateur) als coördinator van onze ellende. Toen hij het zat werd beantwoorde hij maandenlang onze e-mail niet. Totdat wij gingen dreigen met een bezoek aan de verantwoordelijke wethouder.

Bij ons komst naar de Schoepenweg ruim 2 jaar geleden werden de WOZ problemen snel nog groter

Bijna stapten we naar de Rechtbank eind 2024. Echter om twee voor twaalf werd een compromis bereikt via de eveneens nieuwe medewerker [REDACTED] . Er kwam echter nooit een bevestiging, noch een actie uit voort.

Op mijn dringende verzoek kwam op 7 februari j.l. eindelijk de brief van [REDACTED] over de financiële afwikkeling.

Vandaag 18 februari 2025 weten wij dat we onze centen (circa 6000 euro) niet gewoon terug krijgen, maar er moet per se een verrekening plaats vinden met de nieuwste WOZ aanslag 2025.

Echter dat ging ook weer op papier fout want er moesten drie jaren worden gecorrigeerd en nu is het jaar 2024 opeens vergeten !

Daarnaast vroegen wij om een duidelijke verklaring tbv makelaar, notaris, belastingdienst en verzekeraar waarin vermeld wordt dat wij uiteindelijk een gewone woning bezitten en geen bedrijfswoning,

Deze kan of wenst [REDACTED] om vage redenen niet te maken en hij beantwoordt wederom onze e-mail niet meer.

Ook over de schadeclaim en excuses wordt met geen woord geschreven.

Aangezien onze maat overvol is geraakt hebben wij de communicatie met alle bestuurders en leidinggevenden en de gemeenteraad aangezet.

COMMUNICATIE

De kwaliteit van de gemeentelijke communicatie verdient een aparte paragraaf omdat deze zeer problematisch was en is.

Samengevat treffen wij jaar in jaar uit het volgende aan:

- a. WOZ medewerkers zijn slecht bereikbaar en sommige nooit;
- b. Als je ze wel bereikt moeten ze meestal een andere collega iets gaan vragen (zelfstandig werk is onmogelijk);
- c. Alle leidinggevenden mogen niet worden gesproken;
- d. Ook de terugbelverzoeken aan gemeentesecretaris, adjunct-gemeentesecretaris en de burgemeester e-mails blijven in een laatje liggen. Kortom, nooit beantwoord.
- e. Wethouders mogen ook nooit worden gestoord;
- f. Er is eigenlijk alleen communicatie via aanslagen en aanslag-correcties; Slechts [REDACTED] mogen een soort van toelichtende e-mail schrijven;
- g. Bij de aanslagen en correcties ontbreekt standaard altijd een toelichting. Wij moeten daarom gaan vragen.
- h. Bij het corrigeren van een correctie gaan er ook weer andere dingen fout;
- i. Onze bredere communicatie heeft – ongevraagd – geleid naar een formele klachtregistratie door de gemeente. Wij werden uitgenodigd door [REDACTED]. Dit zou echter betekenen dat letterlijk “de slager zijn eigen vlees keurt”. Want onze slechte ervaringen betreffen ook [REDACTED]. Na ons bezwaar daartegen is ook de directeur bij dit gesprek op 19-2-2025 aanwezig. Maar ons verzoek om een P & O vertegenwoordiger erbij te halen is zonder toelichting niet ingewilligd.
- j. De gemeente beschikt niet over de vaardigheden om een fout te herkennen, te accepteren en te corrigeren. Meestal dringt men aan op een bezwaarschrift en zo nodig een doorverwijzing naar de Rechtbank.
- k. Tenslotte de situatie van circa 1000 a 1100 bezwaarschriften in Lelystad, is een geluk bij een ongeluk te noemen. Het merendeel van de inwoners begrijpt de wisselvallige koersen van de WOZ niet meer en vindt bezwaar maken

lastig en tijdrovend. Het valt ook inderdaad niet te begrijpen wat er gebeurt in de WOZ machine.

AANSLAGJAAR 2025

Hoewel we in de langdurige aanloop naar het compromis over Aanslagjaar 2024 met de gemeente schreven en spraken over het niet onrealistisch alsnog laten oplopen van onze woningwaarde is het toch weer verkeerd gegaan door “het WOZ systeem”. En zullen we ook weer bezwaar moeten gaan maken inzake het Aanslagjaar 2025. De percentuele stijging van onze woningwaarde in 1 jaar is namelijk bijna twee maal hoger dan drie correcte referentie objecten !

Daarnaast zijn er in dezelfde straat woningen waarvan de woningwaarden nota bene zijn gedaald in deze periode van waardeestijgingen !

