

 AANTEKENEN | | PER POST | | PER FAX 0413-476137

SECTOR  
BESTUURSRECHT

De heer A.M.L. van Rooij  
T Achterom 9  
5491 XD Sint-Oedenrode

bezoekadres  
Leeghwaterlaan 8  
5223 BA 's-Hertogenbosch

correspondentieadres  
Postbus 90125  
5200 MA 's-Hertogenbosch

t 073-6202020

f

[www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

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

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| datum              | 9 juli 2012                                       |
| onderdeel          | Belasting zitting afdeling 1                      |
| contactpersoon     | mevr E.J.M. Lowe                                  |
| doorkiesnummer     | 073-6202800                                       |
| ons kenmerk        | procedurenummer 11 / 1633 GGH V79                 |
| uw kenmerk         |                                                   |
| bijlage(n)         |                                                   |
| faxnummer afdeling | 073-6202689                                       |
| onderwerp          | het beroep van A.M.L. van Rooij te Sint-Oedenrode |

Geachte heer,

Over het beroep met procedurenummer 11 / 1633 GGH V79 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een LJN-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u hiertegen in hoger beroep gaan. U moet dat schriftelijk doen **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze brief. Dit beroepschrift stuurt u samen met een kopie van de uitspraak van de rechtbank aan het gerechtshof 's-Hertogenbosch, Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het procedurenummer te vermelden.

Hoogachtend,

  
de griffier

# uitspraak

---

## RECHTBANK 's-HERTOGENBOSCH

Sector bestuursrecht

Zaaknummer: AWB 11/1633

**Uitspraak van de enkelvoudige kamer van 6 juli 2012 in de zaak tussen**

**A.M.L. van Rooij**, te Sint-Oedenrode, eiser,

en

**de heffingsambtenaar van de gemeente Sint-Oedenrode**, verweerder  
(gemachtigde: mr. A.G. Hendriks en H.A.M. van den Berkmortel).

### 1. Ontstaan en loop van het geding

Verweerder heeft bij afzonderlijke besluiten krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaken, plaatselijk bekend als 't Achterom 9 en 't Achterom 9a, te Sint-Oedenrode, als volgt vastgesteld.

#### 't Achterom 9 (hierna: de woning):

- per waardepeildatum 1 januari 2008, voor het belastingjaar 2009, vastgesteld op € 289.000;
- per waardepeildatum 1 januari 2009, voor het belastingjaar 2010, vastgesteld op € 291.000.

#### 't Achterom 9a (hierna: de onroerende zaak):

- per waardepeildatum 1 januari 2007, voor het belastingjaar 2008, vastgesteld op € 886.000;
- per waardepeildatum 1 januari 2008, voor het belastingjaar 2009, vastgesteld op € 890.000;
- per waardepeildatum 1 januari 2009, voor het belastingjaar 2010, vastgesteld op € 893.000.

In de desbetreffende geschriften zijn ook de aanslagen onroerende-zaakbelastingen voor beide onroerende zaken voor respectievelijk 2008, 2009 en 2010 bekend gemaakt. Daarin zijn tevens de aanslagen afvalstoffenheffing en rioolheffing, met betrekking tot de woning, voor de belastingjaren 2008 en 2009 bekend gemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 12 april 2011 de vastgestelde waarden en de aanslagen gehandhaafd. Eiser heeft daartegen bij brief van 22 mei 2011, ontvangen bij de rechtbank op 23 mei 2011, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend. Bij brief van 27 april 2012 heeft verweerder taxatierapporten overgelegd.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 11 mei 2012. Eiser is daar niet verschenen. Gelet op de omstandigheid dat eiser bij een op 6 mei 2012 gedateerde brief een verzoek tot aanhouding van de behandeling ter zitting heeft ingediend (welk verzoek de rechtbank heeft afgewezen), stelt de rechtbank vast dat eiser de uitnodiging voor de zitting heeft ontvangen. Namens verweerder zijn bovengenoemde gemachtigden verschenen.

## **2. Feiten**

De woning aan 't Achterom 9 is een twee-onder-één-kapwoonboerderij van het bouwjaar 1947. De woning heeft een garage, een dakkapel en een luifel. De inhoud van de woning is ongeveer 364 m<sup>3</sup> en de oppervlakte van het perceel is ongeveer 800 m<sup>2</sup>.

De onroerende zaak aan 't Achterom 9a is een paardenhouderij met woongedeelte, ondergrond, erf en weilanden.

## **3. Geschil**

In geschil zijn de waarden van de woning en de onroerende zaak op de waardepeildata. Eiser heeft – zakelijk weergegeven en voor zover voor de beoordeling van dit geschilpunt relevant - aangevoerd dat de waarde van de woning en de onroerende zaak wordt verminderd omdat er sprake is van bodemverontreiniging met arseenzuur, die zijn oorsprong vindt bij een naburig perceel met een houtverwerkingsbedrijf. Voorts is gesteld dat op het perceel Ollandseweg 165 door verweerder een paardenhotel in strijd met het bestemmingsplan is toegestaan en dat eiser niet als genothebbende kan worden aangemerkt. Onder verwijzing naar hetgeen hij in bezwaar heeft aangevoerd heeft eiser voorts gesteld dat de heffingsambtenaar niet bevoegd is een beschikking te nemen over de jaren 2008 en 2009, dat de WOZ-beschikkingen door een anonieme heffingsambtenaar zijn genomen, dat er ten onrechte gemengde beschikkingen worden genomen, dat beschikkingen onduidelijk zijn door de verschillende codes die zij meekrijgen en dat er dubbel wordt betaald voor de afvalstoffenheffing.

