

AFSCHRIFT

Gemeenteraad van de Gemeente Ameland
Jelmeraweg 1
9162 EA Ballum-Ameland

06 APR 2022

Buren-Ameland, 4 april 2022

Betreft: enorme stijging van de WOZ op het eiland Ameland

Aan de gemeenteraadsleden van de Gemeente Ameland,

Op Ameland vindt er mijns inziens een zeer onwenselijke ontwikkeling plaats met betrekking tot het vaststellen van de WOZ. De verkoopprijzen van de huizen zijn exorbitant en die stijging gaat maar door. De WOZ wordt bepaald aan de hand van die verkoopcijfers.

Bijgaand stuur ik u mijn bezwaarschrift met daarin de argumenten om uit te gaan van een realistische waarde en niet van een emotionele.

Ik hoop dat u kort de tijd neemt om deze brief te lezen opdat u op de hoogte bent van de enorme stijging van de WOZ op Ameland en de verregaande gevolgen ervan voor het toerisme.

Met vriendelijke groeten,

Bezwaarschrift WOZ

Aan de gemeenteambtenaar belast met de Wet WOZ
Gemeente Ameland
Jelmeraweg 1
9162 EA Ballum-Ameland

Buren, 04 april 2022

Betreft: bezwaarschrift tegen de vaststelling van de waarde van onze recreatiewoningen in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken volgens beschikkingnummer (subjectnummer), gedateerd 25-02-2021

Geachte heer, mevrouw,

Ondergetekende maakt bezwaar tegen de door u op 25-02-2022 vastgestelde waarde van de recreatiebungalows per 1-1-2021. Een kopie van de beschikking heb ik als bijlage 1 bijgevoegd.

De vastgestelde waarde bedraagt volgens de beschikking:

€ 561.000,-

€ 553.000,-

€ 591.000,-

€ 423.000,-

De waarde van deze bungalows wordt gebaseerd op de verkoopcijfers van bungalows in de buurt, te weten in het Klein Vaarwater en in het gebied in de duinen tussen Nes en Buren.

Het klopt dat de bungalows, genummerd _____ meer waard zijn dan de bungalows waarmee ze worden vergeleken, namelijk _____ (Object 1, € 550.000,-) en _____

Du _____ (Object 2, € 445.000,-) maar er zijn enkele kanttekeningen bij te plaatsen.

Ik beschrijf eerst de argumenten voor een verlaging van de WOZ-waarde voor bovengenoemde 4 bungalows en daarna een belangrijk argument dat gevolgen heeft voor het toerisme op Ameland en dat argument gaat verder dan het persoonlijke belang.

Argumenten:

A

Op de referentielijst staat o.a. een bungalow aan de He _____ (object 1), verkocht voor € 550.000,- Dit huis is rond 1985 gebouwd door de firma Burggraaf uit Franeker. Zij bouwden huizen die voor het grootste gedeelte al in de werkplaats waren gefabriceerd en als bouwpakket aankwamen. Deze bungalow stond er in een dag om daarna te worden afgewerkt. Het is voor ons onvoorstelbaar dat deze bungalow voor zo veel geld is verkocht. Het is een heel eenvoudige bungalow met geen enkele luxe, ook niet bouwtechnisch.

Het verschil in prijs tussen objecten 1 en 2 zal liggen in de waarde van de grond. Op het terrein waarop *De gladde duuntjes* zich bevindt is erfpacht gevestigd en de *Heideduuntjes* is eigen grond.

Vakantiehuis Gelderland, gelegen in de duinen tussen Nes en Buren, is mijns inziens geen relevant vergelijkingsmateriaal. Ten eerste omdat het een oud huis betreft en ten tweede omdat het in een ander gebied ligt. De huizen in het dungebied tussen Nes en Buren zijn van een andere categorie en prijsklasse dan de huizen in het Klein Vaarwater. Op de eerste drie terreinen die in het Klein Vaarwater liggen is men van oudsher gebonden geweest aan bepalende maten, dakhelling, vorm, etc. Het park heeft door deze eenheid in bouwstijl weinig uitstraling. Bovendien ligt het tegenover een camping. Het is een veel minder aantrekkelijk gebied dan het gebied in de duinen tussen Nes en Buren.

B

N.B. De foto op de beschikking correspondeert niet met het huis.

Het is een kleine, oude bungalow, weliswaar op eigen grond, maar de staat waarin het huis verkeert is niet optimaal. Het dak moet in zijn geheel worden vernieuwd. Zie bijgevoegde inspectie van Dak en Klus.