Wij hebben uitspreken aan de gemeente gemeld dat er gekeken moet worden naar twee specifieke referentie objecten. De gemeente wijst dat steeds af maar motiveert dat nooit. Wel hanteert de gemeente andere WOZ referentie objecten die beter uitkomen vanuit hun optiek. Ook in het persoonlijk gesprek met [REDACTED] bij ons thuis kwam daarop het antwoord niet. En nu bij het jaar 2025 gaan we dat weer opnieuw onder de aandacht brengen.

SCHADECLAIM

Op voorlopige peildatum 31-1-2025 is onze schadeclaim voor de gemeente Lelystad op € 9675,- vastgesteld.

Na de afwikkeling van Aanslagjaar 2024 en wellicht tussentijds contact over de nieuwste missers van Aanslagjaar 2025 zullen wij de balans opmaken en de eind claim aan de gemeente Lelystad gaan verzenden. En het wel of niet verkrijgen van de aangevraagde verklaring over de status van onze woning (thans woning i.p.v. bedrijfswoning). Vooralsnog beantwoordt [REDACTED] niet ons recente verzoek d.d.10-2-2025.

Hierbij behoort ook nog steeds de opmerkelijke situatie waarover wij jaarlijks klagen, van het niet op 1 rij (1 aanslag op 1 tijdstip) ontvangen van de WOZ facturatie van onze vastgoedobjecten. Hiermee tobt de gemeente reeds 20 jaar.....Wij krijgen nu nog 2 facturen en eerst 4 a 5

Met onze probleemcoördinator [REDACTED] was 1,5 jaar geleden afgesproken dat hier ook een eind aan zou komen. Overigens vertelde [REDACTED] onlangs nog dat hij geen probleem coördinator was maar slechts een soort doorgeefluik naar collega's. Wij mochten het woord coördinator niet meer gebruiken.

CONCLUSIES

- a. Het software product WOZ systeem van de gemeente is veel te grof en produceert te veel fouten. Het moet – per direct – worden vervangen of intensief worden geactualiseerd;

- b. Naast het systeem moeten de werkwijze van het WOZ team en dus ook de input in het slechte WOZ systeem worden onderzocht door een externe onderzoeker;
- c. De menselijke omgangsvormen van het WOZ team, de leidinggevend en de betrokkenheid van de verantwoordelijk wethouder verdienen een serieuze kwaliteitsslag. Leidinggevend en behoren altijd benaderbaar te zijn en moeten leiding gaan geven;
- d. Er ontbreekt lerend vermogen (leren van fouten en verbeteren) gedurende 20 jaren. Er is geen enkel besef van urgentie zelfs ook nog als de gemeenteraad inmiddels uit hoge nood is bereikt en geïnformeerd. Wij zijn een nummer voor deze gemeente.
- e. De gemeente verdient ten onrechte aan hun eigen WOZ - missers (te hoge aanslag) maar verliest aan ook aan WOZ- missers (te lage aanslag met regelmaat zelfs 30 % van een realistische WOZ waardering). Tevens door het slechte systeem is thans onbekend naar welke kant de balans doorslaat. Alleen per steekproef kan men dit redelijk snel achterhalen. Wij hebben dat al gedaan voor de Schoepenweg inzake Aanslagjaar 2025 en concluderen dat de gemeente Lelystad per saldo daar te weinig geld int qua WOZ ! Deze onrechtmatigheid is volstrekt onaanvaardbaar en gewoon op het WOZ loket zichtbaar. De gemeente zegt: ga maar naar de Rechter, maar ik geef u weinig kans van slagen.
- f. Naast de Schoepenweg zijn er minstens twee andere grote wegen op Noordersluis waar het eveneens een ratjetoe is van missers. De gemeente heeft deze problemen twee keer bevestigd (middels [REDACTED]) maar er is geen tijd voor een aanpak. Feitelijk lijden wij onder dit te zware juk jaar in jaar uit.
- g. Er dient ook onderzoek te komen naar tal van andere gebieden waar hoge en lage WOZ- waarderingen door elkaar lopen zonder verklaring. Dit kan met steekproeven worden gedaan.
- h. Hoewel we jaarlijks worden geconfronteerd met de WOZ fouten van de gemeente, blijven respectievelijk de constatering, de signalering en de bewaking van het benodigde herstel eindeloos op ons eigen bordje liggen. Dat kost enorm veel irritatie, tijd en moeite en dus ook geld.
- i. Als de medewerkers van het WOZ team een e-mail ontvangen die ze niet leuk vinden, gaan ze hem niet of nooit beantwoorden. En dan komt nog de discrepantie tussen gemeentelijke e-mail en feitelijke gemeentelijke afwikkeling.....
- j. Ondanks alles is er nog nooit excuus gekomen van de gemeente. We worden alleen als 'lastig' ervaren en men loopt geen meter beter en sneller.....Dit weerspiegelt helaas het ongepast en beroepsmatig negeren van burgers. En

het bewust laten voortbestaan van rechtsongelijkheid in WOZ behandeling tussen burgers.

