

Rechtbank 's-Gravenhage

Sector Bestuursrecht

80a

Postbus 20302, 2500 EH Den Haag

AANTEKENEN
C.J. Selhorst
Seringenplantsoen 23
2231 ZB Rijnsburg

Bezoekadres
Prins Clauslaan 60
2595 AJ Den Haag
Telefoon (070) 3813131
Fax (070) 3813360
Rabobankrekening
1923.25.795

Onderdeel Afdeling 4 Belastingkamer (blok 2)
Contactpersoon mevr J. de Kroon
Doorkiesnummer(s) 070-3811209
Datum 25 oktober 2006
Ons kenmerk procedurenummer 06 / 361 WOZ V42 D2 G295
Uw kenmerk Beschikking Wet waardering onroerende zaken 01-01-
2005 t/m 31-12-2006, 17199
Bijlage(n) Kopie uitspraak
Onderwerp Uitspraak in het beroep van C.J. Selhorst

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

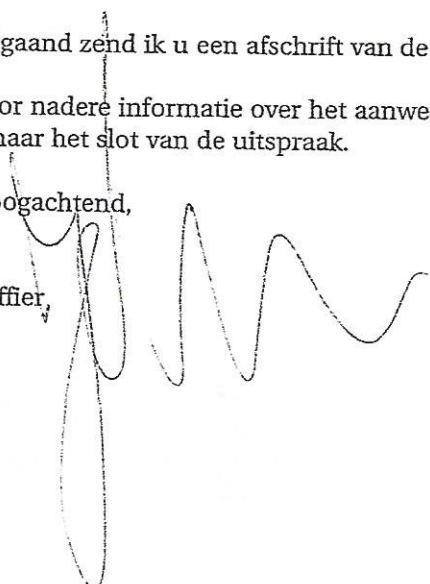
Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand zend ik u een afschrift van de uitspraak van de rechtbank.

Voor nadere informatie over het aanwenden van een rechtsmiddel, verwijs ik u naar het slot van de uitspraak.

Hoogachtend,

griffier,



Proces-verbaal uitspraak

RECHTBANK 'S-GRAVENHAGE

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer
Procedurenummer: AWB 06/361 WOZ

Uitspraakdatum: 19 oktober 2006

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen

C.J. Selhorst, wonende te Rijnsburg, eiser,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Rijnsburg (thans: Katwijk), verweerder.

De bestreden uitspraak op bezwaar

De uitspraak van verweerder van 29 november 2005 op het bezwaar van eiser tegen de beschikking waarbij de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Seringenplantsoen 23 te Rijnsburg (hierna: de woning), is gewaardeerd krachtens de Wet waardering onroerende zaken en de met die beschikking in één geschrift bekendgemaakte aanslag onroerende-zaakbelastingen 2005.

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 10 oktober 2006. Eiser is daar in persoon verschenen. Namens verweerder zijn verschenen O.J. Derksen en M.J. Eekma.

1. Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de vastgestelde waarde tot € 147.440 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- vermindert de aanslag onroerende-zaakbelastingen tot een aanslag berekend naar een waarde van € 147.440 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- gelast dat de gemeente Katwijk het door eiser betaalde griffierecht van € 37 vergoedt.

2. Gronden

2.1. Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de woning, per waardepeildatum 1 januari 2003 (hierna: de waardepeildatum), vastgesteld voor het tijdvak 1 januari 2005 tot 1 januari 2007 op € 194.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende-

80c

zaakbelastingen 2005 (gebruikersdeel) bekend gemaakt. In de uitspraak op bezwaar heeft verweerder de waarde en de aanslag gehandhaafd.

2.2. Eiser is gebruiker van de woning. De woning is een huis in een rij met berging. De inhoud van de woning is ongeveer 320m³ en de oppervlakte van het perceel is ongeveer 138m².

