

# ECLI:NL:RBALK:2007:BB9105

Instantie	Rechtbank Alkmaar
Datum uitspraak	11-10-2007
Datum publicatie	10-04-2008
Zaaknummer	05/2100 en 05/2106
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Uitspraak op bezwaar is strijdig met het motiveringsbeginsel omdat verweerder in de uitspraak op bezwaar op geen enkele wijze inzichtelijk heeft gemaakt hoe tot het standpunt is gekomen dat de WOZ-waarde van de woningen van eisers juist zijn. Niet eerder dan in de beroepsfase heeft verweerder eisers de benodigde informatie geboden om te kunnen vaststellen hoe de WOZ-waarde van hun woningen is vastgesteld. Rechtsgevolgen blijven evenwel in stand omdat verweerder in de beroepsfase afdoende heeft bewezen dat de WOZ-waarde van de woningen van eisers niet te hoog zijn.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Belastingblad 2008/576

## Uitspraak

RECHTBANK ALKMAAR

Sector Bestuursrecht

Zaaknummer: 05/2100 en 05/2106 WOZ

Uitspraak van de meervoudige kamer

in de zaak van:

[eisers],  
wonende te [plaatsnaam],  
eisers,

tegen

de heffingsambtenaar van de gemeente Langedijk,  
verweerder.

Ontstaan en loop van de zaak

Bij beschikking gedateerd 28 februari 2005 heeft verweerder ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaken van eisers aan de [adres] en [adres] te Noord-Scharwoude (hierna: de woningen van eisers) voor het tijdvak 2005-2006 vastgesteld op 121.500,00 respectievelijk 151.500,00, waarbij is uitgegaan van 1 januari 2003 als waardepeildatum.

Het hiertegen door eisers gemaakte bezwaar met betrekking tot de woning aan de Dorpstraat 627 heeft verweerder bij uitspraak op bezwaar van 29 juli 2005 ongegrond verklaard.

Het hiertegen door eisers gemaakte bezwaar met betrekking tot de woning aan de [adr[adres] heeft verweerder bij afzonderlijke uitspraak op bezwaar van 29 juli 2005 gegrond verklaard en daarbij heeft verweerder de WOZ-waarde vastgesteld op 136.000,00.

Tegen deze uitspraken hebben eisers beroep ingesteld bij afzonderlijke brieven van 6 september 2005.

De rechtbank heeft de beroepen ter zitting gevoegd behandeld op 30 augustus 2007, waar eerstgenoemde eiser in persoon is verschenen. Verweerder is vertegenwoordigd door B.E. Baans, medewerker gemeentelijke belastingen bij verweerdens gemeente, en R. Elings, taxateur.

#### Motivering

1. In geschil is of verweerder bij de bestreden uitspraken op bezwaar de waarde van de woning aan de [adres] terecht heeft gehandhaafd op 121.500,00 respectievelijk de waarde van de woning aan de [adr[adres] terecht heeft vastgesteld op 136.000,00.

2. Verweerder heeft de woningen van eisers

adres soort woning inhoud bijzonderheden WOZ-waarde peildatum

[adres] bovenwoning 187 m<sup>3</sup> geen 121.500,00 1 januari 2003

[adr[adres] bovenwoning 291 m<sup>3</sup> geen 136.000,00 1 januari 2003

blijkens de taxatierapporten van 10 oktober 2005 en de aanvulling daarop bij brief van 17 juli 2007 vergeleken met de drie hieronder genoemde referentiewoningen:

adres soort woning inhoud bijzonderheden verkoopprijs verkoopdatum

[adres] appartement 117 m<sup>3</sup> geen 93.500,00 19 mei 2003

[adres] appartement 156 m<sup>3</sup> berging van 10 m<sup>2</sup> 113.000,00 2 september 2003

[adr[adres] appartement 325 m<sup>3</sup> berging van 10 m<sup>2</sup> en dakterras 171.076,00 16 augustus 2001

