

Publicatie

Auteurs: R.T. Wiegerink
Verschenen in: Belastingblad 2025/253
Datum: Juli 2025
Titel: Belanghebbende krijgt geen vergoeding toegekend voor de 'schriftelijke hoorzitting' ondanks een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel

RECHTBANK OOST-BRABANT

18 april 2025, nr. SHE 24/211

(Mr. A.F. Vink)

m.nt. R.T. Wiegerink

ECLI:NL:RBOBR:2025:2342

Rechtbank stelt WOZ-waarde schattenderwijs vast omdat beide partijen de waarde niet aannemelijk maken. Belanghebbende krijgt geen vergoeding toegekend voor 'schriftelijke hoorzitting' ondanks geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.

Uitspraak

in de zaak tussen

[eiseres] , uit [woonplaats] , eiseres
(gemachtigde: [naam]),

en

de heffingsambtenaar van de Samenwerking A2-gemeenten, de heffingsambtenaar

(H.J.M. Venner).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank of de heffingsambtenaar aannemelijk heeft gemaakt dat de door hem vastgestelde WOZ¹-waarde van de woning aan de [adres] in [woonplaats] (de woning) niet te hoog is.

1.1.

De heffingsambtenaar heeft de waarde van de woning met de beschikking van 24 februari 2023 voor het kalenderjaar 2023 vastgesteld op €426.000. De WOZ-beschikking is opgenomen in het aanslagbiljet van dezelfde datum waarbij ook de aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB) is bekend gemaakt.

1.2.

Met de uitspraak op bezwaar van 24 november 2023 heeft de heffingsambtenaar de vastgestelde waarde gehandhaafd.

1.3.

Eiseres heeft beroep ingesteld tegen de uitspraak op bezwaar.

1.4.

De heffingsambtenaar heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

1.5.

Eiseres heeft een aanvullend beroepschrift ingediend.

1.6.

De rechtbank heeft het beroep op 9 april 2025 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: de kantoorgenoot van de gemachtigde van eiseres [naam] en de heffingsambtenaar.

Feiten

2. Eiseres is eigenaar van de woning, een twee-onder-een-kapwoning aan de [adres] in [woonplaats] met bouwjaar

¹ Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

1934. De woning bestaat uit een hoofdbouw van 148 m², een aangebouwde berging/schuur van 47 m², een dakkapel van 1 m², een aangebouwde garage van 70 m² en een overkapping/luifel van 50 m². De grond bij de woning heeft een oppervlakte van 645 m².

Beoordeling door de rechtbank

3. In beroep is het aan de heffingsambtenaar om aannemelijk te maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van de rechtbank is de heffingsambtenaar hierin niet geslaagd.

3.1.

De heffingsambtenaar verwijst ter onderbouwing van de vastgestelde waarde naar de getaxeerde waarde van € 434.000, zoals opgenomen in de door hem overgelegde waardematrix die op 17 maart 2025 is opgesteld door taxateur H.J.M. Venner. Daarin is de vergelijkingsmethode toegepast. Dat betekent in dit geval dat woning is vergeleken met drie andere woningen, te weten [adres] , [adres] en [adres] , alle in [woonplaats] . Deze woningen worden de vergelijkingsobjecten genoemd. In de bij het verweerschrift opgenomen waardematrix heeft de heffingsambtenaar de uit de transactiecijfers van de vergelijkingsobjecten afgeleide m²-prijzen gecorrigeerd voor de door hem benoemde waarderelevante verschillen.

3.2.

Eiseres stelt dat de heffingsambtenaar de verkoopcijfers van de vergelijkingsobjecten [adres] en [adres] onjuist heeft geïndexeerd met als gevolg dat de getaxeerde waarde te hoog is en niet als onderbouwing kan dienen van het standpunt dat de vastgestelde waarde niet te hoog is. De

heffingsambtenaar heeft daarop aangegeven dat hij de door hem toegepaste indexering heeft gecontroleerd door gebruik te maken van de woningindexcalculator van Vastgoedpro. Uit deze controle is volgens de heffingsambtenaar gebleken dat de door hem toegepaste indexering niet tot voor eiseres nadelige uitkomsten leidt. De heffingsambtenaar vindt dat hiermee aannemelijk is dat de door hem toegepaste indexering op basis van zijn permanente marktanalyse niet tot onjuiste uitkomsten leidt. De rechtbank kan dat volgen.

3.3.

Eiseres vindt dat de heffingsambtenaar onvoldoende rekening heeft gehouden met de toestand van de woning. Eiseres wijst in dit verband op de volgens haar gedateerde keuken en badkamer (beide van meer dan 30 jaar oud) in de woning. Ook wijst zij op het in haar ogen matige duurzaamheidsniveau van de woning. Verder is onvoldoende rekening gehouden met de ligging nabij een industrieterrein waardoor eiseres veel overlast van vrachtverkeer ervaart. Tot slot heeft de heffingsambtenaar onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de woning zeer gedateerd is. Eiseres heeft weliswaar een inpandige opname geweigerd, maar ook uit de beschikbare informatie blijkt voldoende dat de tijd aardig heeft stilgestaan.

3.3.1.

