

ECLI:NL:RBMNE:2023:5062

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	29-08-2023
Datum publicatie	29-09-2023
Zaaknummer	UTR 22/684, UTR 22/686, UTR 22/688 t/m UTR 22/696, UTR 22/700 t/m UTR 22/702, UTR 22/704 t/m UTR 22/710
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	woz, ongegrond
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Zittingsplaats Utrecht Bestuursrecht

zaaknummers: UTR 22/684, UTR 22/686, UTR 22/688, UTR 22/689, UTR 22/690, UTR 22/691, UTR 22/692, UTR 22/693, UTR 22/694, UTR 22/695, UTR 22/696, UTR 22/700, UTR 22/701, UTR 22/702, UTR 22/704,

UTR 22/705, UTR 22/706, UTR 22/707, UTR 22/708, UTR 22/709, UTR 22/710

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 29 augustus 2023 in de zaak tussen

[eiser] , uit [woonplaats] , eiser

(gemachtigde: mr. D.A.N. Bartels MRE), en

de heffingsambtenaar van de Belastingssamenwerking gemeenten & hoogheemraadschap [gemeente] , verweerder

(vertegenwoordiger: R. Janmaat).

Verder heeft als partij deelgenomen:

de Staat der Nederlanden (de minister voor Rechtsbescherming).

Procesverloop

1. Verweerder heeft voor elke hierna onder 3 . vermelde woning een beschikking gegeven waarbij de waarde van de woning voor het jaar 2021 naar de waardepeildatum

1 januari 2020 is vastgesteld. Ook heeft hij voor elke hierna onder 3 . onder vermelde woning voor het jaar 2021 een aanslag in de van eigenaren geheven onroerendezaakbelasting van de gemeente [gemeente] opgelegd naar een heffingsmaatstaf die gelijk is aan de voor de woning vastgestelde waarde.

De beschikkingen en aanslagen zijn in één aanslagbiljet met dagtekening 28 februari 2021 verenigd en aan eiser bekendgemaakt. De dagtekening van het aanslagbiljet geldt als dagtekening van de beschikkingen en de aanslagen.

Eiser heeft tegen de beschikkingen en aanslagen bezwaar gemaakt. In de uitspraak op bezwaar van 31 januari 2022 heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is behandeld op de digitale zitting van 5 juni 2023. Namens eiser heeft zijn gemachtigde en namens verweerder hebben zijn vertegenwoordiger en [taxateur 1] , taxateur van verweerder, aan de zitting deelgenomen.

Algemeen

2. De gemachtigde heeft een beroepschrift ingediend en daarna een aantal brieven aan de rechtbank gezonden. Van veel van de stellingen, vragen en eisen die de gemachtigde in het beroepschrift en de latere brieven formuleert, is zonder toelichting, die ontbreekt, onbegrijpelijk welke relevantie zij in het onderhavige geschil

hebben. Op de zitting heeft de gemachtigde zijn werkwijze als volgt toegelicht. De gemachtigde heeft een eenmanspraktijk met veel cliënten. Het is voor hem onmogelijk om in zijn correspondentie met alle gerechten waarmee hij te maken heeft, per zaak duidelijk te maken welke grond of gronden hij in die zaak aanvoert. Daarom werkt gemachtigde in elke zaak met een beroepschrift en nadere brieven die niet op die zaak zijn afgestemd. Pas helemaal aan het eind van de procedure, niet lang vóór de zitting waarop de zaak zal worden behandeld, zet de gemachtigde voor zichzelf op een rij welke standpunten hij in die zaken inneemt en welke onderbouwing hij voor die standpunten heeft. Deze standpunten, met de onderbouwing ervan, draagt de gemachtigde op de zitting voor, zoals hij dat ook in deze zaak wil doen. Hij stemt ermee in dat de rechtbank

bij de beoordeling van het beroep ervan uitgaat dat de op de zitting door hem voorgedragen standpunten over de vastgestelde waarde van de woningen en de onderbouwing daarvan, de enige beroepsgronden van eiser tegen de vastgestelde waarden van de woningen zijn.

