

 | AANTEKENEN | | PER POST | | PER FAX

Mevrouw J.M. van der Heijden w/v van Rooij
't Achterom 9
5491 XD Sint-Oedenrode

SECTOR
BESTUURSRECHT

bezoekadres
Leeghwaterlaan 8
5223 BA 's-Hertogenbosch

correspondentieadres
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

t 073-6202020
f
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 / 1635 GGH V79
uw kenmerk	
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	073-6202689
onderwerp	het beroep van J.M. van der Heijden w/v van Rooij te Sint-Oedenrode

Geachte mevrouw,

Over het beroep met procedurenummer 11 / 1635 GGH V79 deel ik u het volgende mee.

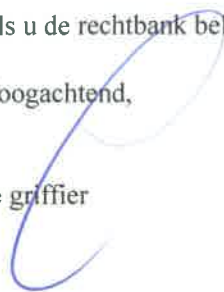
De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een LJN-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

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 11/1635

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

J.M. van Rooij-van der Heijden, 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 9, te Olland, gemeente Sint-Oedenrode (hierna: de woning), per waardepeildatum 1 januari 2007, voor het belastingjaar 2008, vastgesteld op € 287.000. In het desbetreffende geschrift is ook de aanslag onroerende-zaakbelasting 2008 bekend gemaakt.

Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 12 april 2011 de waarde en de aanslag 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 woning 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 m³ en de oppervlakte van het perceel is ongeveer 800 m².

3. Geschil

In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum. Eiseres bepleit geen specifieke waarde.

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 2008, dat de WOZ-beschikking door een anonieme heffingsambtenaar is genomen en dat die beschikking onduidelijk is door de verschillende codes die daarin worden gebruikt.

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 dit taxatierapport is de waarde van de woning per waardepeildatum 1 januari 2007 getaxeerd op € 299.000. Naast gegevens van de woning, bevat dit taxatierapport gegevens en beeldmateriaal 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 de stelling van eiseres dat zij niet meer het feitelijk genot heeft over de woning, 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.

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 de woning toegekende waarde ligt bij verweerder.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, 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 waarde van de woning, met inachtneming van de hierboven genoemde vergelijkingsmethode, vastgesteld met gebruikmaking van de in het taxatierapport opgenomen referentiepanden en de daarbij behorende marktwaarde. Naar het oordeel van de rechtbank zijn de in het taxatierapport 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 waarde van de woning. Uit de gedingstukken is gebleken dat verweerder zich rekenschap heeft gegeven van de onderlinge verschillen.

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 woning een aftrekpost van € 32.000 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 woning alsmede de daarop gebaseerde aanslag niet te hoog is 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.