- k. Wij vragen de Gemeenteraad dringend om z.s.m. een eind te maken aan de bizarre WOZ – story.**

BIJLAGE I

OPEN BRIEF D.D. 31 -1-2025

Goedemiddag burgemeester en wethouders en raadsleden en gemeentesecretaris en plv gemeentesecretaris,

WIJ VERZOEKEN DE GRIFFIER OM DEZE E-MAIL RECHTSTREEKS EN PER DIRECT DOOR TE MAILEN AAN ALLE RAADSLEDEN

Reeds vele jaren hebben wij verschrikkelijk en bovenmatig veel overlast van het disfunctioneren van uw WOZ team, afdeling en medewerkers en leidinggevendenden etc. Jaar op jaar zijn we bezig met de fouten te laten herstellen en de bezwaren in te dienen. En bij het herstelwerk gaat het ook weer fout.....op fout.

Eventjes hadden we een beetje hoop door de opmerkingen van de nieuwe WOZ medewerkers [REDACTED]. Helaas ten onrechte, ook zij kunnen het niet aan. [REDACTED] heeft zich nooit ergens laten zien als leidinggevende.

Ook mocht ik niet met hem bellen.

Recent spraken wij half december 2024 alle fouten voor de 15e keer door met [REDACTED]

Echter tot op de dag van vandaag 31 januari 2025 heeft hij niets gedaan om de boel te corrigeren.

Ook de nieuwste WOZ aanslag is net binnen en deugt natuurlijk ook weer niet omdat er niets is gecorrigeerd. (ondanks alle beloften).

Inmiddels bewaart de gemeente al een jaar 6000 euro van ons spaargeld en krijgen we dat nog steeds niet retour !
Letterlijk schandalig !

Wij stellen:

1 de Gemeente Lelystad in gebreke voor wat betreft alle achterstallige en foute WOZ zaken die ons betreffen en ons levenslang blijven achtervolgen.

2 dat de u besluit om per direct en met voorrang onze zaken af te handelen met de grootste spoed.

3 dat wij vooralsnog alle betalingen c,q, facturen betreffende WOZ opschorten vanwege het gebrek aan oplossend vermogen in uw ambtenaren. En onze openstaande VORDERINGEN.

4. dat u moreel en inhoudelijk verplicht bent om een groot onderzoek in te stellen naar alle WOZ functionarissen. Want het zijn niet alleen de op ons afgevuurde facturen er zijn hele straten en gebieden in uw stad waar alles fout is geregistreerd inzake de WOZ. Daardoor mist u inkomsten die er wel hadden moeten zijn en gaat u onnodig bijvoorbeeld de hondenbelasting even flink verhogen omdat u dan geen bezwaren krijgt.

5. Wij bereid zijn om onze ordners van jaren lang WOZ - out op WOZ - fout ter beschikking te stellen voor het onderzoek.

6 Dat we vaak en ook vandaag en gister poogden uw gemeentesecretaris te consulteren en te informeren,
Echter dat wordt door alle medewerkers geblokkeerd. Een rare zaak !

7. Wij laten ons op dit moment adviseren over het indienen van een forse schadeclaim bij uw gemeente vanwege alle overlast. tijdverlies en financiële schade.

We gaan ervan uit dat er nu bij u allen een lichtje gaat branden en dat we spoedig de oplossing tegemoet zien svp.

Wij houden u aan een uiterste termijn van 2 weken na vandaag.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

BIJLAGE 2

doc. Notitie voor overleg met [Redacted]

Notitie (per e-mail)

Aan: heffingen@lelystad.nl

Cc :

Van:

Onze datum: 1 december 2024

Onderwerp: concept beroep Rechtbank Midden-Nederland

Uw kenmerk: 202400387555

Uw datum: 8 november 2024

Uw onderwerp: uitspraak bezwaarschrift tegen WOZ – beschikking 202400387555

AANLEIDING

De uitspraak van de gemeente op ons bezwaarschrift is niet wat wij verwachtten.

Teneinde verdere juridisering te voorkomen zochten wij telefonisch contact met de gemeentelijke WOZ afdeling.

Wij spraken eerst [REDACTED] en kort daarna [REDACTED]. In het telefoongesprek met [REDACTED] hebben wij de hoofdlijnen van onze punten toegelicht zodat hij en andere deskundigen daaromtrent alvast nader advies kunnen inwinnen. Hetgeen [REDACTED] ons heeft beloofd.