Verweerder heeft in de uitspraak op bezwaar gesteld dat de woningen overeenkomstig de Wet WOZ zijn gewaardeerd volgens de vergelijkingsmethode op basis van verkoopcijfers die rond de peildatum zijn gerealiseerd. Voorts heeft verweerder gesteld dat bij de waardebeoordeling in voldoende mate rekening is gehouden met het door eisers genoemde achterstallige onderhoud en de door eisers gestelde beperkte voorzieningen. Verder heeft verweerder gesteld dat een vergelijking tussen de nieuwe WOZ-waarde en de waarde op de vorige peildatum niet relevant is en dat voor de waardebeoordeling van woningen niet wordt uitgegaan van de gerealiseerde huren en toepassing van kapitalisatiefactoren.

Met betrekking tot de woning aan de [adr[adres] heeft verweerder in de uitspraak op bezwaar nog gesteld dat de vergelijking tussen deze woning en de referentiewoningen nogmaals is bekeken en dat naar aanleiding hiervan is besloten de WOZ-waarde te verlagen naar 136.000,00.

3. Eisers hebben gesteld dat de woningen deel uitmaken van het object [nummer] en niet als zelfstandige eenheid verkoopbaar zijn. Aangevoerd is dat de woningen daarom niet via de vergelijkingsmethode zijn te waarderen met woningen die wel als appartementsrecht verhandelbaar zijn. Volgens eisers dient verweerder de vier eenheden als een geheel te waarderen of per eenheid aansluiting te zoeken bij de huurwaarde van de afzonderlijke eenheid en daarbij een kapitalisatiefactor van 9,8 te hanteren. Eisers hebben gesteld dat het object [nummer], gelet op de matige courantheid en de onderhoudstoestand, niet meer dan 275.000,00 waard is. Verder hebben eisers gesteld dat het niet te billijken valt dat voor een niet zelfstandig verkoopbare woonruimte een andere waarderingsmethode wordt gehanteerd dan voor de van hetzelfde object deel uitmakende commerciële ruimtes. Het rendement is immers niet anders, eerder slechter gelet op de huurbeschermingsmaatregelen. Voorts hebben eisers gesteld dat de huurprijs van de woningen aan de [adres] en [adres] op de peildatum niet meer dan 440,00 respectievelijk 550,00 per maand was en dat de WOZ-waarde van de woningen, uitgaande van een kapitalisatiefactor van 9,8, dan nooit meer dan 51.744,00 respectievelijk 64.800,00 kan zijn. Ook hebben eisers gesteld dat de door verweerder gebruikte referentiewoningen aan de [adr[adres], de [adres] en de [adres] geen overeenkomsten met de woningen van eisers vertonen en daarom niet als vergelijkingsobject hadden mogen worden gebruikt. Verder is aangevoerd dat verweerder niet kenbaar heeft gemaakt welke eigenschappen en kenmerken maken dat deze referentiewoningen bruikbaar zijn als vergelijkingsobject. De bestreden uitspraak op bezwaar ontbeert volgens eisers een deugdelijke motivering en beantwoordt niet aan de normering die de Wet WOZ als uitgangspunt kent.

4. Ingevolge de artikelen 17 en 18 van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald op de waarde die per 1 januari 2003 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.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, wordt de in artikel 17, tweede lid, van de wet bedoelde waarde voor woningen bepaald door middel van een systematische methode van vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn.