Feiten

3. Eiser is eigenaar van:

- de woning [adres 1] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1968 is gelegen in de wijk [wijk 1] en heeft een gebruiksoppervlak van 169 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 358.000;
- de woningen [adres 2] , [adres 3] , [adres 4] , [adres 5] , [adres 6] , [adres 7] , [adres 8] , [adres 9] , [adres 10] , [adres 11] , [adres 12] , [adres 13] , [adres 14] , [adres 15] , [adres 16] , [adres 17] in [woonplaats] . Deze appartementen uit 1968 zijn gelegen in de wijk [wijk 1] en hebben een gebruiksoppervlak van 100 m2. De waarden voor het jaar 2021 van de woningen zijn vastgesteld op 222.000;
- de woningen [adres 18] , [adres 19] en [adres 20] in [woonplaats] . Deze appartementen uit 1968 zijn gelegen in de wijk [wijk 1] en hebben een gebruiksoppervlak van 33 m2. De waarden voor het jaar 2021 van de woningen zijn vastgesteld op 135.000;
- de woningen [adres 21] en [adres 22] in [woonplaats] . Deze appartementen uit 1968 zijn gelegen in de wijk [wijk 1] en hebben een gebruiksoppervlak van 31 m2. De waarden voor het jaar 2021 van de woningen zijn vastgesteld op 127.000;
- de woning [adres 23] in [woonplaats] . Deze benedenwoning uit 1904 is gelegen in de wijk [wijk 2] en heeft een gebruiksoppervlak van 76 m2. Bij de woning hoort een tuintje van 7 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 379.000;
- de woning [adres 24] in [woonplaats] . Deze bovenwoning uit 1904 is gelegen in de wijk [wijk 2] en heeft een gebruiksoppervlak van 132 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 600.000;
- de woning [adres 25] in [woonplaats] . Deze bovenwoning uit 1900 is gelegen in de binnenstad van [woonplaats] en heeft een gebruiksoppervlak van 240 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 708.000;
- de woning [adres 26] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1890 is gelegen in de wijk [wijk 2] en heeft een gebruiksoppervlak van 32 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 176.000;
- de woning [adres 27] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1890 is gelegen in de wijk [wijk 2] en heeft een gebruiksoppervlak van 44 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 221.000;
- de woning [adres 28] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1890 is gelegen in de wijk [wijk 2] en heeft een gebruiksoppervlak van 63 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 290.000;
- de woningen [adres 29] en [adres 30] in [woonplaats] . Deze appartementen uit 1890 zijn gelegen in de wijk [wijk 2] en hebben een gebruiksoppervlak van 36 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 197.000;
- de woning [adres 31] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1968 is gelegen in de wijk [wijk 1] en heeft een gebruiksoppervlak van 30 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 122.000;
- de woning [adres 32] in [woonplaats] . Deze bovenwoning uit 1904 is gelegen in de binnenstad van [woonplaats] en heeft een gebruiksoppervlak van 105 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 415.000;
- de woning [adres 33] in [woonplaats] . Deze bovenwoning uit 1904 is gelegen in de binnenstad van [woonplaats] en heeft een gebruiksoppervlak van 84 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 372.000;
- de woning [adres 34] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1913 is gelegen in de binnenstad van [woonplaats] en heeft een gebruiksoppervlak van 55 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is vastgesteld op 264.000.
- de woning [adres 35] in [woonplaats] . Dit appartement uit 1913 is gelegen in de binnenstad van [woonplaats] en heeft een gebruiksoppervlak van 55 m2. De waarde voor het jaar 2021 van de woning is

vastgesteld op 319.000.

Geschil

4. In geschil is

4.1 of verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat de vastgestelde waarden van de woningen niet te hoog zijn, en zo nee:

4.2 of eiser aannemelijk heeft gemaakt dat de vastgestelde waarden van de woningen nader moeten worden vastgesteld op de ter zitting door gemachtigde genoemde bedragen.

5 Daarnaast verzoekt eiser de rechtbank om verweerder te veroordelen:

5.1 in de kosten die eiser in verband met de behandeling van het bezwaar en beroep heeft moeten maken, en:

5.2 tot vergoeding van de immateriële schade die eiser wegens overschrijding van de redelijke termijn heeft geleden.

Beoordeling

Met betrekking tot de vastgestelde waarden van de woningen

6. Op grond van artikel 17, lid 2, Wet WOZ wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die daaraan dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding¹ (*de marktwaarde*). De bewijslast met betrekking tot deze waarde rust op verweerder. Slechts indien verweerder niet aan de op hem rustende bewijslast voldoet, komt de vraag aan de orde of eiser de door hem verdedigde waarde van de onroerende zaak aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, kan de rechter zelf de waarde van de onroerende zaak op waardepeildatum vaststellen².

7. Ter voldoening aan de op hem rustende bewijslast heeft verweerder in bijlage 5 bij het verweerschrift een aantal door [taxateur 2] en [taxateur 3], taxateurs, opgestelde overzichten overgelegd (*de Taxatieoverzichten*). In

1. Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, p. 43-44.

