

Lila

# GERECHTSHOF TE 's-GRAVENHAGE

## vierde enkelvoudige belastingkamer

1 oktober 2002

nummer BK-01/03966

### PROCES-VERBAAL

van de mondelinge uitspraak op het beroep van **C.J. Selhorst** te Rijnsburg tegen de uitspraak van de heffingsambtenaar van de gemeente Rijnsburg (hierna: de Inspecteur) op het bezwaarschrift van belanghebbende tegen de beschikking, genomen op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet) betreffende de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Seringenplantsoen 23 te Rijnsburg.

De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Gerechtshof van 17 september 2002, gehouden te Den Haag. Aldaar zijn verschenen belanghebbende tot zijn bijstand vergezeld van A.E.M. Selhorst-Steenvoorde alsmede O.J. Derksen en K.J. van de Laar namens de Inspecteur.

Gronburg

#### Beslissing

Het Gerechtshof:

- verklaart het beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraak waarvan beroep,
- wijzigt de beschikking in dier voege dat de waarde van de onroerende zaak nader wordt vastgesteld op f 250.000 (€ 113.445), en
- gelast de gemeente Rijnsburg aan belanghebbende het voor deze zaak gestorte griffierecht ad € 29 te vergoeden.

#### Gronden

1. Belanghebbende is huurder en gebruiker van de onroerende zaak Seringenplantsoen 23 te Rijnsburg (hierna: de woning). De woning is een huis in een rij met een berging. De woning, die gebouwd is rond 1971, is zeer gehorig. De inhoud van de woning is ongeveer 325 m<sup>3</sup> en de oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 120 m<sup>2</sup>.
2. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 1999 (hierna: de waardepeildatum). De Inspecteur heeft deze waarde op f 327.000 (€ 148.386) vastgesteld, terwijl belanghebbende een waarde van f 170.000 (€ 77.142) bepleit.

3. Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet dient, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17, lid 2, van de Wet, de aan een onroerende zaak toe te kennen waarde te worden vastgesteld op de prijs die bij aanbieding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan moet worden uitgegaan dat bij die veronderstelde verkoop de volle en onbezwaarde eigendom 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.

4. De Inspecteur, op wie te dezen de bewijslast rust, heeft ter ondersteuning van de door hem voorgestane waarde van de woning op de waardepeildatum een taxatierapport overgelegd van taxateur A.J. Verhoek, die de woning in opdracht van de Inspecteur op 17 april 2002 heeft getaxeerd. Die taxateur heeft de waarde van de woning op de waardepeildatum getaxeerd op f 327.000.

5. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een aantal factoren en omstandigheden die een waarde-drukkend effect hebben op de woning. Naast het slechte onderhoud van de woning is de belangrijkste grief van belanghebbende de omstandigheid dat er sprake is van een zodanige burenoverlast dat hierdoor het woongenot aangetast wordt. Belanghebbende staat een waarde voor van f 170.000.

6. Na afweging van hetgeen partijen over en weer in het geding hebben aangedragen is het Hof van oordeel dat de Inspecteur met het in het geding gebrachte taxatierapport aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning - indien geen rekening wordt gehouden met de ondervonden overlast - op 1 januari 1999 f 327.000 bedroeg. De door de Inspecteur gehanteerde vergelijkingsobjecten zijn goed vergelijkbaar met de woning van belanghebbende waarbij met de matige staat van onderhoud van de woning voldoende rekening is gehouden. Naar 's Hof's oordeel kan dan ook worden gezegd dat de vastgestelde waarde van de woning (exclusief overlast) in een juiste verhouding staat tot de gerealiseerde verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten. Echter, het Hof is tevens van oordeel dat er in het onderhavige geval sprake is van een zodanige (geluids)overlast - afkomstig van de burens van één zijde - waardoor het woongenot van belanghebbende en zijn gezin dermate aangetast wordt dat een waarde van de woning van f 327.000 - onder deze omstandigheden, ter-



wijl er geen uitzicht bestaat op een spoedige verhuizing - door het Hof als te hoog wordt ervaren. De door belanghebbende voorgestane waarde acht het Hof te laag. Dientengevolge stelt het Hof de waarde van de woning in goede justitie vast op f 250.000 (€ 113.445).

7. Op grond van het vorenoverwogene is het beroep gegrond.

8. Desgevraagd heeft belanghebbende ter zitting te kennen gegeven geen prijs te stellen op een proceskostenvergoeding als bedoeld in artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht. Wel dient de gemeente aan belanghebbende het voor deze zaak gestorte griffierecht te vergoeden.

Deze uitspraak is vastgesteld op 1 oktober 2002 door mr. Van Rijnberk en op dezelfde datum in het openbaar uitgesproken, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier mr. De Fouw.

(De Fouw)

(Van Rijnberk)

aangetekend aan  
partijen verzonden: 15 OCT 2002

*Tegen deze mondelinge uitspraak is geen beroep in cassatie mogelijk; dat kan alleen tegen een schriftelijke uitspraak van het gerechtshof. Ieder van de partijen kan binnen vier weken na de verzenddatum van dit proces-verbaal het gerechtshof schriftelijk verzoeken de mondelinge uitspraak te vervangen door een schriftelijke uitspraak. De vervanging van een mondelinge uitspraak door een schriftelijke strekt ertoe de mondelinge uitspraak in een andere vorm vast te leggen. Bij de vervanging van een mondelinge uitspraak mag het gerechtshof de gedane uitspraak niet aan een heroverweging onder-*

werpen.

De partij die om een vervangende schriftelijke uitspraak verzoekt, is hiervoor griffierecht verschuldigd en krijgt daarover bericht van de griffier. Het griffierecht dat de belanghebbende betaalt ter verkrijging van een schriftelijke uitspraak, komt in mindering op het griffierecht dat de griffier van de Hoge Raad zal heffen als de belanghebbende beroep in cassatie instelt.

A handwritten signature or stamp, possibly a date or initials, located in the center of the page. It is somewhat faint and difficult to decipher.