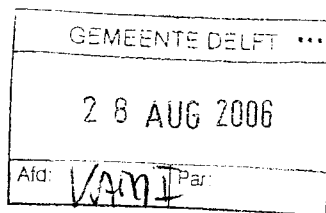


Aan
Gemeenteraad Delft
Postbus 78
2600 ME Delft



Betreffende: **beroep tegen raadsbesluit planschadeverzoek Zuiderstraat 288**

Mijne dames, heren,

Ik ontving van de heer Pasveer van de Gemeente Delft de kennisgeving d.d. 17-7-2006 met kenmerk 20108781 betreffende het besluit van de Gemeenteraad Delft van 1 juni 2006 tot toekenning van een planschadevergoeding van een bedrag van € 10.500,-, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 3 september 2004.

Tegen deze uitspraak teken ik hierbij beroep aan.

De reden daarvan is de volgende.

Het besluit is gebaseerd op taxaties van het bureau Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), uitgebracht op verzoek van de Gemeente Delft, waarbij mijn pand per maart 2002 op € 265.000,- en daags na de peildatum op € 254.500,- getaxeerd werd, zijnde een verschil van € 10.500,-.

Echter, korte tijd na de taxaties van het SAOZ ten behoeve van de planschadeprocedure werd per 1 januari 2003 een taxatie uitgevoerd ten behoeve van de WOZ-waarde van mijn pand aan de Zuiderstraat 288, welke leidde tot een WOZ-waarde van € 325.087,-.

Gezien het korte tijdsbestel gelegen tussen beide taxatiedata is een zo groot verschil in waarde niet aannemelijk.

De vraag zou nu gesteld kunnen worden welke taxatie het meest bij de werkelijkheid komt. Allereerst is opmerkelijk dat beide taxaties juist in het voordeel van de gemeente uitvallen, namelijk een hoge WOZ-taxatie als grondslag voor OZB en een zeer lage uitgangswaarde voor de berekening van de planschade.

Op basis van een vergelijking met andere woningen in de buurt lijkt de WOZ-waardebepaling tamelijk reëel. De waardebepaling voor de planschade per peildatum vóór de tegenover mijn pand gestarte bebouwing aan de Ezelsveldlaan zou derhalve op een vergelijkbaar niveau dienen te worden gesteld. Voor de waardebepaling na de bebouwing lijkt de taxatie van € 254.500,- helaas niet irreëel.

Ik verzoek u derhalve te besluiten tot toekenning van een hogere planschadevergoeding, gebaseerd op een waardevermindering van mijn pand ten gevolge van de betreffende bebouwing aan de Ezelsveldlaan van € 325.087,- à € 310.000,- naar € 254.500,-, zijnde zo'n € 70.000,- à € 55.000,-.

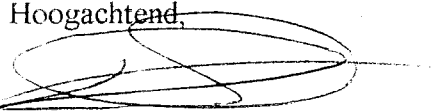
Te uwer informatie sluit ik hierbij copieën bij van:

- beroep tegen uitspraak op bezwaarschrift WOZ-beschikking
- uitspraak Gemeente Delft op bezwaarschrift tegen WOZ-beschikking, d.d. 22-05-2006, aanslagbiljetnr. 2849895;

- schriftelijke reactie op advies in kader planschadeprocedure, van Juridisch Adviesbureau Maat en Ruijgrok, d.d. 19-4-2005, aan B&W van de gemeente Delft;
- bezwaarschrift van D.G.Kooman tegen WOZ-beschikking pand Zuiderstraat 288, d.d. 7-4-2005;
- taxatieverslag behorend bij aanslag gemeentelijke belastingen, van Gemeente Delft, d.d. 28-02-2005, aan D.G.Kooman, Zuiderstraat 288, Delft.

Ik ben altijd bereid nadere informatie te verstrekken of andere stukken te overleggen.

