

35a

# Gerechtshof te 's-Gravenhage

Belastingkamer

**Postadres** Postbus 20021, 2500 EA DEN HAAG

**Bezoekadres**

Paleis van Justitie  
Prins Clauslaan 60  
2595 AJ Den Haag  
Telefoon (070) 3 81 31 13  
Fax (070) 3 81 39 51

C.J. Selhorst  
Seringenplantsoen 23  
2231 ZB Rijnsburg

Onderdeel  
Doorkiesnummer  
Uw kenmerk  
**Verzenddatum**  
**Ons kenmerk**  
Beroep van  
betreffende  
Nummer aanslag/beschikking  
Bijlage(n)  
Onderwerp

21 juni 2002  
BK-01/03966  
C.J. Selhorst

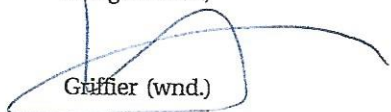
Aanslag Besch. W.O.Z. 01-01-2001 t/m 31-12-2004  
10860  
kopie verweerschrift (met eventuele bijlagen)  
toezending processtuk

Wilt u bij correspondentie  
ons kenmerk en de datum  
van deze brief vermelden?

In verband met het bovenvermelde beroep zend ik u bijgaand een afschrift van het verweerschrift met de daarbij ingediende stukken.

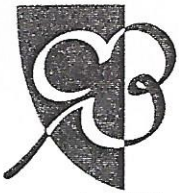
Te zijner tijd zal ik u inlichten omtrent de verdere behandeling van het beroep.

Hoogachtend,

  
Griffier (wnd.)

Verweer gem. Rijnsburg

**De griffie is open**  
op werkdagen van  
08.30 uur - 17.00 uur



14 JUN 2002

Van het college van burgemeester en wethouders  
van Rijsburg

Het college van Burgemeester en Wethouders dan wel de burgemeester van Rijsburg, een ieder voor zover daartoe bevoegd:

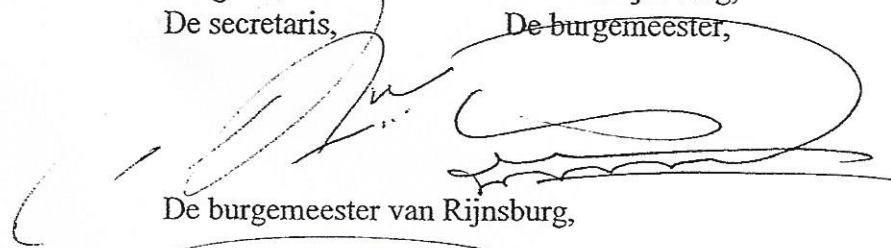
overwegende dat het uit het oogpunt van doelmatigheid noodzakelijk is dat ondergenoemde persoon gemachtigd wordt het betreffende bestuursorgaan te vertegenwoordigen bij het voeren van bepaalde (rechts)gedingen;


### BESLUITEN:

- I. De heer **F.P.A.J. Bakker** te machtigen hen dan wel hem te vertegenwoordigen bij de zittingen van:  
  
Belastingkamer van het Gerechtshof te 's-Gravenhage;
- II. In te trekken eventueel eerder genomen besluiten tot machtiging van sub I genoemde medewerker ten behoeve van de vertegenwoordiging van hun college of de burgemeester in administratief- of civielrechtelijke procedures;
- III. Het gestelde sub I en II in werking te laten treden, met terugwerkende kracht van 1 juli 2000.

Rijsburg, 28 november 2000

Burgemeester en Wethouders van Rijsburg,  
De secretaris, De burgemeester,

  
De burgemeester van Rijsburg,





Gemeente **Rijnsburg**  
zet de wereld in bloei

14 JUN 2002  
De Griffier  
van het Gerechtshof  
's-Gravenhage

Gerechtshof te 's-Gravenhage  
Belastingkamer  
Postbus 20021  
2500 EA DEN HAAG

Rijnsburg , 13 juni 2002  
Uw brief van : 3 juni 2002  
Uw kenmerk : BK-01/03966  
Bijlage(n) :

Ons kenmerk :  
Contactpersoon : A. Bruijns  
Telefoonnummer : 071 - 4057215  
Bezoekadres :

Onderwerp: Verweerschrift Seringenplantsoen 23, Rijnsburg

Naar aanleiding van het door C.J. Selhorst, Seringenplantsoen 23 te Rijnsburg, ingediende beroepschrift tegen de uitspraak op het bezwaarschrift inzake de hierna omschreven WOZ-beschikking, deel ik u het volgende mede.