Tevens is afgesproken dat wij – vooralsnog in ‘notitie format’ – een en ander schriftelijk zouden aanbieden aan de gemeente.

Vervolgens zal de gemeente nog **voor** de uiterste inzenddatum van de Rechtbank Midden-Nederland komen met een antwoord. Zodat wij zo nodig wel onze rechten behouden.

Verder denken wij aan contact met de Nationale Ombudsman, indien de gemeente geen passende oplossing vindt. Tevens sluiten we - indien nodig - publicatie in vakbladen niet uit.

De kwestie over het actualiseren van onze woz aanslag vanwege de aankoop (c.q. het aankoopbedrag) van onze woning en het laten “hangen” van diverse vergelijkbare woningen op zeer oude veel te lage bedragen van hun WOZ aanslag, is bij de gemeente reeds 9 maanden bekend. Echter, tot nu toe ontkent de gemeente dat er iets moet gebeuren. Wel is de gemeente bekend met de scheve situatie. In 9 maanden heeft het verrassend genoeg geen prioriteit gekregen. Vreemd is dat ten tijden van langdurige woningwaardestijging er geen enkele bel ging rinkelen bij de gemeente dat er eens iets moest worden opgehoogd bij diverse vergelijkbare woningen. Ook toen was er wel eens een verkoop vlakbij die woningen. En sterker nog: het aankoopbedrag van ons huis heeft geen enkele invloed gehad op de zeer lage woz waarden van onze beide buurwoningen. Wel viel het ons op, dat de gemeente deze voorbeelden gewoon negeert in het commentaar op ons woz bezwaar. En in het recente telefoongesprek merkten wij, dat de kennis inzake de woz facturen van onze beide burens niet op prijs werd gesteld. En viel het woord ‘privacy’.

TERMIJN

Dagtekening van de uitspraak van de gemeente op ons bezwaarschrift was 8 november 2024.

Plus 6 weken is: 20 december 2024

Hetgeen inhoudt dat wij **uiterlijk op 13 december aanstaande uw schriftelijke reactie** op onze voorliggende notitie zullen moeten hebben.

[REDACTED] verzocht ons om dit gegeven (mijlpaal) expliciet te vermelden in deze notitie.

UITSPRAAK GEMEENTE

Wij kunnen ons niet vinden in uw conclusie, dat er geen enkele aanpassing nodig is naar aanleiding van ons bezwaarschrift. Overigens zaten wij destijds in tijdsnood vanwege alle andere lopende WOZ zaken die helaas allemaal foutief liepen bij de gemeente. Op advies van de gemeente is toen onze bestaande e-mail d.d. 1 maart j.l. omgezet naar 'íngediend bezwaar' in het gemeentelijke systeem.

In de recente telefonisch overleggen met [REDACTED], hebben wij geduid en toegelicht, dat er meer speelt over en aan [REDACTED] en omgeving dan alleen de inhoud van onze bovenvermelde e-mail. Hetgeen nu dan ook in onze voorliggende notitie bijeen is gebracht en is verwoord.

ENERGIELABEL

Na aankoop van ons huis en loods bleek de woning bij nameting slechts Energielabel C i.p.v. het voor de verkoop geregistreerde A label, te hebben.

Wij zijn letterlijk misleid door de vorige eigenaar die zelf het A label mocht invullen volgens de toen geldende regels voor dergelijke labeling.

Kortom, het werken met het A label heeft het zogenaamde "economisch verkeer" gunstig beïnvloed c.q. gevoed.

De transactieprijs was daarom onrechtmatig te hoog. Algemeen bekend is dat labels een zeer grote rol spelen bij woningtransacties en woningtaxaties etc.

Onze verbeterkosten zijn inmiddels opgelopen voor de begane grond naar 10.000,-- euro.

Onze verbeterkosten voor de eerste verdieping en zolder bedragen 6700,-- euro.

Zowel beneden als ook boven zijn extra verwarmings-units geplaatst.

Beide investeringen zijn i.h.k.v. onze (herstel) route van label C naar label A.

Derhalve achten wij de realistische woningwaarde op de gemeentelijke woz peildatum € 565.000,-- minus € 16.700,-- is **€ 548.300,--** enkel en alleen al vanwege deze kwestie.

HISTORIE WOZ WAARDE

Op recente peildatum is de woz waarde € 565.000,-- Dit blijkt veel hoger dan bij de vorige bewoners het geval was.

Het gaat hier niet om tientjes en niet om honderdjes maar om duizendjes aan euro's. En dat met de wetenschap dat onze jaarlijks woz factuur 4000 euro bedraagt.

Woningen nabij ons huis, kennen een woz waarde die enorm veel lager is dan bij ons.