In afwachting van uw reacties,
Hoogachtend,



D.G.Kooman
Zuiderstraat 288
2611 SM Delft

tel : 015-2145553 (privé)
070-3147081 (kantoor)

Aan:
Rechtbank 's-Gravenhage
Sector bestuursrecht
Afd. belastingrechtspraak
Postbus 20302
2500 EH 's-Gravenhage

bijlage I

Delft, 27-6-2006

Betreffende: beroep tegen uitspraak op bezwaarschrift WOZ-beschikking

Mijne dames, heren,

Op 22-05-2006 ontving ik uitspraak van de gemeente Delft, aanslagnummer 2849895, op mijn bezwaarschrift van 07-04-2005 tegen de WOZ-beschikking van 28-02-2005 betreffende mijn woning aan de Zuiderstraat 288 te Delft. In deze uitspraak is de WOZ-waarde van oorspronkelijk € 325.087,- naar beneden bijgesteld tot € 267.500,-. Tegen deze uitspraak teken ik hierbij beroep aan.

Kort en bondig stel ik dat de oorspronkelijke WOZ-waarde slechts weinig te hoog is en de uitgangswaarde voor planschade veel te laag is ingeschat. Ik verzoek beide waardes op rond de € 310.000,- te stellen.

De waardevermindering van mijn pand met geschatte eindwaarde voor planschade van € 254.500,- lijkt helaas niet irreëel.

De reden van mijn beroep is de volgende.

Ten onrechte gaat de Gemeente Delft er in de behandeling van mijn bezwaar tegen de oorspronkelijke WOZ-beschikking met kennisgevingnummer 299076 van uit dat mijn bezwaar vooral gericht is op een te hoge WOZ-taxatiewaarde. In mijn bezwaar van 28-02-2005 heb ik aangevoerd dat met name het verschil tussen de WOZ-taxatie en de taxatie voor de tevens voor mijn pand lopende planschadeprocedure onaanvaardbaar groot is. Opmerkelijk is dat beide taxaties juist in het voordeel van de gemeente uitvallen, namelijk een hoge WOZ-taxatie als grondslag voor OZB en een zeer lage uitgangswaarde voor de berekening van de planschade.

Het doel van mijn bezwaar was weliswaar het verschil tussen beide genoemde taxaties terug te brengen tot een acceptabel niveau. Maar ten onrechte is nu alleen de WOZ-waarde verlaagd tot een weinig boven het niveau van de lage planschade-taxatie van € 265.000,-, in plaats van de uitgangswaarde voor de planschade veel hoger te stellen. Het lijkt er op dat de Gemeente Delft zich daarmee opnieuw in de eerste plaats alleen op eigen financieel belang richt.

Mijn argument tegen de nu sterk verlaagde WOZ-waarde is dat de door de gemeente Delft toegepaste vergelijkingen met andere in mijn buurt verkochte woningen voor de oorspronkelijke WOZ-waarde van 28-02-2005 en voor de nu aangegeven lage WOZ-waarde van € 267.500,- bij de uitspraak van 22-05-2006, niet consistent is en daarmee niet aannemelijk. Aanvankelijk werd uitgegaan van de geschatte waarde van vergeleken panden, daarna van de verkoopprijs. Met name komt dat tot uitdrukking bij het genoemde pand Zuiderstraat 270. Veel reëler is de WOZ-waarde vrijwel op het oorspronkelijke niveau te hanteren, gezien de qua inhoud vergelijkbare woningen van ca. 400m³.

Mijn belang in het op een hoger niveau gelijk trekken van beide waardebeoordelingen is dat de hogere uitgangswaardebepaling voor planschade voor mij zal leiden tot een hogere planschade-uitkering. De hogere planschade zal voor mij ruim opwegen tegen een iets hogere jaarlijkse OZB-aanslag.

Te uwer informatie sluit ik hierbij copieën bij van:

- uitspraak Gemeente Delft op bezwaarschrift tegen WOZ-beschikking, d.d. 22-05-2006, aanslagbiljetnr. 2849895;
- schriftelijke reactie op advies in kader planschadeprocedure, van Juridisch Adviesbureau Maat en Ruijgrok, d.d. 19-4-2005, aan B&W van de gemeente Delft;
- bezwaarschrift van D.G.Kooman tegen WOZ-beschikking pand Zuiderstraat 288, d.d. 7-4-2005;
- taxatieverslag behorend bij aanslag gemeentelijke belastingen, van Gemeente Delft, d.d. 28-02-2005, aan D.G.Kooman, Zuiderstraat 288, Delft.

