

# ECLI:NL:RBROT:2022:6550

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-08-2022
Datum publicatie	08-08-2022
Zaaknummer	ROT 21/1925
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Wet WOZ, Black box overleggen matrix en grondstaffel, overschrijding redelijke termijn
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2022/1957 V-N 2022/50.25.17 Viditax (FutD) 2022080804 FutD 2022-2329

## Uitspraak

### RECHTBANK ROTTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: ROT 21/1925

### uitspraak van de enkelvoudige kamer van 4 augustus 2022 in de zaak tussen

**[naam eiseres], te [woonplaats eiseres], eiseres,**

gemachtigde: mr. A. Bakker,

en

**de heffingsambtenaar van de gemeente Rotterdam, verweerder,**

gemachtigde: mr. S. van der Vlegel.

### Procesverloop

Met het besluit van 20 januari 2020 (de WOZ-beschikking) heeft verweerder de waarde van de onroerende zaak [adres 1] (de onroerende zaak) voor het belastingjaar 2020 vastgesteld op 855.000,-.

Met de uitspraak op bezwaar van 22 februari 2021 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiseres hiertegen ongegrond verklaard.

Eiseres heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

De rechtbank heeft het beroep op 25 juli 2022 op zitting behandeld.

Eiseres heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, vergezeld door kantoorgenoten [naam 1] en [naam 2].

## Overwegingen

### Inleiding

1. Eiseres is eigenaresse van de onroerende zaak. De onroerende zaak betreft een monumentaal kantoorpand, met een gebruiksoppervlakte van 674 m<sup>2</sup>. Het bouwjaar is 1894.

### Blackbox

2. Eiseres beroept zich allereerst op het Black Box-arrest (het arrest van de Hoge Raad van 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316). Daartoe voert zij aan dat verweerder in strijd met dit arrest heeft gehandeld nu verweerder desgevraagd geen stukken heeft overgelegd. Eiseres heeft verzocht om een matrix, grondstaffel en erfpachtcorrecties te overleggen. Ter zitting heeft eiseres haar standpunt met betrekking tot de erfpachtcorrecties niet langer gehandhaafd.

2.1. In het arrest van 17 augustus 2018 heeft de Hoge Raad onder meer het volgende geoordeeld: "2.3.3. *() Indien echter een door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces - zoals de modelmatige waardebeoordeling in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ - en de belanghebbende de juistheid van de bij dat geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd betwisten, moet het bestuursorgaan zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens. Zonder die inzichtelijkheid en controleerbaarheid dreigt een ongelijkwaardige procespositie van partijen te ontstaan. Een belanghebbende kan in geval van besluitvorming op basis van een computerprogramma dat vanuit zijn perspectief is te beschouwen als een zogenoemde "black box" immers niet controleren op basis waarvan tot een bepaald besluit wordt gekomen (vgl. Afdeling Bestuursrechtspraak RvS 17 mei 2017, nrs. 201600614 e.a., ECLI:NL:RVS:2017:1259, AB 2017/91, rechtsoverweging 14.3). Dit heeft ook te gelden indien die informatie (nog) niet is neergelegd in op de zaak betrekking hebbende stukken."*

2.2. Eiseres heeft in bezwaar gevraagd om de matrix en de grondstaffel. Vaststaat dat verweerder deze in de bezwaarfase niet heeft overgelegd. De rechtbank is van oordeel dat door geen inzage te verschaffen in de berekening van de waarde en de grondstaffel eiseres haar waardeoordeel van de onroerende zaak niet kan vergelijken met die van verweerder. De gemaakte keuzes, aannames en gegevens kunnen daarmee niet worden gecontroleerd, laat staan gemotiveerd worden betwist. Door die gegevens in de bezwaarfase niet te overleggen, ontstaat een ongelijkwaardige procespositie van partijen. Verweerder heeft in zoverre niet voldaan aan zijn verplichtingen volgend uit voornoemd arrest van de Hoge Raad.

2.3. Deze beroepsgrond slaagt.

2.4. Voor zover eiseres met haar stelling dat artikel 3:46 Awb is geschonden doelt op de omstandigheid dat verweerder in het bestreden besluit niet is ingegaan op het overleggen van de gevraagde stukken, verwijst de rechtbank naar rechtsoverweging 2.2.

3. De rechtbank zal het beroep gegrond verklaren. Het bestreden besluit zal worden vernietigd. De rechtbank zal in het navolgende beoordelen of verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat hij de waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld (en of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit dus in stand gelaten kunnen worden).

#### De waarde van de onroerende zaak

4. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2019. Eiseres stelt dat de waarde te hoog is vastgesteld, volgens haar bedraagt de waarde 749.000,-. Verweerder is van mening dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

5. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan 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. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet WOZ blijkt dat de WOZ-waarde gelijk dient te zijn aan de prijs die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding. Dit is het uitgangspunt dat de wetgever heeft gekozen bij de waardering volgens de Wet WOZ.