2 Zie het arrest van de Hoge Raad van 10 oktober 2005, nr. 40299, ECLI:NL:HR:2006:AU4300 (Oostflakkee-arrest), r.o. 3.2.

de Taxatieoverzichten zijn de waarden van de woningen bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens bekend zijn (*de vergelijkingsmethode*). De Taxatieoverzichten bevatten gegevens van een of meer woningen en drie of meer naar de opvatting

van de taxateurs met de woning(en) vergelijkbare andere woningen (*de vergelijkingsobjecten*).

8. Op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten zijn in de Taxatieoverzichten de aandelen van de eigenaren van de woningen in de reserve van de Vereniging van Eigenaren (*VvE-reserve*) in mindering gebracht³. Ter zitting heeft de taxateur van verweerder verklaard dat de bedragen van de aandelen van de eigenaren in de VvE-reserve zijn ontleend aan de verkoopakten.

9.1. De Taxatieoverzichten bevatten aannames over de ontwikkeling van de waarden van de vergelijkingsobjecten tussen de verkoopdatum en de waardepeildatum (*de tussentijdse waardeontwikkeling*) en over de bedragen die bij de vergelijking van de woningen met de vergelijkingsobjecten in aanmerking zijn genomen voor bepaalde onzelfstandige delen van de woning en de vergelijkingsobjecten. Aan de Taxatieoverzichten en wat verweerder ter toelichting daarop heeft verklaard, ontleent de rechtbank met betrekking tot deze aannames het volgende.

9.2. Verweerder heeft de aannames gebaseerd op de objectkenmerken en de marktgegevens van onroerende zaken die de gemeente voortdurend verzamelt, registreert in (digitale) bestanden en analyseert met daarvoor ontwikkelde software (*de permanente marktanalyse*)⁴.

9.3. De correcties voor tussentijdse waardeontwikkeling zijn berekend aan de hand van naar tijdsgelang toegepaste trends. De trends berusten op de verzamelde en geanalyseerde verkoopgegevens van andere woningen die behoren tot het marktsegment waartoe ook de woning behoort⁵.

³ Als er geen sprake is van (een aandeel van de eigenaar van de woning in) een VvE-reserve is deze correctie op de verkoopprijs (uiteraard) niet toegepast.

⁴ Artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (Regeling van 23 december 1994, Stcrt. 1994,252, laatstelijk gewijzigd bij regeling van 30 december 2011, Stcrt. 2011,22974). Een beschrijving van de permanente marktanalyse is opgenomen in de Waarderingsinstructie. Daarin heeft de Waarderingskamer vastgelegd wat zij van gemeenten en voor gemeenten werkende uitvoeringsorganisaties verwacht bij de uitvoering van de Wet WOZ. De Waarderingsinstructie is te vinden op de website [website] .

⁵ De trends zijn in het onderstaande schema samengevat:

Taxatieoverzicht voor de woning(en):	1999:	2020:
[adres 1]	9 ,7 %	--
[adres 2] tot en met [adres 17]	9 ,7%	--
[adres 18] tot en met [adres 22]	9 ,7%	12,6%
[adres 23]	12,1 %	10, 5 %
[adres 24]	12,1%	10, 5 %
[adres 25]	12, 5 %	10, 5 %
[adres 26]	11,6%	11, 3 %
[adres 27]	11,6%	11,4%
[adres 28]	11,6%	11,4%
[adres 29] en [adres 30]	11,6%	11,4%
[adres 31]	9 ,7%	12,6%
[adres 32]	12,1%	10, 5 %
[adres 33]	12,1%	10, 5 %

9.4. In de Taxatieoverzichten is geen grondstaffel opgenomen omdat bij appartementen in de meeste gevallen geen grond kan worden aangewezen die uitsluitend bij de gebruiker van het appartement in gebruik is. In het zich veel minder vaak voordoende geval dat bij een appartement wél grond kan worden aangewezen die uitsluitend bij de gebruiker van het appartement in gebruik is⁶, maakt verweerder gebruik van rekenprijzen per m2 oppervlak die op dezelfde wijze zijn bepaald als de

rekenprijzen per m2 oppervlak van bepaalde gebouwde delen van de te waarderen woningen en de vergelijkingsobjecten (zie onder 9.5).

