

Publicatie

Auteur: R.T. Wiegerink
Verschenen in: Belastingblad 2025/5
Datum: Januari 2025
Titel: Geen causaal verband tussen herstelkosten woning en de te hoge WOZ-waarde, dus geen schadevergoeding.

HOF ARNHEM-LEEWARDEN 15 oktober 2024, nr. BK-ARN 23/656

(Mrs. V.F.R. Woeltjes, R. den Ouden, A.J. van Lint)
m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:GHARL:2024:6423

Er bestaat geen causaal verband tussen de herstelkosten van een gebrek aan woning en de te hoge WOZ-waarde, zodat er geen schadevergoeding wordt toegekend.

Uitspraak

op het hoger beroep van **[verzoeker]** te **[woonplaats]** (hierna: verzoeker) tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 28 februari 2022, nummer UTR 21/2412, in het geding tussen verzoeker en **de heffingsambtenaar van de gemeente Veenendaal** (hierna: de heffingsambtenaar)

1. Ontstaan en loop van het geding

1.1.

Verzoeker heeft bij brief van 3 maart 2021 bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal (hierna: het college) een verzoek om schadevergoeding ingediend. Het college heeft dit verzoek bij besluit van 15 april 2021 afgewezen.

1.2.

Verzoeker heeft hiertegen beroep ingesteld bij de Rechtbank Midden-Nederland (hierna: de Rechtbank). De Rechtbank heeft zich onbevoegd verklaard op het beroep te beslissen, en heeft voorts het beroep mede aangemerkt als een verzoek om schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 8:88, eerste lid, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De Rechtbank heeft dit verzoek afgewezen. In de uitspraak is de rechtsmiddelverwijzing opgenomen dat binnen zes weken hoger beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

1.3.

Verzoeker heeft hoger beroep ingesteld bij de Afdeling. De Afdeling heeft zich onbevoegd verklaard om kennis te nemen van het hoger beroep. Voor zover de beschikking op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de WOZ-beschikking) voor het jaar 2018 als schadeoorzaak is gesteld, heeft de Afdeling geoordeeld dat niet de Afdeling maar de belastingrechter bij het gerechtshof bevoegd is kennis te nemen van het hoger beroep. De Afdeling heeft het hogerberoepschrift en de overige stukken vervolgens met toepassing van artikel 6:15, eerste lid, van de Awb doorgezonden aan dit Hof.

1.4.

Het onderzoek ter digitale zitting van dit Hof heeft plaatsgevonden op 11 september 2024. Daarbij zijn verschenen en gehoord mr. A. Bakker, als de

gemachtigde van verzoeker, alsmede [naam1] en [naam2] namens de heffingsambtenaar.

2. Vaststaande feiten

2.1.

Verzoeker heeft in mei 2016 een woning aan de [adres] te [woonplaats] (hierna: de woning) gekocht voor € 337.500.

2.2.

De heffingsambtenaar heeft bij de WOZ-beschikking de waarde van de woning per waardepeildatum 1 januari 2017, voor het jaar 2018, vastgesteld op € 342.000. Hij heeft de waarde vastgesteld door het aankoopcijfer te indexeren naar de waardepeildatum. Verzoeker heeft bezwaar gemaakt tegen die waardevaststelling. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar op 23 april 2018 ongegrond verklaard (hierna: de uitspraak op bezwaar). Hiertegen heeft verzoeker beroep ingesteld bij de Rechtbank.

2.3.

De Rechtbank heeft in een uitspraak van 29 november 2019 geoordeeld dat het aankoopcijfer niet als uitgangspunt mocht dienen bij het vaststellen van de waarde, omdat het aankoopcijfer niet de waarde in het economisch verkeer weergeeft aangezien aannemelijk is dat sprake is van een verborgen gebrek waarmee bij de waardevaststelling geen rekening is gehouden. In de uitspraak is dit als volgt verwoord (waarin verzoeker wordt aangeduid als eiser en de heffingsambtenaar als verweerder):

“6. De plaats van de inlaat voor het ventilatiesysteem van de woning zat op het moment van de aankoop op een plek waardoor de houtrook van de houtkachel van de burens bij bepaalde weersomstandigheden in de woning werd gezogen. Op basis van de verklaringen van eiser is aannemelijk dat die (geur van)

houtrook in de woning te ruiken is. Het is ook aannemelijk dat eiser zich daardoor zorgen maakt over de gezondheid van het binnenklimaat. Ook is aannemelijk dat eiser door de rookoverlast die de houtkachel met zich meebrengt is verrast, dat hij daarover niet is geïnformeerd bij de aankoop van de woning en dat hij dat redelijkerwijs ook niet kon weten. Om de overlast te beperken heeft eiser aanzienlijke kosten gemaakt, die door eiser aan de hand van overgelegde nota's zijn begroot op ongeveer € 16.000,-. Dat gaat om kosten voor technische verbeteringen zijn aangebracht en verwacht jaarlijks onderhoud. Door verweerder wordt dit niet betwist. 7. Onder deze omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat eiser voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is geweest van een verborgen gebrek van de woning, waardoor de eigen aankoop prijs niet de waarde in het economisch verkeer weerspiegelt.”