5. De rechtbank is van oordeel dat de uitspraken op bezwaar niet deugdelijk zijn gemotiveerd en overweegt daartoe als volgt. In de uitspraken op bezwaar is verweerder weliswaar ingegaan op de gronden van het bezwaar, maar hij heeft op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt hoe hij tot het standpunt is gekomen dat de WOZ-waarden van de woningen van eisers juist zijn. Aan verweerder kan worden toegegeven dat aan eisers bij brief van 22 augustus 2005 de taxatieverslagen zijn verstuurd en dat eisers in de bezwaarfase kennis hebben kunnen nemen van de referentiewoningen. Echter uit het verweerschrift kan worden opgemaakt dat verweerder de in het taxatieverslag gebruikte referentiewoningen aan de [adres] en [adres] niet langer geschikt acht om als referentiewoning te gebruiken. Verder blijkt uit de brief van 17 juli 2007 dat verweerder bij de woning aan de [adr[adres] van een verkeerde inhoud (255 m<sup>3</sup> in plaats van 325 m<sup>3</sup>) is uitgegaan. Gelet hierop hebben eisers pas bij de ontvangst van de bij het verweerschrift gevoegde taxatierapporten en de brief van verweerder van 17 juli 2007 kennis kunnen nemen van de gebruikte referentiewoningen en hun (juiste) kenmerken. Verweerder heeft eisers dus niet eerder dan in de beroepsfase de benodigde informatie geboden om te kunnen vaststellen hoe de WOZ-waarden van hun woningen zijn vastgesteld. Gelet hierop komen de uitspraken op bezwaar voor vernietiging in aanmerking wegens strijd met het motiveringsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De beroepen zijn dan ook gegrond.

6. De rechtbank zal vervolgens om te komen tot een definitieve oplossing van het geschil tussen partijen nagaan of er mogelijkheden zijn om met toepassing van artikel 8:72 van de Awb de rechtsgevolgen van de uitspraken op bezwaar in stand te laten of zelf in de zaken te voorzien.

7. Ter zitting is namens eisers erkend dat de woningen ingevolge de Wet WOZ als afzonderlijk te waarderen onroerende zaken kunnen worden beschouwd. Gelet hierop staat tussen partijen vast en ook de rechtbank heeft geen aanleiding om hierover anders te oordelen dat verweerder is uitgegaan een juiste

objectafbakening.

8. Verweerder heeft de waarde van de woningen, gelet op het bepaalde in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, terecht bepaald met toepassing van de vergelijkingsmethode. Verder heeft verweerder terecht geen waarde gehecht aan de omstandigheid dat op de woningen geen zelfstandig overdraagbaar appartementsrecht is gevestigd. Het waardebegrip van de Wet WOZ gaat immers uit van de fictie dat de volle en onbezwaarde eigendom van de woning kan worden overgedragen.

9. De rechtbank stelt vast dat verweerder ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarden heeft verwezen naar de verkoopprijzen van de drie hiervoor genoemde referentiewoningen. Verder is de rechtbank van oordeel dat deze referentiewoningen voldoende vergelijkbaar zijn met de woningen van eisers. Voor de vergelijkbaarheid is het namelijk niet noodzakelijk dat het identieke woningen betreft. In dit geval zijn het allemaal appartementen/bovenwoningen die zijn gelegen aan dezelfde straat in het centrum van de gemeente Langedijk. De verkoopprijzen van de referentiewoningen kon verweerder dus gebruiken als onderbouwing voor de WOZ-waarden van de woningen van eisers.

10. Voorts heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank voldoende inzichtelijk gemaakt hoe uit de verkoopcijfers van de referentiewoningen de WOZ-waarden van de woningen van eisers zijn afgeleid. Uit het verhandelde ter zitting, het verweerschrift en de taxatierapporten is de rechtbank gebleken dat verweerder zich rekenschap heeft gegeven van de verschillen tussen de referentiewoningen en de woningen van eisers. De WOZ-waarden van de woningen van eisers laten zich naar het oordeel van de rechtbank met name goed verklaren door het verkoopcijfer van de woning aan de [adres]. Deze woning is behoorlijk wat kleiner dan de woningen van eisers. Verder heeft deze woning een mindere uitstraling en ligging in vergelijking met de woningen van eisers. Toch is deze woning niet al te ver de peildatum voor een aanzienlijk bedrag ( 93.500,00) verkocht. Ook uit de verkoopcijfers van de overige referentiewoningen maakt de rechtbank op dat de WOZ-waarden van de woningen van eisers niet te hoog zijn vastgesteld. De woningen aan de [adres] en [adres] hebben weliswaar een betere uitstraling dan de woningen van eisers, maar hiermee is naar het oordeel van de rechtbank voldoende rekening gehouden bij de vaststelling van de WOZ-waarden van eisers woningen. Ook is naar het oordeel van de rechtbank voldoende rekening gehouden met het ontbreken van een dakterras bij de woningen van eisers.