9.5. De bedragen die in de Taxatieoverzichten voor bepaalde gebouwde delen (balkons, dakterrassen, bergingen enzovoorts) van de vergelijkingsobjecten in mindering worden gebracht op de verkoopprijzen van die objecten, zijn niet gebaseerd op een taxatie van de gebouwde delen als betrof het zelfstandige objecten waarvan de waarde, los van de waarde van de onroerende zaak waartoe de gebouwde delen behoren, kan worden bepaald. De bedragen die in de Taxatieoverzichten voor de gebouwde delen zijn vermeld zijn niet meer dan hulpmiddelen om de vergelijking van woningwaarden per m2 van de woning en de vergelijkingsobjecten inzichtelijk en controleerbaar te maken. Dat gaat het beste aan de hand van rekenprijzen per m2 of per stuk.

9.6. De waarden van de woningen en de vergelijkingsobjecten exclusief de gebouwde delen daarvan die apart in de vergelijking van de woningen en de vergelijkingsobjecten zijn betrokken, worden in de Taxatieoverzichten de *woningwaarden* genoemd.

De woningwaarde van elk vergelijkingsobject is berekend door de verkoopprijs van dat object nadat op de verkoopprijs het aandeel in de VvE-reserve in mindering is gebracht en nadat de verkoopprijs is gecorrigeerd voor de tussentijdse waardeontwikkeling te verminderen met het bedrag of de bedragen die door de taxateur zijn toegekend aan het/de apart in de vergelijking van de woningen en de vergelijkingsobjecten betrokken deel/delen van het vergelijkingsobject. De zo berekende woningwaarde van elk vergelijkingsobject is vervolgens gedeeld door het aantal m2 oppervlak van dat vergelijkingsobject met als uitkomst de *woningwaarde per m2* van het vergelijkingsobject.

9.7. De woningwaarden per m2 van de woningen zijn op dezelfde manier berekend als de woningwaarden per m2 van de vergelijkingsobjecten, met dien verstande dat het uitgangspunt van de berekening van de woningwaarden per m2 van de woningen niet de (voor het aandeel in de VvE-reserve en de tussentijdse waardeontwikkeling gecorrigeerde) verkoopprijzen van de woningen zijn die zijn er immers niet maar de vastgestelde waarden van de woningen.

9.8. De (verschillen tussen de) in de Taxatieoverzichten vermelde secundaire kenmerken van de woningen en de vergelijkingsobjecten soort object, locatie, ligging, uitstraling, bouwjaar, kwaliteit, onderhoud en voorzieningen, zijn in de Taxatieoverzichten niet gekwantificeerd in euros, percenten of anderszins en zijn (daarom) evenmin gebruikt bij de bepaling van de waarden van de woningen met behulp van de vergelijkingsmethode. Dat is volgens verweerder niet nodig omdat uit de vergelijking van de woningwaarden per m2 van de woningen met de woningwaarden per m2 de vergelijkingsobjecten, blijkt dat de woningwaarden per m2 van de woningen en, in het verlengde daarvan, de vastgestelde waarden van de woningen, niet te hoog

[adres 34]	12,1%	10,5 %
[adres 35]	12,1%	--

6 Van de 35 woningen waarvan de vastgestelde waarde in geschil is, is er één woning de benedenwoning [adres 23]

waarbij wel sprake is van grond die uitsluitend bij de gebruiker van het appartement in gebruik is.

zijn.

9.9. De woningwaarde per m2 is voor elke woning waarvan de waarde in geschil is, lager dan het gemiddelde van de woningwaarden per m2 van de vergelijkingsobjecten.

10. Naar het oordeel van de rechtbank blijkt uit de Taxatieoverzichten en wat verweerder ter toelichting op de Taxatieoverzichten heeft verklaard (zie onder 8 en 9) dat hij de woningen op systematische wijze heeft vergeleken met de vergelijkingsobjecten en daarbij in voldoende mate rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de woningen en de vergelijkingsobjecten. Ook heeft verweerder, met de Taxatieoverzichten en wat hij ter toelichting daarop heeft verklaard, de bij deze vergelijking gemaakte keuzes en gebruikte gegevens en aannames inzichtelijk gemaakt. Gelet hierop heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank met de Taxatieoverzichten en wat hij ter toelichting op de Taxatieoverzichten heeft verklaard, voldaan aan de op hem rustende bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarden van de woningen⁷.

11.1. Aan het onder 10 gegeven oordeel doet niet af wat eiser heeft aangevoerd ter onderbouwing van zijn standpunt dat de vastgestelde waarden van de woningen te hoog zijn. Bij dit oordeel overweegt de rechtbank het volgende.