**WOZ-beschikking**

Beschikkingsnummer : 10860  
Dagtekening beschikking : 31 januari 2001  
Onroerende zaak : Seringenplantsoen 23  
Toegekende waarde : f 327.000,-- / € 148.386,--  
Waardepeildatum : 1 januari 1999  
Horen : Nee  
Tijdvak : 1 januari 2001 t/m 31 december 2004

**Ontvankelijkheid**

De WOZ-beschikking is gedagtekend : 31 januari 2001  
Het bezwaarschrift is gedagtekend : 14 maart 2001  
Het bezwaarschrift is ontvangen : 14 maart 2001  
De uitspraak is gedagtekend : 15 november 2001  
De uitspraak is verzonden : 15 november 2001  
Het beroepschrift is ingekomen : 27 december 2001

Belanghebbende heeft de wettelijke termijnen in acht genomen en is uit dien hoofde, voor zover door mij is na te gaan, ontvankelijk in zijn beroep.

Voor afschrift,  
De Griffier van het Gerechtshof  
te 's-Gravenhage,

### Algemeen

Belanghebbende heeft een WOZ-beschikking in het kader van de Wet WOZ ontvangen wegens het genot van de onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht en wegens het gebruik van de onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht

### Bezwaar

Belanghebbende heeft op 14 maart 2001 bezwaar gemaakt tegen de vastgestelde waarde van het object Seringenplantsoen 23. Belanghebbende heeft daarbij aangegeven dat de waarde te hoog is bepaald.

Per brief van 15 november 2001 heb ik het bezwaarschrift ongegrond verklaard en de waarde gehandhaafd.

### Geschil

Het geschil betreft de vraag of de vastgestelde waarde van € 148.386,-- de waarde in het economische verkeer per 1 januari 1999 vertegenwoordigt van het object Seringenplantsoen 23.

### Standpunten belanghebbende

Belanghebbende is van mening dat de waarde te hoog is bepaald. Hij baseert zijn mening op de volgende punten:

1. Belanghebbende geeft aan niet accoord te kunnen gaan, daar naar de mening van belanghebbende de woning vrijwel onbewoonbaar is door gebreken en burenoverlast.
2. De woonomgeving wordt stelselmatig gesloopt door de ambtenaren.
3. Belanghebbende geeft tevens aan dat er een tekort aan parkeerplaatsen is en dat de geweldige hoeveelheid hondenstront een doorn in het oog is.

### Standpunten gemeente

#### Algemeen

De waarde van de onderhavige onroerende zaak is bepaald op grond van artikel 17, lid 1 en 2, Wet WOZ. Artikel 18, lid 1 Wet WOZ geeft aan dat de waarde dient te worden bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt twee jaren voor het begin van het tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

De waarde wordt bepaald op 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 onmiddellijke en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. De aldus bepaalde waarde leidt tot de prijs die door de meest biedende gegadigde zou worden besteed bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.

### Specifiek

Op grond van artikel 17 Wet WOZ wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. De waarde wordt bepaald op 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 zou kunnen nemen.

Op grond van artikel 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ wordt de waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, bepaald voor woningen door middel van een vergelijking met referentiewoningen, door middel van een vergelijking binnen een homogene groep, door middel van een methode van modelmatige vergelijking dan wel door middel van een combinatie van deze methoden.

De waardebepaling geschiedt op basis van vergelijking met in beginsel 3 maanden voor tot 3 maanden na de peildatum verkochte panden, waarbij relevante waardebeïnvloedende factoren zoals onderhoudsstaat en aanwezige voorzieningen in de taxatie worden betrokken. De gerealiseerde transacties in de woningmarkt van objecten met vergelijkbare omstandigheden (zoals met name de in het bezwaar genoemde aspecten) tonen aan in hoeverre genoemde factoren in meer of mindere mate een invloed hebben op de verkoopprijs, zijnde de waarde in het economisch verkeer. Eventuele bijzonderheden, zoals een familieverkoop of een verkoop op een openbare veiling, bij de transactie leiden tot een vastgestelde waarde van de referentiewoning die afwijkt van de transactieprijs. Een afwijkende waarde van het onderhavige object kan ook haar oorsprong vinden in verschillen in objectkenmerken ten opzichte van de vergelijkingsobjecten, zoals bijvoorbeeld bouwjaar, oppervlakte en inhoud van de woning.

Uit het bijgevoegde taxatierapport kunt u zich een beeld vormen van de gehanteerde gerealiseerde transactiecijfers van min of meer vergelijkbare objecten welke hebben gediend ter onderbouwing van de vastgestelde waarde van het onderhavige objecten. Hieruit blijkt dat de waarde niet te hoog is bepaald.