2.3. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum. Eiser heeft – zakelijk weergegeven – onder meer aangevoerd dat aan de door de burens veroorzaakte overlast, in samenhang met de gebrekkige staat van de woning, een waardedrukkende invloed dient te worden toegekend. In zijn uitspraak van 1 oktober 2002, met procedurenummer BK-01/03966, heeft het gerechtshof te 's-Gravenhage de waarde van de woning op grond van deze waardedrukkende invloed met € 34.941 verminderd tot € 113.445. Nu de overlast sindsdien alleen maar ernstiger is geworden, bepleit eiser een waarde van € 113.445. Bij het bepalen van de waarde van de woning is de zogenoemde vergelijkingsmethode niet juist toegepast. De vergelijkingsobjecten zijn niet vergelijkbaar, omdat de woning een huurwoning is, terwijl de vergelijkingsobjecten koopwoningen zijn en de bouwkundige staat van huurwoningen niet vergelijkbaar is met de bouwkundige staat van koopwoningen. Voorts is er sprake van achterstallig onderhoud aan de woning.

2.4. Verweerder heeft een taxatieverslag overgelegd. In dit taxatieverslag is de waarde van de woning vastgesteld op € 194.000. Naast gegevens van de woning, bevat dit taxatieverslag gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten. In zijn verweerschrift heeft verweerder geconcludeerd tot een vermindering van de vastgestelde waarde overeenkomstig vorengenoemde uitspraak het gerechtshof te 's-Gravenhage met € 34.941 tot € 159.059 in verband met de waardedrukkende invloed van de door de burens veroorzaakte overlast.

2.5. Krachtens artikel 17, eerste lid, van de Wet WOZ, wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt deze waarde 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

2.6. De bewijslast inzake de juistheid van de aan de woning toegekende waarde ligt bij verweerder. Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder, gelet op het door hem overgelegde taxatieverslag en hetgeen hij overigens in het geding heeft aangevoerd, niet in de op hem rustende bewijslast geslaagd. Daartoe wordt als volgt overwogen.

2.7. Naar volgt uit het taxatieverslag is bij de waardebepaling rekening gehouden met verkoopprijzen die op 1 juli 2002, 11 juli 2002 en 8 mei 2003 voor drie andere eveneens in Rijnsburg gelegen objecten zijn gerealiseerd. Op zichzelf is dit een werkwijze die een goede benadering kan geven van de in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde. Verweerder heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat de objecten voor dat doel geschikt zijn. De objecten verschillen in soort, inhoud, perceeloppervlakte en bouwkundige staat ten opzichte van de woning. Verweerder heeft gelet op deze verschillen onvoldoende inzicht geboden in de wijze waarop hij de bij de verkoop van deze objecten behaalde verkoopprijzen

80d

heeft herleid tot de aan de woning toegekende waarde. Met zijn stelling dat het object Koningin Julianalaan een huurwoning is, heeft verweerder niet aannemelijk gemaakt dat hij voldoende rekening heeft gehouden met het verschil in bouwkundige staat tussen huur- en koopwoningen. De rechtbank is derhalve van oordeel dat verweerder niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij voldoende rekening heeft gehouden met de verschillen. Voorts is de rechtbank van oordeel dat de verschillen van zodanige omvang zijn dat de objecten niet goed bruikbaar zijn als vergelijkingsobject. Hierbij heeft de rechtbank in aanmerking genomen dat verweerder ter zitting heeft gesteld dat hij tientallen voorbeelden heeft van huurwoningen die rond de waardepeildatum door de woningbouwvereniging zijn verkocht voor omstreeks € 170.000. Kennelijk heeft verweerder van deze verkopen geen gebruik gemaakt om daarmee de waarde van de woning te onderbouwen. Verweerder heeft hiervoor geen verklaring gegeven.

