

[] AANTEKENEN [] PER POST [] PER FAX

SECTOR
BESTUURSRECHT

Mevrouw J.E.M. van Nunen e/v Rooij
't Achterom 9 A
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

datum	9 juli 2012
onderdeel	Belasting zitting afdeling 1
contactpersoon	mevr E.J.M. Lowe
doorkiesnummer	073-6202800
ons kenmerk	procedurenummer 11 / 1634 GGH V79
uw kenmerk	
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	073-6202689
onderwerp	het beroep van J.E.M. van Nunen e/v Rooij te Sint-Oedenrode

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

Geachte mevrouw,

Over het beroep met procedurenummer 11 / 1634 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.

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 11/1634

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

J.E.M. van Rooij-van Nunen, te Sint-Oedenrode, eiseres,

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 beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als 't Achterom 9a, te Olland, gemeente Sint-Oedenrode (hierna: de onroerende zaak) per waardepeildatum 1 januari 2009, voor het belastingjaar 2010, vastgesteld op € 893.000. In het desbetreffende geschrift zijn ook de aanslagen onroerende-zaakbelasting, rioolheffing en afvalstoffenheffing 2010 bekendgemaakt.

Daarnaast heeft verweerder bij afzonderlijke beschikking aan eiseres voor het belastingjaar 2009 een aanslag rioolrecht en een aanslag afvalstoffenheffing opgelegd in verband met het gebruik van de onroerende zaak.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 12 april 2011 de voorgenoemde waarde en aanslagen gehandhaafd.

Eiseres 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 een taxatierapport overgelegd.

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

2. Feiten

De onroerende zaak is een paardenhouderij met woongedeelte, ondergrond, erf en weilanden.

3. Geschil

In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Eiseres bepleit geen specifieke waarde. Tevens in geschil zijn de aanslagen gemeentelijke belastingen 2009 en 2010.

Eiseres heeft – zakelijk weergegeven en voor zover voor de beoordeling van dit geschilpunt relevant – aangevoerd dat de waarde van 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 eiseres niet als genothebbende kan worden aangemerkt.

Onder verwijzing naar hetgeen zij in bezwaar heeft aangevoerd heeft eiseres voorts gesteld dat de heffingsambtenaar niet bevoegd is een beschikking te nemen over het belastingjaar 2009, dat de WOZ-beschikking door een anonieme heffingsambtenaar is 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 het door hem overgelegde taxatierapport, opgemaakt op 24 augustus 2011 door H.A.M. van den Berkmortel, taxateur te Sint-Oedenrode. In dat taxatierapport is de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2009 getaxeerd op € 921.000.

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 de stelling van eiseres dat zij niet meer het feitelijk genot heeft over de onroerende zaak, oordeelt de rechtbank dat op de relevante waardepeildatum geen sprake was van een onvrijwillige ontneming van de mogelijkheden tot uitoefening van het eigendomsrecht dan wel beperkt recht van eiseres. De stelling van eiseres 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.

De bewijslast inzake de juistheid van de aan de onroerende zaak toegekende waarde ligt bij verweerder.

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 taxatie terecht als uitgangspunt is genomen bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak.

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 eiseres ervaren overlast, door daarvoor bij de waardebepaling van de onroerende zaak een aftrekpost van € 40.000 te hanteren. De rechtbank overweegt daarbij nog dat eiseres geen objectieve en verifieerbare gegevens heeft verstrekt over waardeverminderende factoren ten gevolge van grond- en luchtverontreiniging op het onderhavige perceel.

De overige grieven, die eiseres heeft gesteld onder verwijzing naar hetgeen zij in de 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 gemachtigde.

Gelet op het vorenstaande is de rechtbank van oordeel dat de waarde van 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.