Als het economisch verkeer (zoals de aankoop van onze woning en de verkoop van overige nabije woningen) aanzienlijk hogere waardes aangeven, waarom blijven deze woningen dan zo laag gewaardeerd jaar in en jaar uit? Een structurele onbalans is dus aantoonbaar hier het geval.

Wij attenderen in beide zaken t.w. enerzijds ons huis met loods en anderzijds de twee bekende referentieobjecten met hun onroerend goed, op het Gelijkheidsbeginsel.

D.w.z. of onze woz waarde moet lager of de woz waarden bij de twee vergelijkbare objecten moeten substantieel hoger worden.

Wij citeren in dit kader uw brief ad blz. 2 onderste alinea: "Bij de totstandkoming van de WOZ-waarde spelen transacties die in de markt hebben plaatsgevonden een belangrijke rol".

Maar dat geldt nooit voor de beide bekende referentewoningen met loods en ?

VERGELIJKINGEN

Wij maken bezwaar tegen de gemeentelijke keuze van de vier referentie objecten /adressen.

I.t.t. ons heldere voorstel/verzoek om de twee buurwoningen op zijn minst onder de loep te nemen, hanteert de gemeente in zijn reactie op blz. 3 respectievelijk [REDACTED].

De motivatie om deze voor te dragen ontbreekt en ook ontbreekt andersom de motivatie van de actie van de gemeente om de twee buurwoningen gewoon weg te laten?

Over de kwaliteit en kenmerken van de gemeentelijke referenties op blz. 3 en 4 lezen wij:

[REDACTED]

Woning 125 m2 ?

Loods 280 m2

Kaveloppervlakte: niet vermeld

Woz waarde op 1-1-2023 van € 565.000

Er staat: woondeel is 250 m2.

Wat is dit voor een oppervlak ? Het betreft geen woningmaat, geen hal oppervlak noch een kavelmaat? Zonder toelichting blijkt de gemeente i.h.k.v. de woz berekening een verdeelsleutel te hanteren. De totale kaveloppervlakte wordt kennelijk per geval opgesplitst in een deel toebehorend aan de woning en een deel toebehorend aan de HAL. Echter diverse eenvoudige nametingen in het veld maken snel duidelijk, dat in ons geval maar dus ook op tal van andere adressen aan de Schoepenweg, dit niet meer aansluit op de praktijksituatie. Naast fouten blijken in de loop der jaren tuinen en erven bij hallen te zijn gewijzigd /verlegd door de eigenaren. Omdat de gemeente vrijwel nooit op locatie komt inmeten dan wel nameten – ook niet als we daar expliciet om vragen - klopt het genoemde getal van de oppervlakte bij veel adressen niet.

Ons bezwaar is dat [REDACTED] als eerste in de rij 'marktgegevens' staat. Maar de overige drie woningen zijn marktgegevens en de eerst genoemde is niet recent van eigenaar gewisseld en derhalve een ander verhaal. Bovendien is de loods groter dan bij ons. Vanuit deze optiek zou onze woz waarde dan lager moeten zijn.

[REDACTED]

Woning 143 m2

Loods (HAL) 83 m2

Verkoopprijs in het midden van het jaar 2023 is € 750.000

Kavel 775 m2

Volgens de verkoopgegevens zijn de kenmerken als volgt:

Woning 262 m2

Loods 200 m2 exclusief verdieping

Kavel 1783 m2

Onze bezwaren zijn dat alle kenmerken op een hoger niveau zitten dan bij onze woning. En dat enerzijds terugrekend moet worden naar de goede peildatum en anderzijds deze verkoop in een klimmende markt zat. Samengevat: hier zijn maar liefst vijf factoren, die de WOZ-waarde van [REDACTED] op peildatum doen verminderen.

[REDACTED]
Woning 165 m2 NB Kadaster geeft 270 m2 aan.

Loods (HAL) 270 m2 NB Kadaster geeft 203 m2 aan.

Kavel 400 m2 NB Kadaster geeft 1464 m2 aan.

Onze bezwaren zijn dat er wisselende openbare gegevens zijn van instanties (gemeente en Kadaster bijvoorbeeld) die het goed zouden moeten weten en registreren. Dit maakt rekenwerk ihkv vergelijkingen dubieus en doet inbreuk op vertrouwen van de inwoners in de woz zaken.

Aangezien dit adres kenmerken van een hoger niveau heeft dan ons adres, is het mogelijk dat de verkoopprijs 55.000 euro hoger uitkwam (630.000 minus 575.000). Procentueel is het verschil circa 9 %.

[REDACTED]:

Woning 160 m2 NB Kadaster geeft 159 m2 aan

Loods (HAL) 180 m2 NB Kadaster geeft 150 m2 aan

Kavel 800 m2 NB Kadaster geeft 1600 m2 aan

Bij Spuiweg en de Verlaatweg zijn ruimere kavels bij de woningen.

