ECLI:NL:RBNHO:2021:1863

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	03-03-2021
Datum publicatie	19-03-2021
Zaaknummer	AWB - 20 _ 1409
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Verplichtingen van verweerder uit hoofde van artikel 7:4 van de Awb niet slechts beperkt tot terinzagelegging. Eiser heeft in bezwaar uitdrukkelijk verzocht om toezending van op de zaak betrekking hebbende stukken. Verweerder was gehouden dit te doen. Derhalve sprake van schending van artikel 7:4, vierde lid, Awb. Toepassing van artikel 6:22 Awb. Toekenning proceskosten.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 22-03-2021 V-N Vandaag 2021/706 FutD 2021-1081 met annotatie van Fiscaal up to Date Fiscoloog 2021-0134 V-N 2021/22.2.5 Belastingblad 2021/207 met annotatie van J.K. Lanser NLF 2021/0704 met annotatie van

Uitspraak

Rechtbank noord-holland

Zittingsplaats Haarlem

Bestuursrecht

zaaknummer: HAA 20/1409

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 3 maart 2021 in de zaak tussen

[X] , wonende te [Z] , eiseres

(gemachtigde: G. Gieben),

en

de heffingsambtenaar van Cocensus, verweerder.

Procesverloop

Verweerder heeft bij beschikking van 28 februari 2019 op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ), de waarde van de onroerende zaak [A] te [Z] (hierna: de woning) voor het kalenderjaar 2019 vastgesteld op 421.000. In hetzelfde geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelastingen 2019 bekendgemaakt.

Bij uitspraak op bezwaar van 31 december 2019 (hierna: het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiseres ongegrond verklaard.

Eiseres heeft daartegen beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 20 januari 2021 te Haarlem. Eiseres is vertegenwoordigd door E.J. van Herk, kantoorgenoot van de gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. drs. [B] .

Overwegingen

Feiten

1. Eiseres is genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de woning. De woning is een tussenwoning met een inhoud van 349 m³. Het perceeloppervlak bedraagt 127 m² waarvan 5 m² in gebruik is als brandgang. Verweerder heeft aan de grond van de brandgang geen waarde toegekend. De woning is voorzien van een dakkapel en een berging.

2. In zijn bezwaarschrift van 19 maart 2019 heeft de gemachtigde van eiseres onder meer het volgende verzocht:

() Ik verzoek u bij niet volledig tegemoetkoming aan het bezwaar, op basis van artikel 40 Wet WOZ de opbouw van de kavelwaarde, de zogenoemde grondstaffel, en de taxatiekaart met daarop vermeld de KOUDV- en liggingsfactoren van het onderhavige object en van de door u opgevoerde vergelijkingsobjecten tijdig voor het plaatsvinden van de hoorzitting te verstrekken ()

Geschil

3. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2018 (hierna: de waardepeildatum).

4. Eiseres concludeert tot gegrondverklaring van het beroep, vernietiging van het bestreden besluit en verlaging van de waarde tot maximaal 380.000. Daartoe stelt eiseres het volgende. Het vergelijkingsobject [C] verkeert in een veel betere onderhoudstoestand dan de woning. Dit vergelijkingsobject is, anders dan de woning, veel luxer afgewerkt en compleet gerenoveerd. Verweerder heeft voorts onvoldoende rekening

gehouden met de gedateerde voorzieningen in de woning. De badkamer, keuken en sanitair dienen te worden gemoderniseerd. Het object [D] is goed vergelijkbaar. De verkoopprijs van 392.500 is een goede indicatie van de waarde van de woning in het economische verkeer.

5. Verweerder concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep en verwijst onder meer naar de overgelegde matrix. Daarin zijn naast de gegevens van de woning, de verkoopgegevens vermeld van de vergelijkingsobjecten [E] , [F] , [C] en [D] , alle te [Z] .