Gaarne verneem ik van u hoe het verschuldigde bedrag van € 38,- voor het in behandeling nemen van het beroep door mij betaald kan worden.

Ik ben uiteraard bereid mondeling dan wel schriftelijk nadere toelichting te geven.

In afwachting van uw reacties,

Hoogachtend,



D.G.Kooman
Zuiderstraat 288
2611 SM Delft

tel. 015-2145553 (privé)
070-3147081 (kantoor)

Bevelling II

Gemeente Delft

Belastingen
Bezoekadres: Phoenixstraat 16
Openingstijden: 08.00 - 15.00
Postadres: Postbus 78
2600 ME Delft
Belastingtelefoon: 015 - 260 22 22
Banknummer: 28.50.45.911
(t.n.v. Gemeente Delft
Belastingen)
BTW-nummer: NL001569417B0
Internet: www.gemeentedelft.nl

Retouradres: Gemeente Delft, Belastingen, Postbus 78, 2600 ME Delft

D.G. KOOMAN
ZUIDERSTRAAT 288
2611 SM DELFT



VERZONDEN 19.05.06

Datum
22-05-2006
Aanslagbiljetnummer
2849895
Klantnummer
30667
Behandeld door
C. Gijsbertha
Telefoonnummer
015 - 260 25 72

Onderwerp:
Uitspraak op bezwaarschrift

Geachte heer, mevrouw,

Op 08-04-0005 ontving ik uw bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking van 28-02-2005 betreffende het object Zuiderstraat 288 te Delft. Bij deze beschikking is de waarde naar waardepeildatum 01-01-2003 vastgesteld op € 325.087,-.

Bezwaren

Uw bezwaar richt zich tegen de hoogte van de vastgestelde WOZ-waarde. U voert daartoe, kort en bondig weergegeven, het volgende aan:

- De waarde van Zuiderstraat 288 is te hoog. De waardering in verband met het planschade advies van 01-03-2002 geeft een waarde van € 265.000,-.

Algemeen

De Wet WOZ verplicht de gemeente om bij de waardebepaling van uw woning uit te gaan van de waarde in het economische verkeer. De waarde in het economische verkeer is 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 kan nemen. Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer moet worden uitgegaan van het bedrag dat de meest biedende koper zou besteden bij een verkoop die na de beste voorbereiding op de voor dit object meest geschikte wijze wordt gehouden.

Beoordeling van uw bezwaar

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft een WOZ-taxateur de vastgestelde WOZ-waarde van uw woning onderzocht. Bij het bepalen van de waarde van uw woning in het economisch verkeer wordt de zogeheten vergelijkingsmethode gehanteerd. Dat wil zeggen dat de waarde van uw woning is afgeleid van woningen uit dezelfde woonomgeving die in voldoende mate vergelijkbaar zijn met uw woning. Van deze vergelijkingsobjecten is bekend welke verkoopprijzen er rond de waardepeildatum 01-01-2003 zijn gerealiseerd. Tussen uw woning en de onroerende zaken waarmee is vergeleken kunnen verschillen bestaan in bijvoorbeeld grootte, bouwkundige staat, ligging, e.d. Met deze verschillen is rekening gehouden voor zover deze bekend zijn en objectief gezien invloed hebben op de waarde.

Een vergelijking tussen het planschade advies met de taxatie op grond van de Wet WOZ is niet juist. Het doel van deze taxatie verschilt met de intentie waarop een taxatie op grond van artikel 17 van de Wet WOZ uitgevoerd dient te worden. In het planschade is geen aansluiting gezocht bij de gerealiseerde transactiepreizen. Hierdoor heeft er geen toetsing aan concrete marktgegevens plaatsgevonden.