2.4.

De Rechtbank heeft vervolgens geoordeeld dat beide partijen de door hen verdedigde waarden niet aannemelijk hebben gemaakt, heeft de uitspraak op bezwaar vernietigd en heeft de waarde schat-tenderwijs op € 330.000 gesteld. De Rechtbank is, aldus de uitspraak, tot deze waarde gekomen door de aankoop som in mei 2016 te verminderen met het bedrag van € 16.000 aan kosten om de woning te herstellen, waarna de uitkomst daarvan naar de waardepeildatum is gecorrigeerd. De Rechtbank heeft voorts de heffingsambtenaar veroordeeld tot een proceskostenvergoeding en vergoeding van het griffierecht. Verzoeker heeft

tegen deze uitspraak geen hoger beroep ingesteld.

2.5.

Op 3 maart 2021 heeft verzoeker, onder verwijzing naar de uitspraak van 29 november 2019, het college om een schadevergoeding verzocht. Verzoeker stelt dat hij (afgerond) € 16.000 aan kosten (heeft) moet(en) maken om de houtrookoverlast te bestrijden en heeft het college verzocht deze schade aan hem te vergoeden. Het college heeft het verzoek bij besluit van 15 april 2021 afgewezen.

2.6.

Verzoeker heeft tegen die beslissing beroep ingesteld bij de Rechtbank. De Rechtbank heeft geoordeeld dat de afwijzing van het verzoek een besluit is zoals bedoeld in artikel 8:4, eerste lid, aanhef en onder f, van de Awb, waartegen geen beroep bij de bestuursrechter openstaat. Daarom heeft de Rechtbank zich onbevoegd verklaard op dat beroep te beslissen. Voorts heeft de Rechtbank in het kader van finale geschilbeslechting het beroep mede aangemerkt als een verzoek zoals bedoeld in artikel 8:88, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb. De Rechtbank heeft dit verzoek afgewezen, omdat er geen causaal verband is tussen de geleden schade en de vernietigde uitspraak op bezwaar.

2.7.

Verzoeker heeft hoger beroep ingesteld bij de Afdeling. De Afdeling heeft onder meer als volgt geoordeeld:

“6.4. Op de zitting heeft [verzoeker] bevestigd dat hij in zijn verzoek om schadevergoeding de onrechtmatige WOZ-beschikking als schadeoorzaak heeft gesteld. Een ander onrechtmatig besluit, op grond waarvan de Afdeling, gelet op artikel 8:88, eerste lid, sub a of b, van de Awb, bevoegd

zou zijn om over zijn schadeverzoek te oordelen, heeft hij niet gesteld in zijn verzoek om schadevergoeding. Evenmin is aangevoerd dat de Afdeling hier een bevoegdheid kan ontleen aan artikel 8:88, eerste lid, onder c, van de Awb. Gelet op het voorgaande en gelet op artikel 8:105, eerste lid, van de Awb, is niet de Afdeling maar de belastingrechter bij het gerechtshof bevoegd om kennis te nemen van het hoger beroep van [verzoeker] tegen de uitspraak van de rechtbank (zie bijvoorbeeld ook de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 11 juli 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2442, r.o. 5.1.4). Voor zover de gestelde schadeoorzaak in het verzoek om schadevergoeding is gelegen in onrechtmatig feitelijk handelen, is de Afdeling ook niet bevoegd.”

2.8.

De Afdeling heeft verder geoordeeld dat een redelijke toepassing van artikel 8:114 van de Awb meebrengt dat de griffier van de Afdeling het griffierecht voor het hoger beroep aan verzoeker vergoedt. Vervolgens heeft de Afdeling het hoger beroep doorgezonden aan dit Hof.

3. Geschil

In geschil is of de heffingsambtenaar met toepassing van artikel 8:88, eerste lid, van de Awb moet worden veroordeeld tot vergoeding van schade die verzoeker heeft geleden en nog zal lijden, te verhogen met wettelijke rente. Verzoeker beantwoordt deze vraag bevestigend, de heffingsambtenaar ontkennend.

4. Beoordeling van het geschil

4.1.

Op grond van artikel 8:88, eerste lid, onder a en b, van de Awb is de bestuursrechter bevoegd op verzoek van een belanghebbende een bestuursorgaan te veroordelen tot vergoeding van schade die een belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van een onrechtmatig besluit of een andere onrechtmatige handeling ter voorbereiding van een onrechtmatig besluit.

4.2.

Verzoeker heeft aangevoerd dat hij schade heeft geleden en nog lijdt als (afgeleid) gevolg van het onrechtmatig handelen van het college, namelijk – kort gezegd – door houtstoken in de gemeente toe te staan althans niet (handhavend) op te treden tegen de overlast die hierdoor wordt veroorzaakt. Die houtrookoverlast komt tot uitdrukking in de vermindering van de WOZ-waarde die de heffingsambtenaar voor het jaar 2018 heeft vastgesteld. Verzoeker stelt dat hij (afgerond) € 16.000 aan kosten (heeft) moet(en) maken om de houtrookoverlast te bestrijden, dat de Rechtbank met dit bedrag rekening heeft gehouden bij de schatting van de waarde op € 330.000 en aldus de houtrookoverlast en het schadebedrag heeft erkend, en verzoekt de heffingsambtenaar dit bedrag als schade aan hem te vergoeden.