Verweerder heeft onder meer verwezen naar de door hem overgelegde taxatierapporten, opgemaakt op 24 augustus 2011 door H.A.M. van den Berkmortel, taxateur te Sint-Oedenrode. In deze taxatierapporten is de waarde van de woning per waardepeildatum 1 januari 2008 getaxeerd op € 310.000 en per waardepeildatum 1 januari 2009 op € 307.000. De waarde van de onroerende zaak is per waardepeildatum 1 januari 2007 getaxeerd op € 908.000, per waardepeildatum 1 januari 2008 op € 909.000 en per waardepeildatum 1 januari 2009 op € 921.000.

Naast gegevens van de woning en de onroerende zaak bevatten de taxatierapporten gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten.

Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken.

## **4. Beoordeling van het geschil**

Naar aanleiding van eisers stelling dat hij niet meer het feitelijk genot heeft over de woning en de onroerende zaak, oordeelt de rechtbank dat op de relevante waardepeildata geen sprake was van een onvrijwillige ontneming van de mogelijkheden tot uitoefening van eisers eigendomsrecht. Eisers stelling kan derhalve niet slagen.

---

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.

Ingevolge artikel 18, eerste lid, van de Wet WOZ wordt de waarde bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert.

De bewijslast inzake de juistheid van de aan objecten toegekende waarden ligt bij verweerder.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onderdeel 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 methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens bekend zijn.

De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat de door verweerder gehanteerde vergelijkingsobjecten niet identiek aan de woning behoeven te zijn om te kunnen dienen als toetsmiddel voor het waardeniveau van de woning. Voldoende is dat zij met betrekking tot de waardebepalende elementen vergelijkbaar zijn met de woning, waarbij de heffingsambtenaar zich rekenschap dient te geven van de onderlinge verschillen.

Verweerder heeft de waarden van de woning op de verschillende peildata, met inachtneming van de hierboven genoemde vergelijkingsmethode, vastgesteld met gebruikmaking van de in de taxatierapporten opgenomen referentiepanden en de daarbij behorende marktwaarde. Naar het oordeel van de rechtbank zijn de in de taxatierapporten en de in de matrix genoemde referentieobjecten en de onderhavige onroerende zaak in zodanige mate met elkaar vergelijkbaar dat de verkoopprijzen van die objecten terecht als uitgangspunt zijn genomen bij het bepalen van de afzonderlijke waarden van de woning. Uit de gedingstukken is gebleken dat verweerder zich rekenschap heeft gegeven van de onderlinge verschillen.

In artikel 4, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is bepaald dat de in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde waarde voor niet-woningen volgens de in dat artikel beschreven methoden kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van de onroerende zaak overweegt de rechtbank dat deze middels de daarvoor in aanmerking komende waarderingsmethoden is gewaardeerd en de resultaten daarvan niet door eiser zijn bestreden. Nu niet is gesteld of gebleken dat deze resultaten op een onjuiste berekening berusten, is de rechtbank van oordeel dat de door verweerder overgelegde taxaties terecht als uitgangspunt zijn genomen bij het bepalen van de waarden van de onroerende zaak op de verschillende waardepeildata.

---

Voorts heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank voldoende rekening gehouden met de naburige ligging van het houtverwerkingsbedrijf en de in verband daarmee door eiser ervaren overlast, door daarvoor bij de waardebepaling van de woning en de onroerende zaak aftrekposten van respectievelijk € 32.000 en € 40.000 te hanteren. De rechtbank overweegt daarbij nog dat eiser geen objectieve en verifieerbare gegevens heeft verstrekt over waardeverminderende factoren ten gevolge van grond- en luchtverontreiniging op eisers perceel zelf.

De overige grieven, die eiser heeft gesteld onder verwijzing naar hetgeen hij in bezwaarfase heeft aangevoerd, kunnen naar het oordeel van de rechtbank geen doel treffen. Daarbij kent de rechtbank betekenis toe aan verweerders reactie op die grieven, zoals verwoord in het verweerschrift en nader toegelicht ter zitting door verweerders gemachtigden.

Gelet op het vorenstaande is de rechtbank van oordeel dat de waarden van de woning en de onroerende zaak alsmede de daarop gebaseerde aanslagen niet te hoog zijn vastgesteld en dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

## 5. Proceskosten

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

## 6. Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Aldus gedaan door mr. H.M.H. de Koning, rechter, in tegenwoordigheid van Z. Selkan, griffier, en uitgesproken in het openbaar op 6 juli 2012.



Afschrift verzonden aan partijen op:

**09 JULI 2012**

VOOR KOPIE KONFORM  
De griffier van  
de Rechtbank  
sector bestuursrecht  
te 's-Hertogenbosch

### **Rechtsmiddel**

*Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Partijen kunnen ook beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden. Dit is echter alleen mogelijk indien de wederpartij daarmee schriftelijk instemt.*