Bij de waardebepaling van het onderhavige object is onder meer een vergelijk gemaakt met gerealiseerde transacties Het betreft onder meer Mauritsplantsoen 4, Willem-Alexanderplantsoen 3. Tevens is een vergelijk gemaakt met de verkochte objecten Prins Bernardlaan 15 en 5 en Schaapherdershoek 17. Deze woningen zijn allen gelegen in de wijk van belanghebbende. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkochte woningen aan de Prins Bernardlaan, het Mauritsplantsoen en het Willem-Alexanderplantsoen zijn voorzien van gevelvullende elementen in plaats zoals bij de woning van belanghebbende welke is voorzien van duurzaam metselwerk.

De woningen Willem-Alexanderplantsoen 3 en Mauritsplantsoen 4 zijn qua ligging zeer goed vergelijkbaar. Deze woningen zijn gelijk gelegen als de woning van belanghebbende zodat met het door belanghebbende genoemde tekort aan parkeerplaatsen in voldoende mate rekening is gehouden.

In tegenstelling hetgeen belanghebbende stelt is in voldoende mate rekening gehouden met de gebreken aan de woning. Er is een vergelijk gemaakt met transactiecijfers van objecten welke zeer goed vergelijkbaar zijn. Deze woningen zijn qua gebreken zoals belanghebbende die bedoelt zeer goed vergelijkbaar, zodat hiermee bij de waardebepaling in voldoende mate

rekening is gehouden. Jaren 70 woningen zijn normaal gesproken gehorig in verband met de dunne tussenmuren en het ontbreken van ankerloze spouwmuren.

Bij de waardebeoordeling is in voldoende mate rekening gehouden met de door belanghebbende genoemde ligging en gebreken. De gehanteerde onderbouwingen zijn qua ligging en gebreken zeer goed vergelijkbaar, zodat bij de waardebeoordeling hiermee in voldoende mate rekening is gehouden.

*Volgens Groning nooit ter plaatse geweest*  
Het object van belanghebbende is inmiddels drie maal bezocht. Tijdens de oorspronkelijke taxatie, bij de afhandeling van het bezwaarschrift en ten tijde van het opstellen van het taxatierapport. De betreffende drie taxateurs zijn allen van mening dat de door belanghebbende gevoelde overlast van de hondenuitwerpsels, geen waardeverlaging rechtvaardigen.

Ten aanzien van de door belanghebbende genoemde burenoverlast kan worden vermeld dat het een ruzie met de burens betreft. Deze omstandigheden dienen als persoonlijk te worden aangemerkt en zijn subjectief van aard en mogen op grond van de Wet WOZ niet in de taxatie worden betrokken, daar deze objectief dient te geschieden met behulp van beschikbare marktgegevens.

Belanghebbende geeft aan dat de woonomgeving stelselmatig door ambtenaren en medebewoners wordt gesloopt. In het plantsoen zijn een aantal bomen gekapt. In de plaats hiervan is een goed geoutilleerde kinderspeelplaats gekomen. Bij de waardebeoordeling is met een eventueel hiervan uitgaande waardedrukkende invloed reeds in voldoende mate rekening gehouden.

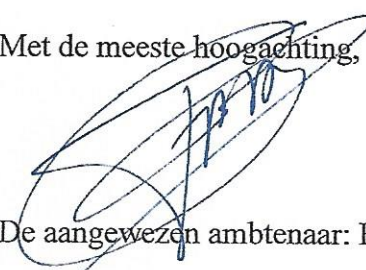
**Conclusie**

Ik ben van mening dat de Wet waardering onroerende zaken en de daarop gebaseerde uitvoerings- regelingen op de juiste wijze zijn toegepast en er geen sprake is van enig handelen in strijd met de wet en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ik verzoek uw Gerechtshof derhalve het beroep ongegrond te verklaren en de uitspraak waarvan beroep te handhaven.

Tegen afdoening door uw Gerechtshof van deze zaak zonder mondelinge behandeling bestaat dezerzijds geen bezwaar.

Met de meeste hoogachting,

  
De aangewezen ambtenaar: F.P.A.J Bakker

- Bijlagen: -WOZ-beschikking
- Bezwaarschrift
- Uitspraak op het bezwaarschrift
- Taxatierapport
- Aanwijzingsbesluit

*Leugen!*

*Leugen in opdr. van Spinoza*

*Bob's bewezen bespandect*

*Grande grap Ceesje door Hr. Bakker en Jnon Cui*