Tevens heeft de taxateur verkoopcijfers van vergelijkbare woningen geanalyseerd en beoordeeld. Bij deze vergelijking wordt onder meer rekening gehouden met de onderlinge verschillen in grootte, bouwkundige staat, ligging en dergelijke voor zover deze bekend zijn en objectief de waarde beïnvloeden. De taxateur heeft nog een aantal andere verkochte woningen geselecteerd ter onderbouwing van de waarde van uw woning. De verkoopcijfers van deze vergelijkbare woningen zijn hieronder opgenomen. Op grond van zijn bevindingen en ervaring heeft de taxateur geadviseerd de waarde van de woning Zuiderstraat 288 te verlagen naar € 267.500,

Verkoopcijfers vergelijkbare woningen

Adres	Inhoud	Verkoopdatum	Verkoopprijs
Nieuwe Langedijk 78	420m ³	02-07-2002	€ 271.500,-
Koningsplein 29	398m ³	02-04-2003	€ 335.000,-
Zuiderstraat 270	298m ³	14-11-2003	€ 255.000,-

Besluit WOZ

Op grond van uw bezwaren, de bovenstaande motivering, het advies van de taxateur, de vergelijkbare verkoopcijfers, alsmede het binnen de gemeente Delft geldende waardeniveau van onroerende zaken op 1 januari 2003, verklaar ik uw bezwaar gegrond.

De bij beschikking vastgestelde waarde van het object Zuiderstraat 288 wordt gewijzigd in € 267.500,-.

Besluit OZB

Uw bezwaar tegen de WOZ-beschikking is tevens een bezwaar tegen de op de WOZ-waarde gebaseerde aanslag onroerendezaakbelastingen. Gezien het besluit inzake de WOZ-beschikking, verklaar ik uw bezwaar tegen de aanslag onroerendezaakbelastingen 2005 gegrond en verminder de aanslag met € 116,25.

Aanslag 2005 met aanslagbiljetnummer 2849895

Totaalbedrag aanslag	€	664,95
Rente	€	0,00
Invorderingskosten	€	0,00 +
Totaal te betalen	€	664,95
Door u betaald	€	664,95
Verminderd	€	116,25 -
Nog te ontvangen	€	116,25

Het door u teveel betaalde bedrag wordt zo spoedig mogelijk inclusief rente overgemaakt naar uw rekeningnummer 424737515.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a long, sweeping horizontal line that extends to the right.

R. Heuvelman
Hoofd Belastingen

Bijlage: Inlichtingen en beroepsmogelijkheid

INLICHTINGEN EN BEROEPSMOGELIJKHEID

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben over deze uitspraak, dan kunt u contact opnemen met de op de uitspraak vermelde contactpersoon.

Beroep tegen de uitspraak op een bezwaarschrift

Wanneer u het niet eens bent met deze uitspraak, dan kunt u beroep instellen bij: Rechtbank 's-Gravenhage, Sector bestuursrecht, Afdeling belastingrechtspraak.

correspondentieadres: Postbus 20302
2500 EH 's-Gravenhage
gevestigd aan: Prins Clauslaan 60
2595 AJ 's-Gravenhage

Voor het beroep zijn de volgende regels belangrijk :

Binnen zes weken indienen. Deze termijn gaat in één dag na de dagtekening van de uitspraak.

Tenminste in het beroepschrift vermelden:

- uw naam en adres
- de datum waarop u schrijft (dagtekening)
- de gronden van uw beroep
- omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat.

Het beroepschrift ondertekenen.

Een kopie van de uitspraak op het bezwaarschrift meesturen.

Het beroepschrift zo inrichten dat de Rechtbank een conclusie kan trekken over het belang dat u bij het geschil heeft.

De griffierechten die u dient te betalen voor het in behandeling nemen van het beroep bedragen per 1-2-2006:

€ 38,- voor particulieren (natuurlijke personen)
€ 281,- voor niet-natuurlijke personen

De Rechtbank meldt u hoe u het griffierecht kunt betalen.