Onze bezwaren zijn dat er wisselende openbare gegevens zijn van instanties (gemeente en Kadaster bijvoorbeeld) die het goed zouden moeten weten en registreren. Dit maakt rekenwerk i.h.k.v. vergelijkingen dubieus en doet inbreuk op het vertrouwen van de inwoners in woz zaken.

Het gaat niet om verschillen in de marge.

Nee, het gaat om opmerkelijke situaties van 100 % verschil tussen gemeente en Kadaster.



Woning 125 m2

Loods (HAL) 280 m2 NB Nameting geeft 150 m2 voor begane grond aan, maar dan bruto gemeten.

Netto excl. meterkast, diepe kast en sanitair unit en 2 x trappenhuis verval en ruimteverlies door sterk naar binnen geplaatste voorzetwanden gaat het om slechts 128 m2 aan begane grond. In de loop der jaren is de verdiepingsvloer veranderd d.w.z. er was in het begin al minder vloeroppervlakte vanwege een groot open midden vak (doorkijk voormalige expositie ruimte). En er is daarna een stuk vloer verwijderd om bijvoorbeeld een kleine camper of boot te kunnen stallen. Nameting levert een netto bruikbaar restant verdieping van 50 m2 op.

Kortom, nuttig gebruiksoppervlak van begane grond plus deel verdieping samen is 128 plus 50 is 178 m2.

Maar ons bezwaar is en blijft, dat er geen consequente aanpak en registratie methodiek is.

Wie zegt dat wij het stukje verdieping erbij moeten rekenen ? Als het bij referentie woningen onbekend is, of vergeten is, of verkeerd gemeten, of een tikfout is ?

Kavel 250 m2 ? NB Akte van Levering geeft 1001 m2 aan

NB Kadaster geeft 280 m2 aan de 'woonfunctie' i.p.v. woning.

Kadaster bevestigt de kaveloppervlakte van 1001 m2.

NB Kadaster geeft onze loods 'industriefunctie'.

Wij tekenen dan ook ernstige bezwaren aan tegen:

- a. Het gebruik van cijfers welke niet zijn gecheckt tussen gemeente en Kadaster;
- b. Het gebruik van cijfers die niet door de gemeente bij de object eigenaar zijn gecheckt;
- c. Het gebruik van cijfers die niet zijn gecheckt met de opgave in de Akte van Levering.

- d. Het ontbreken van toelichting en/of definities bij de gehanteerde cijfers van de gemeente.

Het enige cijfer dat bij [REDACTED] correct in zowel het Kadaster en in de Akte van Levering zit, betreft de kaveloppervlakte.

De naamgevingen in het Taxatieverslag van de gemeente is opmerkelijk en opnieuw verwarrend en onjuist.

De titel is "TAXATIEVERSLAG NIET-WONING

De objectgegevens zijn: "PRODUCTIE (FABRIEK) MET WOONGEDEELTE"

Even verder heet het object: "PRODUCTIERUIMTE"

Volgnummer 7 heet: "GARAGE AANGEBOUWD". Maar wat is aan wat aangebouwd ?

Wij bezitten slechts een vrijstaande woning met een opslagruimte voor eigen gebruik.

Wij maken bezwaar tegen de onjuiste ongedefinieerde naamgevingen van de gemeente. Alleen dit is al een bron van misverstanden en fouten.

Uiteraard moeten wij ook worden voorzien van de juiste heffingsgrondslagen / percentages.

OMSCHRIJVING REGISTER GOED

Onze Akte van Levering bevat enkel en alleen de volgende formulering:

"Het recht van eigendom met betrekking tot de onroerende zaak bestaande uit de grond met de daarop staande woning met verder toebehoren gelegen te [REDACTED]

[REDACTED]
grootte van 10 a 1 ca (1001 m²)".

In ons aankooptraject hebben wij via de notaris een formulier gekregen van de betreffende gemeentelijke afdeling waarin wij moesten invullen hoe en waarvoor wij de loods gingen gebruiken.

Ons gebruik was, is en blijft opslag van eigen spullen t.w. hobby materiaal alsmede een tafeltennistafel, een aanhanger en stookhout etc. En we hadden en hebben geen bedrijf. Overigens was dat noch van de gemeente noch van de notaris geenszins vereiste om een bedrijf met inschrijving in de KvK te hebben. De notaris hanteerde de overdrachtsbelasting voor wonen (lage tarief) en dus niet voor 'bedrijfsmatig onroerend goed' (hoge tarief). Wat wellicht wel fouten heeft opgeleverd is, dat onze voorganger op dit adres wel een geregistreerd bedrijf in de loods uitoefende.