Met betrekking tot de stelling van eisers dat ten onrechte in de taxatierapporten is vermeld dat hun woningen zich in een goede staat van onderhoud bevinden, overweegt de rechtbank als volgt. Het is aan eisers om aannemelijk te maken dat en in hoeverre de staat van onderhoud zon waardedrukkend effect heeft dat de door verweerder vastgestelde, door de taxatierapporten ondersteunde, waarden onjuist zijn. Daarin zijn eisers naar het oordeel van de rechtbank niet geslaagd. De enkele stelling van eisers dat de woningen zich in een slechte staat van onderhoud bevinden acht de rechtbank niet toereikend. Verweerder heeft in het verweerschrift en ter zitting voldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is geweest van een zorgvuldig uitgevoerde taxatie, waarbij rekening is gehouden met de relevante eigenschappen van de woningen van eisers. Bovendien heeft de taxateur de woningen in pandig opgenomen en geconstateerd dat de woningen van eisers zich in vergelijking met het bouwjaar in een goede staat van onderhoud bevinden. De rechtbank verwijst in dit verband nog naar de uitspraak van het Hof Amsterdam van 5 september 2005, gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) onder LJ-Nummer AU4884 en in BB 2006/10.

11. Gelet op het voorgaande concludeert de rechtbank dat verweerder in de beroepsfase afdoende heeft bewezen dat de voor de woningen van eisers voorgestane WOZ-waarden niet te hoog zijn. De rechtbank ziet dan ook aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb te bepalen dat de rechtsgevolgen van de vernietigde uitspraken op bezwaar geheel in stand blijven, zodat verweerder geen nieuwe uitspraken op de bezwaarschriften van eisers hoeft te doen en de vastgestelde WOZ-waarden blijven gelden.

12. Eisers hebben verzocht om verweerder te veroordelen in de proceskosten bestaande uit verletkosten van vier uren per zaak tegen het maximale tarief van 53,09 per uur.

13. Ten aanzien van de door eisers gestelde verletkosten wijst de rechtbank er op dat tot de verletkosten, die voor vergoeding in aanmerking komen, behoren kosten van tijdverzuim als gevolg van het bijwonen van een zitting en de heen- en terugreis. Het gaat dus niet om tijdverzuim door voorbereidende handelingen, zoals het opstellen of lezen van stukken. De door eisers gestelde verletkosten van vier uren per zaak er zijn drie zaken van eisers ter zitting gevoegd behandeld kan de rechtbank dan ook niet plaatsen. De rechtbank stelt het tijdverzuim als gevolg van het bijwonen van de zitting en de heen- en terugreis vast op drie uur voor drie zaken. Voor deze twee zaken kent de rechtbank daarom een tijdverzuim van 2/3 maal drie uur is twee uur toe, waarbij het maximale tarief van 53,09 per uur wordt gehanteerd vanwege het feit dat de ter zitting verschenen eiser advocaat is. Dit betekent dat 106,18 aan verletkosten wordt toegekend.

## Beslissing

### De rechtbank

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraken op bezwaar;
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van de vernietigde uitspraken op bezwaar geheel in stand blijven;
- bepaalt dat de gemeente Langedijk aan eisers het griffierecht van tweemaal 37,00 vergoedt;
- veroordeelt verweerder in de aan de zijde van eisers redelijkerwijs gemaakte proceskosten van 106,18;
- bepaalt dat de betaling van 106,18 dient te worden gedaan aan eisers.

Deze uitspraak is gedaan op 11 oktober 2007 door mr. drs. W.P. van der Haak, voorzitter, en mr. T. Luigjes en mr. M. Kraefft, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.C. Jacobs, griffier.

griffier rechter

Tegen deze uitspraak kunnen partijen hoger beroep instellen. Hoger beroep wordt ingesteld door binnen zes weken na de datum van verzending van deze uitspraak een brief (beroepschrift) en een kopie van deze uitspraak te zenden aan het gerechtshof te Amsterdam (belastingkamer), Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.