6. Voor het overige verwijst de rechtbank naar de gedingstukken.

Beoordeling van het geschil

Op de zaak betrekking hebbende stukken (bezwaarfase)

7. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat verweerder in strijd met het bepaalde in artikel 7:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) ondanks een daartoe strekkend verzoek, de opbouw van de kavelwaarde, grondstaffel en de taxatiekaart met daarop vermeld de zogenoemde KOUDV-factoren niet heeft verstrekt.
Verweerder heeft ter zitting het volgende verklaard. De gevraagde gegevens hebben voorafgaand aan de hoorzitting, ter inzage gelegen. Van een professionele rechtsbijstandsverlener mag worden verwacht dat hij hiervan op de hoogte is. Op de hoorzitting heeft eiseres niet meer om deze stukken verzocht. In beroep zijn de in bezwaar gevraagde gegevens verstrekt. In dit verband heeft verweerder gewezen op de uitspraak van 7 juli 2020 van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (ECLI:NL:GHARL:2020:5157).

8. De rechtbank begrijpt het betoog van eiseres aldus dat verweerder, gelet op het verzoek in het bezwaarschrift, niet mocht volstaan met terinzagelegging, maar (afschriften van) de gevraagde stukken had moeten toezenden.

9. Niet in geschil is dat verweerder in de bezwaarfase beschikte over de door eiser genoemde stukken, dat deze ter inzage hebben gelegen en dat eiser hier niet op is gewezen. De rechtbank stelt vast dat het hier gaat om op de zaak betrekking hebbende stukken.
De verplichtingen van verweerder uit hoofde van artikel 7:4 van de Awb zijn niet beperkt tot terinzagelegging. Artikel 7:4, vierde lid, van de Awb bepaalt dat belanghebbenden van de in bezwaar ter inzage gelegde stukken, tegen vergoeding van ten hoogste de kosten, afschriften kunnen verkrijgen. Die bepaling geeft een belanghebbende het recht op toezending van alle op de zaak betrekking hebbende stukken (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7568, r.o. 5.1). Nu eiseres uitdrukkelijk heeft verzocht om toezending van de op de zaak betrekking hebbende stukken, was verweerder naar het oordeel van de rechtbank gehouden die stukken aan haar toe te zenden, een en ander tegen vergoeding van ten hoogste de kosten. De omstandigheid dat gemachtigde geen afspraak heeft gemaakt om de stukken in te zien en tijdens de hoorzitting gemachtigde niet om de stukken heeft verzocht, brengt de rechtbank niet tot een ander oordeel..

10. Vervolgens rijst de vraag welke gevolgen moeten worden verbonden aan deze inbreuk op het voorschrift van artikel 7:4, vierde lid, van de Awb. De rechtbank acht vernietiging en terugwijzing naar verweerder niet aangewezen, omdat de gevraagde gegevens in beroep voldoende kenbaar zijn geworden aan de hand van de door verweerder overgelegde matrix en de grondstaffel bij de uitspraak op bezwaar is meegezonden. Gelet op de geconstateerde inbreuk op het voorschrift van artikel 7:4, vierde lid, van de Awb, ziet de rechtbank wel aanleiding verweerder te veroordelen in de proceskosten van het beroep en opdracht te geven het door eiser betaalde griffierecht te vergoeden (zie hierna). Met inachtneming van dit een en ander acht de rechtbank aannemelijk dat eiser niet is benadeeld door de geconstateerde inbreuk op

artikel 7:4, vierde lid, van de Awb. De rechtbank zal het bestreden besluit in stand laten met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, tenzij de overige klachten van eiseres tot een andere beslissing nopen.

De waarde van de woning

11. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, wordt de waarde van een onroerende zaak 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. Dat is de prijs die bij aanbieding 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. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

12. Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder, gelet op de door hem overgelegde matrix en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, geslaagd in zijn bewijslast. Daartoe overweegt de rechtbank het volgende. De door verweerder in de matrix genoemde vergelijkingsobjecten zijn wat type, bouwjaar, ligging en omvang betreft voldoende vergelijkbaar met de woning. Naar het oordeel van de rechtbank kunnen de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten dan ook dienen ter onderbouwing van de waarde van de woning op de waardepeildatum.

13. Verweerder heeft aannemelijk gemaakt dat er voldoende rekening is gehouden met de verschillen tussen de woning en de vergelijkingsobjecten.

