

## Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink  
Verschenen in: Belastingblad 2023/132  
Datum: Februari 2023  
Titel: WOZ-procedure; geen kostenveroordeling want geen kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht.

## HOF ARNHEM-LEEWARDEN 14 februari 2023, nr. BK-ARN 22/00048

(Mrs. J. van de Merwe, E. Breedveld, J.A. Monsma)  
m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:GHARL:2023:1307

**Heffingsambtenaar heeft de WOZ-waarde niet te hoog vastgesteld. Belanghebbende wordt niet in de proceskosten veroordeeld, want er is geen sprake van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht.**

## Uitspraak

op het hoger beroep van [belanghebbende] te [woonplaats] (hierna: belanghebbende) tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank) van 10 december 2021, nummer UTR 21/247 in het geding tussen belanghebbende en de heffingsambtenaar van de gemeente **Wijdmeren** (hierna: de heffingsambtenaar)

### **1. Ontstaan en loop van het geding**

1.1.  
De heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak [adres1] 251 v te [plaats1] (hierna: de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2019 en naar de toestand op die datum, voor het jaar 2020 vastgesteld op € 124.000. Tegelijk met deze beschikking is de aanslag

onroerendezaakbelasting 2020 voor zover het betreft het eigenaarsgedeelte vastgesteld.

1.2.  
Op het bezwaarschrift van belanghebbende heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar de beschikking en de aanslag gehandhaafd.

1.3.  
Belanghebbende is tegen die uitspraken in beroep gekomen bij de Rechtbank. De Rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard.

1.4.  
Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.

1.5.  
Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 11 januari 2023. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. D.A.N. Bartels, als de gemachtigde van belanghebbende, alsmede [naam1], taxateur, namens de heffingsambtenaar.

### **2. Vaststaande feiten**

Belanghebbende is eigenaar van de onroerende zaak. De onroerende zaak is een in 1978 gebouwde etagewoning met een inhoud van 182 m<sup>3</sup>.

### **3. Geschil**

3.1.  
In geschil is of de waarde van de onroerende zaak per de waardepeildatum te hoog is vastgesteld.

3.2.  
Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend en bepleit een waarde van

€ 115.000. De heffingsambtenaar beantwoordt die vraag ontkennend.

3.3.

Ter zitting heeft de gemachtigde van belanghebbende de specifieke gronden die in deze zaak aan de orde zijn toegelicht en heeft hij het geschil uitdrukkelijk beperkt tot de WOZ-waarde van de woning, zodat zijn overige grieven verder geen bespreking behoeven.

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

4.1.

Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ moet de waarde worden bepaald op de waarde die aan een onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende 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 die dient te worden vastgesteld op de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn besteed.

4.2.

Belanghebbende bepleit gemotiveerd een lagere waarde dan door de heffingsambtenaar is vastgesteld. In dat geval rust op de heffingsambtenaar de last aannemelijk te maken dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is. De vraag of de heffingsambtenaar in deze bewijslast is geslaagd moet worden gezien in het licht van hetgeen belanghebbende daartegenover heeft aangevoerd.

4.3.

Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde verwijst de heffingsambtenaar naar de door hem overgelegde, door een gediplomeerd Woz-taxateur opgestelde, waardematrix waarin

de waarde van de onroerende zaak is bepaald op € 124.000 naar waardepeildatum en toestandsdatum 1 januari 2019. De taxateur heeft op basis van de vergelijkingsmethode drie etagewoningen in dezelfde straat als referentieobjecten gebruikt. Daarbij is rekening gehouden met kwaliteit (K), onderhoud (O), uitstraling (U), doelmatigheid (D) en voorzieningen (V) van de onroerende zaak en de referentieobjecten. Voor ligging (L) is zowel voor de onroerende zaak als voor de referentieobjecten factor 3 toegekend. In de navolgende matrix zijn de objecten weergegeven:

# VAN DER FELTZ

advocaten

Object	Bouwjaar	KOUDV	Bruto inhoud Opstal (m3)	- Koopsom (€) - Datum koopcontract - Koopsom (€) geïndexeerd naar wpd	Prijs per m3 (€) (bij gelijke KOUDV factoren als onroerende zaak)	Bijzonderheden	WOZ-waarde
[adres1] 251 v te [plaats1]	1978	3 2 3 3 3	182		683		124.000
[adres1] 251 m te [plaats1]	1978	2 2 3 3 2	182	- 100.000 - 27-11-2018 -101.000	635	Matige woning ten tijde van verkoop	101.000
[adres1] 251 u te [plaats1]	1978	3 3 3 3 3	182	- 170.000 - 18-10-2019 -157.000	806	Nette woning	136.000
[adres1] 251 t te [plaats1]	1978	3 3 3 3 3	182	- 140.000 - 7-8-2019 -144.200	740	Nette woning	130.000