Telefoonnummer griffie Rechtbank: 070-381 1209

Faxnummer griffie Rechtbank: 070-381 2288



Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Veerpolder 14, Warmond
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

h. J. J. J. III

Aan B&W van de gemeente Delft
T.a.v. de heer N.A. Grootveld
Postbus 340
2600 AH Delft

Ons kenmerk: SR 490279/2002150

Warmond, 19 april 2005

Betreft: Schriftelijke reactie op advies in kader planschadeprocedure

Geachte heer Grootveld,

Onlangs ontvingen wij het advies uitgebracht door SAOZ in het kader van de planschadeprocedure. Namens onze cliënt, de heer D.G. Kooman, willen wij alvorens de gemeenteraad een besluit neemt op basis van dit advies de volgende kanttekeningen plaatsen wat betreft de waardebeoordeling van de woning en in het verlengde daarvan de hoogte van de geadviseerde planschadevergoeding.

SAOZ heeft de waarde van de woning Zuiderstarat 288 daags voor de peildatum per maart 2002 vastgesteld op een bedrag van € 265.000,00 en van deze waarde een planschadevergoeding afgeleid van € 10.500,00 en dus een waarde daags na de peildatum van € 254.500,00

Clïënt ontving recentelijk van uw gemeente de WOZwaarde per peildatum 1 januari 2003 van € 325.087,00. Gezien het korte tijdsbestel gelegen tussen beide taxatiedata (9 maanden) kan het verschil van 28% niet kloppen. Dit verschil is te groot om te accepteren.

Clïënt wijst u erop dat het besluit met de benodigde zorgvuldigheid genomen dient te worden. Gezien bovenstaande verschillen zal de waardebeoordeling van de woning in het kader van de planschadeprocedure nogmaals zorgvuldig te worden bekeken. Mocht de waarde die door SAOZ is geadviseerd te laag zijn, dan is het aannemelijk dat van een hogere waarde tevens een hogere planschadevergoeding dient te worden afgeleid.

Voor het overige hebben wij geen op- of aanmerkingen wat betreft de adviezen van SAOZ.

Hoogachtend,

mr R. Maat

Aan:
Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening Maat & Ruigrok
t.a.v. mr. R.Maat
Postbus 184
2300 AD Leiden

Delft, 7 april 2005

uw kenmerk: 490279/2002150

Betreft: Advies schadebeoordelingscommissie inzake planschadeprocedure

Geachte heer Maat,

In antwoord op uw schrijven van 29 maart jl. naar aanleiding van het bovengenoemd advies deel ik u mede niet tevreden te zijn over het aan mij toegekende schadebedrag van € 10.500,-.

Ik ben namelijk van mening dat de waardevermindering van mijn woning aanzienlijk groter is dan in het advies berekend. De taxatie van mijn woning na de bouw van de thans geplande bebouwing ten zuiden van mijn woning (€ 254.500,-) lijkt mij correct. Echter, de waarde vóór de wijziging van het bestemmingsplan, dat bestond ten tijde van de aankoop van mijn woning, moet veel hoger ingeschat worden dan de per maart 2002 geschatte € 265.500,-. Dat is ook af te leiden uit de taxatie van de WOZ-waarde per 1-1-2003, die gesteld is op € 325.087,-. Een waardestijging van bijna € 60.000,- of 22,4% in 9 maanden moet toch als onwaarschijnlijk beschouwd worden.

Ter illustratie zend ik u hierbij een kopie toe van het taxatieverslag ten behoeve van de WOZ-waarde. Tegen deze WOZ-waardebepaling heb ik inmiddels bezwaar aangetekend.

Ik ga er van uit dat het bezwaar, dat ik heb gemaakt tegen de WOZ-waardebepaling, zal leiden tot een vermindering van deze waarde. Aan de andere kant verwacht ik dat de waardebepaling van mijn pand ten behoeve van de planschadebepaling vóór de waardevermindering aanzienlijk hoger behoort te worden vastgesteld.