Daartoe overweegt de rechtbank dat verweerder met de bij het verweerschrift overgelegde matrix een afdoende toelichting heeft gegeven op de vastgestelde waarde aan de hand van de voor de woning en de vergelijkingsobjecten gehanteerde kubieke- en vierkante meterprijzen. Verweerder heeft aannemelijk gemaakt dat voldoende rekening is gehouden met de verschillen in grootte van de opstal en van het perceel, de ligging, kwaliteit, de staat van onderhoud alsmede met de aanwezigheid van bijgebouwen. Hierbij heeft verweerder ervan uit kunnen gaan dat de woning per de waardepeildatum een matige kwaliteit heeft en in een gemiddelde staat van onderhoud verkeert. In verband hiermee heeft verweerder aan de woning, op de kubieke meterprijs voor het vergelijkingsobject [F] na, de laagste prijs per kubieke meter, te weten 665, toegekend. Dat aan [F] een nog lagere prijs per kubieke meter is toegekend is ingegeven door de omstandigheid dat dit object meer inhoud heeft dan de woning van eiseres. Zoals verweerder heeft uiteengezet komt dit omdat de waarde van extra kubieke meters wooninhoud afneemt naarmate het object groter is, hetgeen ertoe leidt dat de gemiddelde waarde per kubieke meter lager uitkomt.

Met de voor de woning gehanteerde prijs per kubieke meter heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank in voldoende mate rekening gehouden met de matige kwaliteit van en de gedateerde voorzieningen in de woning. Dat verweerder de woning niet inpandig heeft opgenomen doet hieraan niet af. De rechtbank merkt hierbij op dat geen rechtsregel voorschrijft dat een woning inpandig moet worden opgenomen. Bovendien heeft eiseres zelf ook aangegeven dat de woning een matige kwaliteit heeft, zodat geen reden is om aan te nemen dat een onjuiste inschatting van de inpandige staat van de woning is gemaakt. De stelling van eiseres dat het vergelijkingsobject [C] in een veel betere onderhoudstoestand verkeert, veel luxer is afgewerkt en compleet is gerenoveerd en dat verweerder hiermee in de waardering onvoldoende rekening heeft gehouden, brengt de rechtbank evenmin tot een ander oordeel. Daartoe overweegt de rechtbank dat verweerder vanwege een betere kwaliteit van dit object, hieraan een aanzienlijk hogere prijs per kubieke meter heeft toegekend.

14. De rechtbank volgt eiseres niet in haar stelling dat verweerder de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten onjuist heeft geïndexeerd naar de waardepeildatum. Verweerder heeft daarbij gebruik gemaakt van gegevens uit een zogenoemde permanente marktanalyse en er is geen reden om aan

te nemen dat de door verweerder gehanteerde percentages onjuist zijn of inconsequent zijn toegepast.

Gelet op het voorgaande kan niet worden gezegd dat de vastgestelde waarde in een onjuiste verhouding staat tot de verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten.

15. Verweerder heeft bij het bepalen van de waarde ook voldoende rekening gehouden met de op het perceel van de woning aanwezige brandgang. Zoals verweerder heeft betoogd impliceert de aanwezigheid van een brandgang ook de aanwezigheid van een steeg of achterom, hetgeen juist waardeverhogend kan zijn. Met behulp van de matrix heeft verweerder bovendien inzichtelijk gemaakt dat, ook indien de hiermee gemoeide vierkante meters van het perceel buiten beschouwing worden gelaten, de waarde van de woning niet te hoog is vastgesteld in relatie tot de vergelijkingsobjecten.

16. De waarde is derhalve niet te hoog vastgesteld.

17. De rechtbank zal het beroep derhalve ongegrond verklaren.

Proceskosten

18. Gelet op hetgeen de rechtbank hiervoor heeft overwogen, ziet de rechtbank aanleiding verweerder te veroordelen in de door eiseres in beroep redelijkerwijs gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op 1.068 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 534 (tarief 2021) en een wegingsfactor 1). Voor een veroordeling van de in bezwaar gemaakte proceskosten ziet de rechtbank geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep ongegrond;
- veroordeelt verweerder in de door eiseres in beroep redelijkerwijs gemaakte proceskosten tot een bedrag van 1.068 en
- draagt verweerder op het door eiseres betaalde griffierecht van 48 aan haar te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.A. Fase, rechter, in aanwezigheid van R. van der Vecht, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 3 maart 2021.

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na verzending hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (belastingkamer), Postbus 1312,

1000 BH Amsterdam.

Bij het instellen van hoger beroep 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 is ingesteld;

d. de gronden van het hoger beroep.