#### 4.4.

De gehanteerde referentieobjecten hebben een identieke ligging (in hetzelfde complex), bruto inhoud en bouwjaar en zijn goed vergelijkbaar met de onroerende zaak. Met de verschillen tussen de onroerende zaak en de referentieobjecten heeft de heffingsambtenaar naar het oordeel van het Hof voldoende rekening gehouden. De vergelijkingsobjecten hebben – bij gelijke KOUDV-factoren als de onroerende zaak – een gemiddelde prijs van € 727 per kubieke meter, terwijl voor de onroerende zaak een waarde van € 683 per kubieke meter is gehanteerd. Belanghebbende heeft ter zitting gesteld dat voor de onroerende zaak moet worden uitgegaan van een factor '2' voor kwaliteit. De heffingsambtenaar heeft daartegen ingebracht dat indien de stelling van belanghebbende wordt gevolgd de kubieke meterprijs van de onroerende zaak nog altijd lager is dan de gemiddelde kubieke meterprijs van de referentieobjecten. Aldus biedt de taxatiematrix voldoende steun aan de door de heffingsambtenaar verdedigde waarde. Voorts neemt het Hof in

aanmerking dat de onroerende zaak op 20 september 2021 is verkocht voor € 220.000. De verkoopprijs is € 96.000 hoger dan de vastgestelde WOZ-waarde. Weliswaar was de verkoop bijna 22 maanden na de waardepeildatum, maar aan de verkoopprijs van de onroerende zaak hoeft naar het oordeel van Hof niet geheel voorbij te worden gegaan. Met de verwijzing naar het verkoopcijfer van de onroerende zaak en de vergelijking met de referentieobjecten heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld.

#### 4.5.

Voor het toekennen van een schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn bestaat geen aanleiding, aangezien die termijn niet is overschreden. Slotsom  
Op grond van het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond.

### **5. Griffierecht en proceskosten**

Het Hof ziet geen aanleiding voor vergoeding van het griffierecht of een veroordeling in de proceskosten.

De heffingsambtenaar heeft het Hof verzocht belanghebbende te veroordelen in de door de heffingsambtenaar gemaakte proceskosten. In artikel 8:75, eerste lid, derde volzin, van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat een natuurlijk persoon slechts in de proceskosten veroordeeld kan worden in geval van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht. Van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht is sprake als op grond van bijzondere omstandigheden kan worden vastgesteld dat ten tijde van het instellen van beroep voor de belanghebbende evident was dat van het beroep geen positief resultaat was te verwachten.<sup>1</sup> Het Hof ziet geen aanleiding voor het oordeel dat dit in deze procedure voor belanghebbende of zijn gemachtigde bij voorbaat duidelijk was. Ook het door gemachtigde slechts aanvoeren van algemene bezwaar- en beroepsgronden op basis van standaard stukken tekst betekent niet dat sprake is van misbruik van procesrecht. Weliswaar zijn de standpunten in de standaard stukken tekst niet altijd relevant, maar het instellen van beroep tegen de uitspraak op bezwaar kan ertoe leiden dat de vastgestelde waarde van de onroerende zaak wordt aangepast. Nu naar het oordeel van het Hof geen sprake is van misbruik van procesrecht bestaat geen aanleiding tot het veroordelen van belanghebbende in de proceskosten.

### **6. Beslissing**

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

### **Noot**

In deze WOZ-procedure maakt het hof korte metten met de zijdens belanghebbende aangevoerde argumenten voor een lagere waardevaststelling. Het hof wijst hierbij enerzijds op de door een gediplomeerd WOZ-taxateur opgestelde waardematrix waarin de waarde van drie vergelijkbare objecten wordt gespecificeerd en anderzijds op de relatief hoge verkoopprijs van de onderhavige woning die 22 maanden na de waardepeildatum is gerealiseerd. De heffingsambtenaar heeft verzocht belanghebbende te veroordelen in de door hem gemaakte proceskosten. Het hof ziet geen aanleiding daartoe over te gaan. Een veroordeling van een belanghebbende in de proceskosten is slechts aan de orde bij kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht en daarvoor gelden strenge criteria. Op grond van art. 8:75 Awb is de bestuursrechter bevoegd een partij te veroordelen in de kosten die een andere partij in verband met de behandeling van het beroep bij de bestuursrechter en van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken. Van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht is sprake als op grond van bijzondere omstandigheden kan worden vastgesteld dat ten tijde van het instellen van het (hoger) beroep voor belanghebbende evident is dat van de procedure geen positief resultaat valt te verwachten (T.A. Willems-Dijkstra & D.T. van der Leek, 'Misbruik van (proces)recht in het bestuursrecht', NTB 2013/7). De lat voor een geslaagd beroep op art. 8:75 Awb ligt hoog en een belanghebbende wordt zelden in de proceskosten veroordeeld. De enkele omstandigheid dat sprake is van een inhoudelijk kansloos beroep is niet voldoende voor een dergelijke veroordeling. Er moet iets bijzonders aan de hand zijn, zoals het hanteren van grievende teksten in

---

<sup>1</sup> Vgl. ABRvS 20 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR2299.

het beroepschrift door een belanghebbende  
(Hof Arnhem-Leeuwarden 20 augustus  
2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6632, *Belastingbl  
ad 2019/368*). Dat is ook begrijpelijk, want er  
mag geen drempel worden opgeworpen  
voor het voeren van een procedure bij de  
bestuursrechter.

R.T. Wiegerink