4.3.

De heffingsambtenaar betwist niet dat sprake is (geweest) van een verborgen gebrek van de woning waardoor schade is ontstaan, onder meer bestaande uit kosten gemaakt voor het verplaatsen van de inlaat van het ventilatiesysteem van zijn woning, maar wijst erop dat hij daarvoor niet verantwoordelijk is of kan worden gehouden. De schade is niet het gevolg van een te hoge vaststelling van de waarde bij de WOZ-beschikking, zodat hij niet tot het vergoeden van schade kan worden veroordeeld. Bovendien was

het gebrek hem bij de waardevaststelling niet bekend, zodat hij hiermee ook geen rekening heeft kunnen houden. Van een onrechtmatig besluit in de zin van artikel 8:88, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de Awb is daarom geen sprake, aldus nog steeds de heffingsambtenaar. 4.4.

Het Hof stelt voorop dat de Rechtbank in de uitspraak van 29 november 2019 de uitspraak op bezwaar heeft vernietigd en de vastgestelde WOZ-waarde heeft verlaagd vanwege een (objectieve) verborgen gebrek van de woning, namelijk houtrookoverlast van de houtkachel van de burens door de specifieke plaatsing van de inlaat van het ventilatiesysteem van de woning. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de WOZ-beschikking vanwege de waardevermindering door de Rechtbank is aan te merken als een onrechtmatig besluit, moet vervolgens de vraag worden beantwoord of de ontstane schade het gevolg is van dat onrechtmatige besluit dan wel een onrechtmatige handeling ter voorbereiding daarvan.

4.5.

Het Hof is van oordeel dat de door verzoeker genoemde schade niet het gevolg is van (handelingen ter voorbereiding van) de te hoge vaststelling van de WOZ-waarde door de heffingsambtenaar bij de WOZ-beschikking. De herstelkosten zijn en worden immers niet gemaakt omdat de WOZ-waarde bij die beschikking te hoog was vastgesteld. Er is derhalve geen causaal verband tussen de door verzoeker geleden en nog te lijden schade, en (de voorbereidende handelingen van) een onrechtmatig besluit. Het Hof merkt daarbij op dat de heffingsambtenaar niet bevoegd is om (handhavend) op te treden tegen (overlast van) houtrook in de gemeente. In zoverre kan hem als bestuursorgaan

ook geen nalatigheid worden verweten. Voor toekenning van een schadevergoeding door de heffingsambtenaar bestaat daarom geen aanleiding.

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.

6. Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

Noot

De WOZ-waarde van de woning van belanghebbende was te hoog vastgesteld omdat er sprake was van een verborgen gebrek van de woning. De houtrook van de houtkachel van de burens werd bij bepaalde weersomstandigheden in de woning gezogen. Daardoor vertegenwoordigde de aankoopprijs van de woning niet de waarde in het economisch verkeer. Daarom werd de WOZ-waarde verminderd met de herstelkosten van het gebrek.

Belanghebbende tracht vervolgens in de onderhavige procedure de schade van het verborgen gebrek te verhalen op de gemeente. Hij meent dat het college van de gemeente onrechtmatig handelt door houtstoken in de gemeente toe te staan althans niet (handhavend) op te treden tegen de overlast die hierdoor wordt veroorzaakt. Hij kiest echter een onlogische weg om deze schadeclaim door de bestuursrechter te laten

beoordelen. De bestuursrechter is slechts bevoegd te beslissen over schadevergoedingen die samenhangen met een besluit (zie art. 8:88 Awb) en een ander relevant besluit dan de WOZ-beschikking is er niet. Belanghebbende stelt beroep in bij de bestuursrechter tegen de gemeentelijke afwijzing van zijn verzoek om schadevergoeding en bevestigt desgevraagd dat het verzoek om schadevergoeding samenhangt met de onjuiste WOZ-beschikking. Rechtbank en - na een zijspoor bij de Afdeling - hof komen volkomen terecht tot de conclusie dat er geen causaal verband bestaat tussen de te hoge vaststelling van de WOZ-waarde en de schade bestaande uit de herstelkosten die belanghebbende heeft gemaakt om het verborgen gebrek aan diens woning op te lossen. Belanghebbende kan het door hem gestelde onrechtmatig handelen van de gemeente slechts voorleggen aan de civiele rechter, omdat die bevoegd is te oordelen over schadeclaims die niet samenhangen met een (onrechtmatig) besluit. Ik begrijp niet goed dat belanghebbende daarop niet is geattendeerd door rechtbank of hof. Met toepassing van art. 8:71 Awb had de bestuursrechter mijns inziens kunnen bepalen dat uitsluitend een vordering bij de burgerlijke rechter kan worden ingesteld.

R.T. Wiegerink