Wij maken dan ook bezwaar tegen het feit, dat de gemeente in de tarief hantering van de woz factuur onze loods als 'bedrijfsmatig' oormerkt.

VERWARRING

Onderzoek middels het Woz waarde loket zaait verwarring. Eveneens via de route van de NVM verkoopmakelaars. Deze hanteren meestal andere cijfers welke wel of niet of deels doorwerken in de Aktes van Leveringen.

Ons adres werd in het Woz waarde loket niet opgenomen omdat (citaat) " van dit pand is geen waarde beschikbaar. Alleen Woz waarden van woningen zijn openbaar. Dit pand is niet (meer) of deels in gebruik als woning".

Andere voorbeelden in onze directe omgeving zijn de volgende adres nummers:

De nummers [REDACTED] staan weer wel als woning vermeld.

Ook het referentieproject van de gemeente [REDACTED] staat als woning in het Kadaster met woz waarde € 402.000 op 1-1-2023.

NB: bij de hierboven vermelde nummers zijn gewoonweg bedrijven gevestigd.

En nummer [REDACTED] staat evenals onze [REDACTED] niet in het loket vermeld.

Maar op nummer [REDACTED] zijn wel degelijk diverse bedrijven reeds geruime tijd gevestigd.

Wij maken bezwaar tegen deze ongelijke behandeling.

SAMENVATTING BENADELING

Woz factuur (duizenden euro's hoger dan de twee naaste buurwoningen)

Energie label C (waardering gaat nog steeds uit van label A)

Oppervlakte woning en HAL (zijn onjuist)

Tarifiering woz op woning en woz op hal (HAL is privé opslagloods niet zijnde bedrijf of industrie)

Veel verkeerde namen en maten van objecten

Twee buurwoningen (niet beschouwd door de gemeente)

NB: als de gemeente zelf niet verhandelde objecten gebruikt om bewijs te leveren. dan verzoeken wij de gemeente om de gegevens van de twee buurwoningen nu wel mee te nemen.

Referentie objecten (1 object niet is niet verhandeld object en 3 verkochte objecten met matig tot slechte vergelijkbaarheid)

Alles te samen genomen. werkt bijzonder ongunstig door op de vaststelling van onze Woningwaarde.

TENSLOTTE

Als de gemeente voornemens is om puur juridisch te bezien wat er deugt en niet deugt binnen de wetten en regelgeving en binnen de marges van die wetten en regelgeving etc., dan werpen wij op dat er ook nog iets bestaat als 'redelijk en billijk'. Evenals handelen vanuit coulance met.....

Wij vinden het onverteerbaar dat uw berekening van onze Woz waarde op zulke zwakke fundamenten rust. Het is bovendien schrijnend dat in de gehele straat niet correct is op Woz gebied.

Tevens hindert het ons dat wij een onevenredig grote tijdbesteding moeten leveren teneinde de gemeente ervan te overtuigen, hoe scheef het woz systeem is. Terwijl bij de gemeente redelijk bekend is wat er deugt en niet deugt aan het Woz systeem van Lelystad.

Op dit moment kunnen wij niet anders concluderen, dat er een chaotische oneerlijke Woz situatie bij ons is opgebouwd.

We rekenen de gemeente aan dat desgevraagd, zelfs geen kwartier durend bezoekje aan ons huis mogelijk is. Bij de bezwaar procedure inzake [REDACTED] woning gebeurde dit wel door een taxateur en was direct de situatie duidelijk en aangepast. Ook bij de bezwaarprocedure inzake [REDACTED] van onze zoon verscheen een uitgebreide rapportage, bezoek van de taxateur met rapportage en was de situatie meteen duidelijk.

Er wordt door de gemeente gemakshalve veel te veel vertrouwd op systemen en bestaande getallen, waarin fout op fout blijven voort leven jaar in en jaar uit.....

Wij verzoeken u nogmaals dringend om daaraan in de komende dagen een eind aan te maken.

Vooralsnog vertrouwen wij er op dat u niet zo ver laat komen, dat wij elkaar bij Rechtbank Midden Nederland en andere instanties gaan ontmoeten.

Tenslotte treft u hieronder ons concrete eindvoorstel aan.

VOORSTEL

Gelet op de chaotische WOZ situatie waarin alle woningen aan de Schoepenweg (duurzaam) blijken te verkeren en gelet op het verzuim van de gemeente Lelystad om daarin herstelwerk te doen, verzoeken wij u om voor 13 december aanstaande onze WOZ aanslag te verlagen naar het oorspronkelijke niveau weliswaar verhoogd met de reguliere trendmatige verhoging.

Wij herinneren u eraan dat de WOZ aanslag inzake belastingjaar 2022 € 1815 was (en WOZ WAARDE € 387.000).