De WOZ-prijzen waren vorig jaar (2020) al aan de hoge kant en lijken mij voor 2021 niet realistisch.

Onder A genoemde argumenten gelden tevens voor deze bungalow.

C Algemeen

a. Hoogte van de WOZ:

Landelijk zijn de WOZ-waarden met gemiddeld 9% gestegen.

De huizen in Zandvoort zijn gemiddeld 9,5% gestegen. In Castricum met 10,5%.

Terschelling met 16,2% en Texel met 9,5%. Alle vergelijkbaar met Ameland.

Ik voeg een tabel toe, waarop te zien is dat de waarde op Ameland in één keer enorm is gestegen. Onze huizen gemiddeld met 35% !

Hiertegen maak ik bezwaar, omdat dit percentage significant afwijkt van genoemde percentages zonder dat hiervoor bepaalde significante omstandigheden gelden.

b. Gevolgen op langere termijn

- In de huidige oververhitte markt heeft deze enorme verhoging een zeer ongunstige ontwikkeling ten gevolge.
De huizenprijzen worden door de kopers opgedreven, wat overigens niet alleen op Ameland gebeurt.
Als ik een verkoopbord bij d _____ in de tuin zet met een bedrag van € 1.000.000,- erop, dan is het morgen verkocht.
Dat zou betekenen dat het jaar erop van alle vergelijkbare bungalows in het Klein Vaarwater de WOZ-waarde sterk zou toenemen.
De emotionele waarde (wat een willekeurig persoon ervoor geeft) is dan leidend voor het bepalen van de WOZ-waarde.
Dat lijkt me een onwenselijke ontwikkeling.
- Een ander gevolg is dat de huren moeten stijgen om het pand nog enigszins rendabel te maken. Door de hoge huren komt er een ander publiek naar Ameland. Volgens mijn gegevens staat de gemeente Ameland daar niet zo positief tegenover. Ik doel hiermee op de campagne die via o.a. de bussen op het eiland aandacht vraagt voor "onze wereld".
Ameland is een eiland, dat volgens uw beleid voor iedere beurs toegankelijk moet zijn en daar past het publiek bij dat het eiland al jaren bezoekt. Door de hoge huurprijzen van vakantieonderkomens en door de hierboven geschetste ontwikkeling trekken we een ander en veeleisender publiek aan en stoten we de gast af die al jaren voor de natuur, de frisse lucht en de authenticiteit van het eiland komt. Dat lijkt me een richting die we niet uit moeten.

Een oplossing ligt niet direct voor de hand. Temeer daar de prijzen bepaald worden op basis van verkoopcijfers.

Toch zou de gemeente een daad kunnen stellen en van een realistische waarde kunnen uitgaan. Wil de koper toch een torenhoge prijs voor een onderkomen betalen, dan is dat vanuit emotie en dat is dan maar zo, maar de WOZ dient te worden bepaald naar de staat en ligging van een huis, dus op feiten en niet op emotie.

Het is overigens coulant van de gemeente Ameland om de ozb met 19% te verlagen. De waarde van de huizen echter werkt op velerlei gebieden door. Erfbelasting, belasting op vermogen in box 3, gemeentelijke belastingen, waterschap, etc..

Bovenstaande argumenten doen mij besluiten bezwaar aan te tekenen tegen deze exorbitante verhoging van de WOZ van bovengenoemde 4 bungalows. Een waarde die enkele procenten hoger ligt dan vorig jaar zou acceptabel zijn.

Ik verzoek u dan ook de waarde van mijn woningen opnieuw vast te stellen en nodig u hierbij uit mijn woning te taxeren. Tevens verzoek ik vergoeding van kosten in verband met behandeling van mijn bezwaar overeenkomstig artikel 7.15 AWB.

Indien u voornemens bent mijn bezwaar (gedeeltelijk) af te wijzen, zou ik graag gehoord willen worden.

Bijlagen:

1. Kopie van de WOZ-beschikking
2. Tabel stijging WOZ Ameland
3. Inspectie Dak en Klus *NVT*

CC aan:

1. Burgemeester en Wethouders
2. Leden van de Gemeenteraad van de Gemeente Ameland
3. Waarderingskamer

jaar beschikkingen	% stijging of daling tussen waardepeildata	
	deze gemeente	landelijke gegevens
Marktontwikkeling woningen		
2014		-5.4
2015	-1.9	-2.8
2016	2.8	1.2
2017	2.1	3.3
2018	6.9	5.9
2019	6.9	8.3
2020	5.6	8.6
2021	5	7.3
2022	19.6	9.5