2.8. Verweerder heeft naar het oordeel van de rechtbank evenmin aannemelijk gemaakt dat hij met zijn voorstel de waarde van de woning overeenkomstig de hiervoor genoemde uitspraak van het gerechtshof te 's-Gravenhage met € 34.941 te verminderen tot € 159.059, voldoende rekening heeft gehouden met de waardedrukkende invloed van de door de burens veroorzaakte overlast. Hierbij heeft de rechtbank in aanmerking genomen dat verweerder niet, althans onvoldoende heeft weersproken dat de overlast sinds de vorige waardepeildatum niet minder is geworden en hij ter zitting heeft erkend geen onderzoek te hebben verricht naar de ernst van de huidige overlast.

2.9. Derhalve heeft verweerder niet aannemelijk gemaakt dat de door hem voorgestelde waarde van € 159.059 de in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde is.

2.10. Eiser heeft, met hetgeen hij heeft aangevoerd, naar het oordeel van de rechtbank evenmin aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning op de waardepeildatum gelijk is aan de waarde van de woning op de vorige waardepeildatum. Doel en strekking van de Wet WOZ brengen mee dat de waarde van een onroerende zaak voor elk tijdvak opnieuw wordt bepaald, aan de hand van feiten en omstandigheden die zich op of rond de waardepeildatum voordoen, met voorbijgaan aan de waarde die per een vorige waardepeildatum aan de onroerende zaak is toegekend.

2.11. Derhalve stelt de rechtbank de waarde van de woning op de waardepeildatum, alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemende, in goede justitie vast op € 147.440. De rechtbank heeft hierbij aansluiting gezocht bij de door het gerechtshof te 's-Gravenhage in zijn hiervoor genoemde uitspraak vastgestelde vermindering bezien als percentage ten opzichte van de in die procedure bestreden waarde, te weten 24 percent (naar boven afgerond). Voor een verdergaande vermindering in verband met achterstallig onderhoud aan de woning ziet de rechtbank geen aanleiding, nu verweerder ter zitting gemotiveerd en onvoldoende weersproken door eiser heeft gesteld dat na raadpleging van de woningbouwvereniging hierover bij de vaststelling van de bestreden waarde van de woning rekening is gehouden met een aftrek van tenminste € 10.000 wegens achterstallig onderhoud en niet aannemelijk is geworden dat dit bedrag te laag is.

2.12. Gelet op het vorenoverwogene heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard, het bestreden besluit vernietigd en de vastgestelde waarde van de woning verminderd.

2.13. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling, omdat niet is gesteld dat eiser kosten heeft gemaakt die op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen.

Deze uitspraak is gedaan op 19 oktober 2006 en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken door mr. S.C. Stuldreher, in tegenwoordigheid van mr. I. Lampe-Selanno, griffier.

Afschrift aangetekend
verzonden aan partijen op: 25 OKT. 2006

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum:

- hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Gravenhage (belastingkamer), Postbus 20021, 2500 EA Den Haag; dan wel

- beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag, mits de wederpartij daarmee schriftelijk instemt.

N.B. Bij het bestuursorgaan berust de bevoegdheid tot het instellen van beroep in cassatie niet bij de ambtenaar die de procedure voor de rechtbank heeft gevoerd.

Bij het instellen van hoger beroep dan wel beroep in cassatie dient het volgende in acht te worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep dan wel het beroep in cassatie is ingesteld;
- d. de gronden van het hoger beroep dan wel het beroep in cassatie.

Bij het instellen van beroep in cassatie dient daarnaast het volgende in acht te worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een schriftelijke verklaring van de wederpartij gevoegd, inhoudende dat wordt ingestemd met het instellen van beroep in cassatie tegen de uitspraak van de rechtbank;
- 2 - tenzij de Hoge Raad anders bepaalt, zal de rechtbank deze mondelinge uitspraak vervangen door een schriftelijke. In dat geval krijgt de indiener de gelegenheid de gronden van het beroep in cassatie alsnog aan te voeren of aan te vullen.