11.2. Ter zitting heeft de gemachtigde verklaard:

- dat hij niet twijfelt aan de in de Taxatieoverzichten op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten in mindering gebrachte bedragen van de aandelen in de VvE-reserve;
- dat hij evenmin twijfelt aan de in de Taxatieoverzichten vermelde trends en de op grond daarvan aangebrachte correcties op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten. Wel merkt de gemachtigde van eiser daarbij op dat de aannames van verweerder transparant en controleerbaar moeten zijn en dat zijn de trends volgens hem niet. Dat is voor hem echter geen reden om de trends en de toepassing die daaraan in de Taxatieoverzichten is gegeven, te betwisten.

Naar aanleiding van deze verklaringen van de gemachtigde stelt de rechtbank vast dat de bedragen van de aandelen in de VvE-reserve die in de Taxatieoverzichten in mindering zijn gebracht op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten en de in de Taxatieoverzichten aangebrachte correcties op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten wegens tussentijdse waardeontwikkeling, niet (langer) in geschil zijn.

11.3. Ter zitting heeft de gemachtigde aangevoerd dat in de Taxatieoverzichten onvoldoende rekening is gehouden met de invloed die het hebben of ontbreken van (een) berging(en) en/of (een) buitenruimte(n) (balkon(s), dakterras, tuin) heeft op de verkoopprijs van een vergelijkingsobject. Ook de grootte van de berging(en) en/of buitenruimte(n) is van invloed op die verkoopprijs en ook daarmee is volgens de gemachtigde in de Taxatieoverzichten onvoldoende rekening gehouden. Volgens de gemachtigde zijn de vaste rekenprijzen per m² of stuk, waarvan in de Taxatieoverzichten voor de bergingen en buitenruimten is uitgegaan, (veel) te laag. Omdat de bedragen die verweerder voor de bergingen en buitenruimten in mindering heeft gebracht op de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten (veel) te laag zijn, zijn de door verweerder berekende

⁷ Vergelijk het arrest van de Hoge Raad van 10 oktober 2005, nr. 40299, ECLI:NL:HR:2006:AU4300 (Oostflakkee-arrest),

r.o. 3.2 gelezen in samenhang met zijn arrest van 17 augustus 2018, nr. 17/01448, ECLI:NL:HR:2018:1316 (Black-boxarrest, r.o. 2.3.3.)

woningwaarden van de vergelijkingsobjecten (veel) te hoog. Bij de woningen doet dit effect zich veel minder voor omdat bij de woningen maar weinig bergingen en buitenruimten behoren.

De gemachtigde heeft het niet nodig geacht zijn standpunt dat in de Taxatieoverzichten in onvoldoende mate rekening is gehouden met het effect dat de aan- of aanwezigheid van (een) berging(en) en/of

(een) buitenruimte(n) (balkon, dakterras, tuin) heeft op de verkoopprijs van een vergelijkingsobject, te onderbouwen met marktgegevens of andere objectieve, toetsbare gegevens die, indien aannemelijk bevonden, voor de rechtbank redelijkerwijs reden zouden kunnen zijn om te twijfelen aan de juistheid van haar onder 10. gegeven oordeel. De verwijzing door de gemachtigde naar zijn uitgebreide klantenkring en zijn brede ervaring met geschillen als het onderhavige kan, anders dan de gemachtigde kennelijk meent, een deugdelijke onderbouwing van zijn standpunt niet vervangen.

Dat er, zoals de gemachtigde heeft gesteld en verweerder in enkele gevallen heeft erkend, in de (toepassing van) de vaste bedragen per m² of per stuk fouten zijn gemaakt, brengt de rechtbank evenmin tot een ander oordeel. De door de gemachtigde genoemde en door verweerder erkende fouten in de (toepassing van) van de vaste bedragen per m² of per stuk zijn als elementen van de bepaling van de waarde van de woningen onvoldoende om op grond daarvan te concluderen dat de vastgestelde waarden van de woningen te hoog zijn. Ook heeft de gemachtigde de door hem gestelde, maar door verweerder niet erkende tekortkomingen, niet onderbouwd met marktgegevens of andere objectieve, toetsbare gegevens die, indien aannemelijk bevonden, het bestaan van deze tekortkomingen aannemelijk zouden kunnen maken.

Verder volgt de rechtbank verweerder in diens standpunt dat de bedragen waarmee in de Taxatieoverzichten de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten zijn verminderd, omdat daarvan (een) bergruimte(n) en/of (een) buitenruimte(n) deel uitmaakt (uitmaken), niet meer zijn dan hulpmiddelen om de vergelijking van woningwaarden per m² van de woning en de vergelijkingsobjecten inzichtelijk te maken.

Deze beroepsgrond slaagt niet.