Ik verzoek u derhalve te bekijken hoe het verschil tussen beide taxaties tot een geloofwaardig niveau teruggebracht kan worden.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet


D.G.Kooman
Zuiderstraat 288
2611 SM Delft
tel.: 015-2145553 (privé)
070-3147081 (kantoor)



00703066728403990

bylage IV

Naam D G KOOMAN

Adres ZUIDERSTRAAT 288
2611 SM DELFTKlantnummer : 30667
Aanslagbiljetnummer : 2840399

Telefoon : 015-2145553..(a.u.b. invullen zodat we bij vragen/onduidelijkheden contact met u kunnen opnemen)

Bezwaar

1. Ik maak bezwaar tegen de WOZ-beschikking van het pand.



Ik ben het niet eens met de vastgestelde economische waarde (WOZ-waarde).

(adres) Zuidenstraat 288

(reden) te groot verschil WOZ € 325.000 per 1-1-2003 en taxatie door SAOZ per 1-3-2002 (€ 265.000) t.b.v. planschade procedure

Het taxatieverslag is via internet op te vragen op www.gemeentedelft.info m.b.v. uw klant- en kennisgevingnummer.

De kadastrale gegevens, zoals genoemd in het taxatieverslag, zijn onjuist.

(adres)

(reden)



De objectgegevens, zoals genoemd in het taxatieverslag, zijn onjuist.

(adres)

(reden)



Andere reden, namelijk

2. Ik maak bezwaar tegen de aanslag Onroerendezaakbelastingen.



Op 1 januari van het betreffende belastingjaar was ik geen eigenaar van het pand.

(adres)



Op 1 januari van het betreffende belastingjaar was ik geen gebruiker van het pand.

(adres)



Andere reden, namelijk

3. Ik maak bezwaar tegen de aanslag Rioolaansluitrecht (eigenaar).



Op 1 januari van het betreffende belastingjaar was ik geen eigenaar van het pand.

(adres)



Andere reden, namelijk

Vergeet niet uw handtekening te zetten op de achterzijde van dit formulier!



00703066728403991

4. Ik maak bezwaar tegen de aanslag Rioolafvoerrecht (gebruik).

In het betreffende belastingjaar had ik het pand niet (meer) in gebruik.

(adres)

Ik ben aangeslagen voor het hele jaar, maar ik was niet het gehele jaar gebruiker van het pand.

(adres) Datum van vertrek:

Andere reden, namelijk

5. Ik maak bezwaar tegen de aanslag Afvalstoffenheffing.

In het betreffende belastingjaar had ik het pand niet (meer) in gebruik.

(adres)

Ik ben aangeslagen voor het hele jaar, maar ik was niet het gehele jaar gebruiker van het pand.

(adres) Datum van vertrek:

Ik voer een éénpersoonshuishouden i.p.v. een meerpersoonshuishouden.

Andere reden, namelijk

6. Ik maak bezwaar tegen de aanslag Grafonderhoud.

(reden)

Kwijtscheiding

Ik verzoek u om toezending van de folder en het aanvraagformulier voor kwijtscheiding.

Ik heb 2 jaar achtereenvolgens (of meer) **volledige** kwijtscheiding gekregen en mijn financiële situatie is niet gewijzigd. Ik verzoek u om deze aanslag kwijt te schelden. (Vergeet niet uw handtekening te zetten!)

Uw kwijtscheidingaanvraag moet **binnen 3 maanden** na de dagtekening van het aanslagbiljet zijn ingediend!

Automatische incasso

U kunt de gemeente machtigen via www.gemeentedelft.info. Heeft u geen internet maak dan gebruik van onderstaande aankruismogelijkheid.

Ik verzoek u om toezending van een machtigingskaart voor automatische incasso.

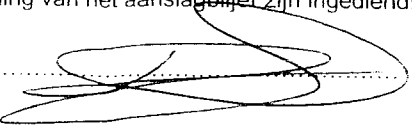
Handtekening

Het indienen van een bezwaar schort de betalingsverplichting niet op. In een aantal situaties wordt er automatisch uitstel verleend (zie brochure). Op uw ontvangstbevestiging staat vermeld voor welk bedrag er uitstel is verleend. Er wordt **geen** uitstel van betaling verleend bij bezwaren tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Mocht na afhandeling van het bezwaar blijken dat u teveel heeft betaald, dan krijgt u dit teveel betaalde bedrag inclusief invorderingsrente terugbetaald.