6. Verweerder moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de onroerende zaak niet te hoog heeft vastgesteld. Met het door hem overgelegde taxatierapport van 9 juli 2021 opgemaakt door [naam 3], slaagt hij hierin. In het taxatierapport is de WOZ-waarde van de onroerende zaak op waardepeildatum 1 januari 2019 getaxeerd op 855.000,-. Deze waarde is tot stand gekomen door vergelijking met de verkooptransacties van de objecten aan de [adres 2], [adres 3] en [adres 4] en [adres 5]. De in het taxatierapport vermelde vergelijkingsobjecten zijn bruikbaar bij de waardering, omdat deze op de belangrijkste waardebepalende kenmerken, zoals ligging, type, bouwjaar, oppervlakte en onderhoudstoestand goed vergelijkbaar zijn met de onroerende zaak.

Verweerder heeft aan de hand van de zogenoemde ITZA-methode de waarde per m<sup>2</sup> per vergelijkingsobject bepaald. Hieruit blijkt (zie bladzijde 7 van het taxatierapport) dat de gehanteerde vierkante meterprijs voor de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak ( 1.561,- per m<sup>2</sup> ITZA) ruim beneden de vierkante meterprijzen ligt van de vergelijkingsobjecten (gemiddelde prijs van 2.420,- per m<sup>2</sup> ITZA).

6.1. Eiseres heeft zich op het standpunt gesteld dat verweerder niet inzichtelijk heeft gemaakt hoe de inhoud van de onroerende zaak is berekend. De rechtbank stelt vast dat verweerder (op pagina 6 van het taxatierapport) inzichtelijk heeft gemaakt over hoeveel vierkante meters elke bouwlaag van de onroerende zaak beschikt. Op grond van de Waarderingsinstructie (opgemaakt door de waarderingskamer) staat het verweerder nog tot 1 januari 2022 vrij om voor de bepaling van de WOZ-waarde gebruik te maken van inhoud of oppervlakte. De werkwijze van verweerder om aan zijn berekening het aantal vierkante meters, dus de oppervlakte van de onroerende zaak, ten grondslag te leggen is dus niet onjuist.

6.2. Verder stelt eiseres dat verweerder geen rekening heeft gehouden met een risico op leegstand. De rechtbank volgt verweerder in zijn standpunt dat in de onderhavige zaak de waarde is bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode waardoor een leegstandscorrectie overbodig is.

6.3. De beroepsgrond dat de waarde te hoog is vastgesteld slaagt niet.

7. Het beroep is, gelet op hetgeen in rechtsoverweging 2.2. is overwogen, gegrond. Het bestreden besluit zal worden vernietigd. Gelet op wat hiervoor over de waarde is overwogen kunnen de rechtsgevolgen van het vernietigde bestreden besluit in stand blijven en dient verweerder het door eiseres betaalde griffierecht te vergoeden.

#### Overschrijding redelijke termijn

8. Eiseres verzoekt verder tot een schadevergoeding omdat de procedure onredelijk lang heeft geduurd.

8.1. Op basis van de richtlijnen van de Hoge Raad, zoals omschreven in zijn arrest van 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:252, oordeelt de rechtbank als volgt.

8.2. Geschillen behoren binnen een redelijke termijn te worden berecht. Hierbij geldt dat, behoudens bijzondere omstandigheden, de berechting van een zaak door de rechtbank niet binnen een redelijke termijn geschiedt indien zij niet binnen twee jaar nadat de termijn is aangevangen uitspraak doet, waarbij de behandeling van het bezwaar ten hoogste een half jaar en de behandeling van het beroep ten hoogste anderhalf jaar mag duren. De termijn vangt in beginsel aan op het moment dat verweerder het bezwaarschrift ontvangt.

8.3. In deze zaak is het bezwaarschrift op 25 februari 2020 door verweerder ontvangen, terwijl deze uitspraak wordt gedaan op 4 augustus 2022. Daarom is de redelijke termijn in dit geval met ruim 5 maanden overschreden. Het bestreden besluit dateert van 22 februari 2021. Dat is één jaar na ontvangst van het bezwaarschrift. Daarmee is sprake van een overschrijding van een half jaar in de bezwaarfase. Uitgaande van een tarief van 500,- per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden heeft eiseres recht op een schadevergoeding van 500,-, die voor rekening van verweerder komt.

#### Proceskostenvergoeding

9. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door eiseres gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op (in totaal) 1.518,- (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 759,- en wegingsfactor 1). Nu het primaire besluit in stand blijft, worden de proceskosten in bezwaar niet vergoed.

9.1. In dit geval krijgt eiseres gelijk over haar standpunt dat verweerder heeft nagelaten de gevraagde matrix en grondstaffel te verstrekken, maar krijgt zij geen gelijk in haar standpunt over de WOZ-waarde. Die wordt niet verlaagd. Omdat eiseres gedeeltelijk in het gelijk is gesteld, ziet de rechtbank op grond van artikel 2, lid 2, Bpb aanleiding de proceskostenvergoeding te verminderen. De rechtbank vindt het redelijk om de helft van de gebruikelijke vergoeding voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand toe te kennen.

### **Beslissing**

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand blijven;
- bepaalt dat verweerder aan eiseres het betaalde griffierecht van 49,- vergoedt;

- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres tot een bedrag van 759,-;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de aan de bezwaarfase toerekenbare immateriële schade, vastgesteld op 500,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. S.N. Abdoelkadir, rechter, in aanwezigheid van mr. H. Tchang, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 augustus 2022.

Rechter Griffier

Afschrift verzonden aan partijen op:

### **Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof Den Haag (team belastingrecht).