- 11.4. Ter zitting heeft de gemachtigde aangevoerd dat verweerder heel anders omgaat met verschillen in secundaire kenmerken van de woningen en de vergelijkingsobjecten dan de heffingsambtenaren van andere (grote) gemeenten doen. Zij kwantificeren secundaire kenmerken wél in euros of percentages. Verweerder doet dat niet. Volgens de gemachtigde maakt verweerder niet inzichtelijk hoe hij met verschillen in secundaire kenmerken rekening houdt. In dat opzicht schiet de onderbouwing van de vastgestelde waarden van de woningen zijns inziens tekort.

Ook dit standpunt van de gemachtigde volgt de rechtbank niet. Wat de gemachtigde op dit punt heeft aangevoerd, is, gelet ook op de gemotiveerde betwisting daarvan door verweerder, onvoldoende om op grond daarvan te oordelen dat verweerder reeds omdat hij de verschillen tussen de secundaire kenmerken niet heeft gekwantificeerd, niet erin is geslaagd aannemelijk te maken dat de vastgestelde waarden van de woningen te hoog zijn.

Deze beroepsgrond faalt.

- 11.5. De gemachtigde heeft voorts op zitting per woning of cluster van woningen beroepsgronden aangevoerd op grond waarvan de rechtbank naar zijn opvatting zou moeten oordelen dat de vastgestelde waarde(n) van deze woning(en) te hoog zijn. De meeste van deze beroepsgronden zijn naar inhoud en strekking gelijk aan de hiervóór onder 11.1 tot en met 11.4 gewogen en te licht bevonden beroepsgronden van de gemachtigde betreffende de vastgestelde waarden van (een groot deel van) de onder 3 . genoemde onroerende zaken.

- 12.1. De gemachtigde van eiser heeft, naast de al onder 11.1 tot en met 11.4 gewogen en te licht bevonden beroepsgronden, ter betwisting van de vastgestelde waarden van een woning of een cluster van woningen, op

zitting nog het volgende aangevoerd.

- 12.2. De gemachtigde van eiser voert aan dat in het Taxatieoverzicht waarin verweerder de vastgestelde waarde van de woning [adres 1] onderbouwt, de gebruiksoppervlakte van één van de

vergelijksobjecten ([adres 36]) ten onrechte op 165 m2 is gesteld. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het gebruiksoppervlak van dit vergelijkingsobject kleiner, namelijk 154 m2. De taxateur van verweerder heeft naar aanleiding hiervan opgemerkt dat hij uitgaat van de gebruiksoppervlakte in de iWOZ Vastgoedkaart Woningen. Volgens deze kaart is de gebruiksoppervlakte van [adres 36] 165 m2. Hij heeft deze oppervlakte gecontroleerd aan de hand van de plattegronden van het vergelijkingsobject. De gemachtigde van eiser heeft een en ander niet, althans niet gemotiveerd, weersproken. Daarbij komt nog dat, ook als het gebruiksoppervlak van het vergelijkingsobject [adres 36] 154 m2 zou zijn quod non , dit in de berekeningssystematiek van het Taxatieoverzicht zou leiden tot een verhoging van de woningwaarde per m2 van [adres 36] van 2.048 tot 2.195, wat de onderbouwing van de woningwaarde per m2 van de woning [adres 1] van 2.118, niet, zoals de gemachtigde kennelijk meent, zou verzwakken maar juist zou versterken⁸.

Deze beroepsgrond faalt.

- 12.3. De gemachtigde van eiser wijst erop dat verweerder het vergelijkingsobject [adres 37] gebruikt in zowel het Taxatieoverzicht waarin verweerder de vastgestelde waarden van de woningen [adres 18] , [adres 19] , [adres 20] , [adres 21] en [adres 22] onderbouwt als in het Taxatieoverzicht waarin hij de vastgestelde waarde van de woning [adres 31] onderbouwt. Het vergelijkingsobject [adres 37] heeft volgens het eerste Taxatieoverzicht een gebruiksoppervlakte van 22 m2 en volgens het tweede Taxatieoverzicht een gebruiksoppervlakte van 23 m2. De taxateur van verweerder heeft naar aanleiding hiervan opgemerkt dat in de aanbieding ten verkoop van het vergelijkingsobject [adres 37] een gebruiksoppervlak van 22,7 m2 is vermeld en dat dit in het ene Taxatieoverzicht is afgerond op 22 m2 en in het andere taxatieoverzicht op 23 m2. De rechtbank twijfelt niet aan deze verklaring van het verschil van 1 m2. Naar het

oordeel van de rechtbank rechtvaardigt het verschil van 1 m2 volstrekt niet de daaraan door de gemachtigde verbonden conclusie dat in de Taxatieoverzichten de vastgestelde waarden van de woningen [adres 18] , [adres 19] , [adres 20] , [adres 21] en [adres 22] en [adres 31] niet aannemelijk zijn gemaakt⁹.