Vermeld hier uw (post) banknummer voor eventuele terugbetaling: 42.47-37-515

Uw bezwaar moet **binnen 6 weken** na de dagtekening van het aanslagbiljet zijn ingediend!

Datum: 7-4-2005

Handtekening: 

Aantal bijlagen: 3

Bezoekadres: Stadskantoor
Phoenixstraat 16
Openingstijden: 08.00 -15.00
Postadres: Postbus 78
2600 ME Delft
Belastingtelefoon: 015 260 22 22
Gironummer: 99099
(t.n.v. Gemeente Delft,
Belastingen)

Retouradres: Gemeente Delft, Belastingen, Postbus 78, 2600 ME Delft

D.G. KOOMAN
ZUIDERSTRAAT 288
2611 SM DELFT

Bylage IV

Datum
28-02-2005
Klantnummer
30667
Kennisgevingnr
299076
Telefoonnummer
015 260 22 22

Onderwerp

Taxatieverslag behorend bij aanslag gemeentelijke belastingen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u een taxatieverslag. Hierin zijn de gegevens opgenomen die betrekking hebben op de onroerende zaak waar u eigenaar of huurder van bent. Aan de hand van deze gegevens is de waarde van uw onroerende zaak bepaald. Deze waarde wordt u via het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen meegedeeld en wordt apart aan u verstuurd.

Hoe kunt u de gegevens controleren?

- De inhoud van een woning is volgens voorschrift **buitenmaats** gemeten (lengte x breedte x hoogte).
- De oppervlakte van het perceel is gemeten door de lengte x breedte te nemen. De gemeente gebruikt voor de perceelsoppervlakte de gegevens van het Kadaster.
- De overige objectgegevens, zoals een dakkapel of aantal m², zijn in aantallen weergegeven. U kunt direct zien of deze aantallen juist zijn.

Ondanks de zorgvuldige werkwijze en controle op de getaxeerde objecten kunnen er toch fouten voorkomen. Mocht u een fout ontdekken dan kunt u dit aangeven op het "retourformulier" dat bij uw aanslag wordt meegezonden.

Hoogachtend,

R. Heuvelman
Hoofd afdeling Belastingen

Aanduiding woning:

Straatnaam:	ZUIDERSTRAAT	Peildatum:	01-01-2003
Huisnummer:	288	Situatiedatum:	01-01-2005
Postcode:	2611 SM	Objectnummer:	33577
Woonplaats:	DELFT	Buurt:	1107
Locatieomschrijving:		Bouwjaar:	1905
Soort object:	Rij-tussenwoning		

Kadastrale gegevens betrokken bij deze taxatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Letter	Index	Oppervlakte
DEL00	E	01832	G	0000	81 m ²

Taxatieonderdelen

Code	Omschrijving	Aantal	Oppervlakte	Inhoud
2030	Tuin + ondergrond bij eengezinswoning		81 m ²	
1100	Woning			410 m ³
1310	Dakkapel	1		

Marktgegevens**De getaxeerde woning is verkocht:**

Transactiedatum: Verkoopprijs:

Andere relevante marktgegevens:

Straatnaam:	OOSTEINDE	GASTHUISLAAN	ZUIDERSTRAAT
Huisnummer:	29	251	270
Postcode:	2611 VA	2611 PZ	2611 SL
Woonplaats:	DELFT	DELFT	DELFT
Objectnummer:	23571	13305	33570
Soort woning:	Rij-tussenwoning	Rij-tussenwoning	Rij-tussenwoning
Buurt:	IN DE VESTE	IN DE VESTE	IN DE VESTE
Bouwjaar:	1905	1905	1905
Grootte	250 m ³	290 m ³	298 m ³
Verkoopdatum:	01-JUL-03	05-NOV-03	14-NOV-03
Verkoopprijs:	€ 230000	€ 292500	€ 255000
Waarde:	€ 205500	€ 253500	€ 291916

Vastgestelde waarde: € 325087