De WOZ aanslag inzake belastingjaar 2023 is € 3930 (en WOZ WAARDE € 565.000).

De aangetroffen WOZ Aanslag verhoging betreft 117 %.

Wij memoreren de eerdere vraag in de voorliggende notitie: waarom heeft u dat niet bij onze burens toegepast op belastingjaar 2023 ? Doch ten alle tijden behoort onze WOZ aanslag nooit hoger zijn dan de WOZ aanslagen van onze linker en rechter buurwoningen op identieke peildata.

Hiermee wordt dan tevens recht gedaan aan de Energie label kwestie. En niet onbelangrijk: er vindt enige vergoeding plaats voor het enorme tijdsbeslag van meer dan 6 maanden dat de gemeente nodig had om alle gemeentelijk fouten te corrigeren bij onze andere objecten op het bedrijventerrein Noordersluis.

Overigens is ons voorstel reeds benoemd in het telefoongesprek met [REDACTED] op 19 november 2024.

TENSLLOTTE

Graag zien we uw ontvangstbevestiging per omgaande e-mail tegemoet svp.

Graag zien we uw e-mail reactie z.s.m. tegemoet doch uiterlijk op 13 december aanstaande.

Mocht u vragen hebben, dan zijn wij bereikbaar per e-mail s.v.p.

BRONNEN

- Gemeente Lelystad (Woz correspondentie)
- Kadaster
- WOZ- waarde loket
- Wet WOZ
- Akte van Levering Schoepenweg [REDACTED]
- Archief Woz dossiers Lelystad, [REDACTED]
- Telefoongesprek met [REDACTED] Team GEO-Informatie en Belastingen, gemeente Lelystad
- Telefoongesprek met [REDACTED] Team GEO-Informatie en Belastingen, gemeente Lelystad
- Gesprek [REDACTED]
- Gesprek [REDACTED]
- Informatiepunt Leefomgeving (Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur)
- Nationale Ombudsman
- Belastingdienst (Gelijkheidsbeginsel)
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Wet en Basisregistratie WOZ)

BIJLAGEN

P.M.: toe te voegen t.b.v. de Rechtbank en andere instanties.

KERNZAKEN WOZ- OVERLEG STADHUIS LELYSTAD OP 19-2-2025

Auteur: [REDACTED]

Overhandigd aan directie en teamleider op 19-2-2025

Achtergrond:

- 20 jaren woz fouten van de gemeente en tegenwerking bij het herstel;
- Falend “woz systeem Lelystad (software en omgang ermee)”.
- Diverse straten met totaal willekeurige en onverklaarbare woz waarden.

Lopende onopgeloste problemen [REDACTED]:

1. Nog steeds staat 1 gebruikersbelasting van 1 pand op onze recente Aanslag 2025 (i.p.v. verzending naar de huurder);
2. Nog steeds is er geen gemeentelijke Verklaring voor Notaris, Belastingdienst en Makelaardij inzake de omzetting van onze bedrijfswoning naar de status van woning. [REDACTED] (Team woz) beantwoordt mijn tweede verzoek niet.
3. De voortslepende ratjetoe aan woz waarden in alleen al de Schoepenweg leidde weer in 2025 naar een absurde verhoging voor ons huis. Wij kregen de hoogste toename in waarde van de gehele straat ! Terwijl daarover vooraf gepraat en geschreven is met [REDACTED]; De gemeente weet overigens al jaren dat het woz systeem faalt.
4. Onze schadeclaim wordt genegeerd;
5. Gesjoemel met referentie objecten in de bezwarenprocedures;
6. In de gemeentelijke poging tot afrekening is nota bene het jaar 2024 buiten de boot gevallen c.q. gewoon vergeten;
7. Er gaat geen circa 6000 euro worden teruggestort na onze aandrang een jaar lang maar het wordt t.z.t. verrekend met de nieuwe maar weer verkeerde Aanslag 2025;
8. Elk spoortje van urgentie, begrip en tempo ontbreekt op het Stadhuis, vandaar onze noodkreet aan de Gemeenteraad.

9. P.M. de talloze correcties van alle aan de WOZ gelieerde heffingen ? Spreekt de gemeente niet over.
10. Het meer dan 6 maanden durende samenvoegen van twee keer 2 panden voor WOZ verliep chaotisch met telkens een stap vooruit en een stap achteruit;
11. *Wij vragen voor de laatste keer om alles wat u behoorde te doen met de allerhoogste urgentie CORRECT wordt afgehandeld.*

Zodat wij niet voor Aanslagjaar 2025 naar de Rechtbank moeten gaan. Wij stellen daarvoor de termijn op maximaal 2 weken na vandaag is uiterlijk op woensdag 5 maart 2025.