Ook deze beroepsgrond slaagt niet.

- 12.4. Omdat de rechtbank heeft geoordeeld dat verweerder heeft voldaan aan de op hem rustende bewijslast met betrekking tot de vastgestelde waarden van de woningen, komt zij niet meer toe aan de vraag of eiser de door hem verdedigde waarden van de woningen aannemelijk heeft gemaakt¹⁰.

⁸ Ter toelichting: In het Taxatieoverzicht is de woningwaarde van [adres 36] 338.000. Wat de gemachtigde van eiser tegen de herleiding van deze woningwaarde uit de verkoopprijs van [adres 36] heeft aangevoerd, heeft de rechtbank onder 11. verworpen. Bij een gebruiksoppervlakte van 165 m2 is de woningwaarde per m2 van [adres 36] 338.000/165 oftewel 2.118 en bij een gebruiksoppervlakte van 154 m2 is de woningwaarde per m2 van [adres 36] 338.000/ 154 oftewel 2.195.

⁹ Bij een gebruiksoppervlak van 22 m2 bedraagt de woningwaarde per m2 van het vergelijkingsobject 142.000/22 oftewel

6.454; bij een gebruiksoppervlak van 23 m2 bedraagt de woningwaarde per m2 142.000/23 oftewel 6.173. Beide woningwaarden per m2 gaan de woningwaarde per m2 waarvan verweerder is uitgegaan bij de bepaling van de waarde van de woningen [adres 18] , [adres 19] , [adres 20] , [adres 21] en [adres 22] (4.090 voor [adres 18] , [adres 19] en [adres 20] en 4.096 voor [adres 21] en [adres 22]) en [adres 31] (4.067) ruimschoots te boven.

¹⁰ Zie onder 6.

Met betrekking tot het verzoek om vergoeding van immateriële schade.

13. Eiser heeft verzocht om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Vanwege dit verzoek is de Staat der Nederlanden (hierna: de Staat) na sluiting van het onderzoek aangemerkt als partij in deze zaak. De minister voor Rechtsbescherming voert het beleid dat hij in dit soort zaken geen verweer voert. De rechtbank heeft het onderzoek daarom niet heropend.

Bij de beoordeling van het verzoek om vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn neemt de rechtbank de jurisprudentie van de Hoge Raad¹¹ tot uitgangspunt. Deze jurisprudentie houdt, voor zover voor de onderhavige zaak van belang, het volgende in:

- Belastinggeschillen¹² moeten binnen een redelijke termijn worden beslecht.
- Dit vereiste berust op een rechtsbeginsel dat ten grondslag ligt aan artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM). Uit jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens volgt dat bij overschrijding van de redelijke termijn, behoudens bijzondere omstandigheden, spanning en frustratie als grond voor vergoeding van immateriële schade worden verondersteld.
- De in aanmerking te nemen termijn begint op het moment waarop de heffingsambtenaar het bezwaarschrift ontvangt.
- Voor de berechting van de zaak in eerste aanleg geldt als uitgangspunt dat deze niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien de rechtbank niet binnen twee jaar nadat die termijn is aangevangen uitspraak doet, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden. In deze termijn is de duur van de bezwaarfase inbegrepen.
- Indien de redelijke termijn is overschreden dient als uitgangspunt voor de schadevergoeding een tarief te worden gehanteerd van 500 per halfjaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond.

14. Verweerder heeft het bezwaarschrift ontvangen op 2 april 2021. De uitspraak op bezwaar is gedagtekend 31 januari 2022. De uitspraak van de rechtbank is gedagtekend 28 augustus 2023. Daarmee is sprake van een overschrijding van de redelijke termijn met afgerond vijf maanden. De termijnoverschrijding is deels te wijten aan de heffingsambtenaar (voor 4/5e deel) en deels aan de rechtbank (voor 1/5e deel).

15. Nadat de griffier de gemachtigde bij brief van 22 februari 2022 had gevraagd een schriftelijke machtiging [in te dienen] waaruit blijkt op welke za(a)k(en) deze betrekking heeft en waaruit blijkt dat deze machtiging zich uitstrekt tot het verrichten van proceshandelingen en het aanwenden van rechtsmiddelen heeft de gemachtigde bij brief van 18 maart 2022 een kopie van in een andere zaak (nr. 14/4390) in maart/april 2020 door de

gemachtigde opgestelde en op 3 november 2020 door eiser ondertekende VOLMACHT INZAKE

WOZ/OZB/WATERSCHAPSLASTEN/ZUIVERINGSHEFFING/BIZ C.A. (*de volmacht*) overgelegd. In de volmacht wordt Bartels Consultancy B.V. (*de BV van gemachtigde*) voor zover hier van belang en kort samengevat gemachtigd om eiser in bezwaar, beroep, hoger beroep en beroep in cassatie ter zake uitsluitend het in de aanhef van deze volmacht genoemde onderwerp te vertegenwoordigen. De volmacht bevat de volgende passage:

11 Hoge Raad 10 juni 2011, nr. 09/02639, ECLI:NL:HR:2011:BO5046, gelezen in samenhang met Hoge Raad, 22 april 2005, nr. 37984, ECLI:NL:HR:2005:AO9006, Hoge Raad 9 augustus 2013, nr. 12/06009, ECLI:NL:HR:2013:

ECLI:NL:HR:2013:199, gelezen in samenhang met Hoge Raad 22 maart 2013, nr. 11/04270, ECLI:NL:HR:2013, BX6666, HR 29 november 2013, nr. 12/04301, ECLI:NL:HR:2013: 1361, Hoge Raad 20 juni 2014, nr. 13/01045, ECLI:NL:HR:2014:1461.

12 Voor WOZ-geschillen geldt hetzelfde.

Onder deze machtiging wordt ook uitdrukkelijk geschaard de bevoegdheid om de van de gemeente c.q. het fiscale samenwerkingsverband (waarbij de gemeente is aangesloten) bij (gedeeltelijke) gegrondverklaring te ontvangen bijdrage c.q. tegemoetkoming in de door mij noodzakelijkerwijs te maken proceskosten te laten storten op [de bankrekening van de BV van gemachtigde]. Ondergetekende draagt al zijn/haar bestaande en toekomstige vorderingen uit hoofde van proceskostenvergoedingen als bedoeld in de artikelen 7:15 en 8:75 Awb waarbij [de bankrekening van de BV van gemachtigde] is opgetreden als gemachtigde over aan [de BV van gemachtigde] en gelast hierbij de gemeente c.q. het fiscale samenwerkingsverband c.q. de Ministerie van Justitie en Veiligheid om de proceskostenvergoeding rechtstreeks over te maken aan [de BV van gemachtigde] op [de eerder genoemde bankrekening]. Mutatis mutandis geldt dat ook voor alle andere daarmee gelijk te stellen (proces)kostenvergoedingen, waaronder de immateriële vanwege onredelijke termijnoverschrijdingen. Uiteraard dient het teveel betaalde aan lokale heffingen rechtstreeks [de bankrekening] van mij, volmachtgever, gestort te worden []

Gelet op deze passage in de machtiging zou inwilliging van het door de gemachtigde ingediende verzoek tot veroordeling van verweerder tot vergoeding van de door eiser geleden immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn, niet ertoe leiden dat eiser wordt gecompenseerd voor de door hem geleden immateriële schade in de vorm van spanning en frustratie als gevolg van het uitblijven van een beslissing op zijn beroep binnen een redelijke termijn, maar zou wat als compensatie van spanning en frustratie van eiser is bedoeld, in werkelijkheid winst voor de BV van gemachtigde vormen. Het belang van eiser is derhalve niet rechtstreeks bij het door de gemachtigde ingediende verzoek om schadevergoeding betrokken. Op deze grond wijst de rechtbank het door de gemachtigde ingediende verzoek om vergoeding van immateriële schade af.

De rechtbank volstaat met het oordeel dat de redelijke termijn is overschreden.

Conclusie en gevolgen

Het beroep is ongegrond. Dat betekent dat de uitspraak op bezwaar in stand blijft. Eiser krijgt daarom het griffierecht niet terug. Ook wordt verweerder niet veroordeeld in de proceskosten van eiser.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst de verzoeken van de gemachtigde om veroordeling van verweerder in de proceskosten van verweerder en tot vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn af.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G.J. van Leijenhorst, rechter, in aanwezigheid van mr. D. Burggraaf, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 29 augustus 2023.

de rechter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

griffier	rechter
----------	---------

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden.

Digitaal beroep instellen kan via Formulieren en inloggen (<https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>) op www.rechtspraak.nl. Hoger beroep instellen kan eventueel ook nog steeds door verzending van een brief aan het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (belastingkamer), Locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.