Eiseres doet een beroep op feiten en omstandigheden die volgens haar tot een lagere waardering van de woning leiden. Dan is het aan haar te stellen, en bij betwisting te bewijzen, dat dergelijke feiten en omstandigheden zich hebben voorgedaan. Slaagt eiseres daarin, dan moet de heffingsambtenaar aannemelijk maken dat met die feiten en omstandigheden bij het vaststellen van de waarde voldoende rekening is

gehouden.² De rechtbank kan vaststelling van de consequenties van genoemde feiten en omstandigheden door een taxateur – zoals in een taxatie tot uitdrukking kan worden gebracht in een correctie(factor) – niet op ‘juistheid’ beoordelen. Dit is een taxatie-technische waardering en de vaststelling daarvan ligt op het terrein van een taxateur als de deskundige. De rechtbank waardeert een taxatierapport (als bewijsstuk) wel en kan de vaststelling – voor zover deze wordt betwist en wat in het kader van die betwisting wordt aangevoerd – bijvoorbeeld beoordelen op begrijpelijkheid.³

3.3.2.

De heffingsambtenaar vindt dat de waarderelevante verschillen in toestand tussen de woning en de vergelijkingsobjecten in de taxatie voldoende tot uitdrukking zijn gebracht. Verder vindt hij gelet op de bouwjaarjaarklasse (1920-1939) van de woning dat de keuken en de badkamer gemiddeld zijn. De rechtbank kan de heffingsambtenaar hierin niet volgen. De rechtbank vindt de verwijzing naar de bouwjaarjaarklasse niet veel gewicht in de schaal leggen, omdat de woning en de vergelijkingsobjecten alle afkomstig zijn uit dezelfde bouwjaarjaarklasse. Eiseres heeft wat de rechtbank betreft terecht gesteld dat de heffingsambtenaar weliswaar opwaartse correcties heeft toegepast voor de vergelijkingsobjecten – die onbetwist op een of meerdere onderdelen (zeer) bovengemiddeld zijn – maar dat de woning ten onrechte als gemiddeld is gezien. Uit het aanwezige fotomateriaal blijkt wat de rechtbank

betreft dat de woning een hoog “Anton Pieck”-gehalte heeft en dus – zoals eiseres ook zegt – dat de tijd er aardig heeft stilgestaan. Eiseres heeft bepleit dat voor de woning de score voor het onderhouds- en voorzieningenniveau zou moeten worden gecorrigeerd met factor 2 (matig) en de rechtbank volgt haar daarin. Daarbij is ook van belang dat eiseres onbestreden heeft gesteld dat de buurwoning [adres] – de aan de woning gebouwde (andere) twee-onder-een-kapwoning – anderhalf jaar na de waardepeildatum voor € 450.000 zou zijn verkocht. Eiseres heeft onbestreden gesteld dat dit object in een betere toestand dan de woning verkeert en dat – tevens rekening houdend met het tijdsverloop – het verschil tussen dit verkoopcijfer en de voor de woning vastgestelde waarde niet uitlegbaar is.

3.3.3.

Wat betreft de ligging van de woning merkt de heffingsambtenaar op dat de vergelijkingsobjecten wel beter zijn gelegen dan de woning, maar daar is dan ook telkens een hogere liggingsscore aan toegekend. De heffingsambtenaar wijst er verder op dat de tegenover de woning van eiseres gelegen woning Het [adres] momenteel te koop staat voor € 995.000 en qua ligging wordt omschreven als “een markante locatie te [woonplaats], een landelijke straat tussen natuur en centrum”. De rechtbank kan de heffingsambtenaar volgen. Het mag algemeen bekend zijn dat in een verkoopadvertentie vooral de nadruk op voordelen wordt gelegd en dat soms zelfs nadelen ook als een voordeel worden gepresenteerd. Maar daar staat

² Hoge Raad 10 juni 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ7597, overweging 3.2.4 (*Red.: Belastingblad* 2011, p. 887, m.nt. J.A. Monsma), Hoge Raad 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1776, overweging 2.4 (*Red.: Belastingblad* 2015/365, m.nt. J.P. Kruimel), en Hoge Raad 12 april 2024,

ECLI:NL:HR:2024:571, overweging 4.2.3 (*Red.: Belastingblad* 2024/174, m.nt. S. Kapoerchan).

³ Gerechtshof ‘s-Hertogenbosch 9 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3914, overweging 4.5.

tegenover dat eiseres haar betoog alleen heeft onderbouwd met een verwijzing naar Google Maps (dat ook door de rechtbank is bekeken). Daar heeft de heffingsambtenaar voldoende tegenover gezet.

3.3.4.

Eiseres heeft onbestreden gesteld dat uit wat hiervoor in overweging 3.2.2. is overwogen volgt dat de getaxeerde waarde met € 17.000 moet worden verlaagd. Het verschil tussen de getaxeerde en de vastgestelde waarde is minder dan dit bedrag.

4. Omdat de heffingsambtenaar niet in zijn bewijslast is geslaagd, moet de heffingsambtenaar (*Red:* de rechtbank) beoordelen of eiseres de door haar bepleite waarde aannemelijk heeft gemaakt. De rechtbank vindt dat eiseres hierin niet is geslaagd. De rechtbank begrijpt dat eiseres een waarde bepleit van € 380.000, waarbij zij uitgaat van de door de heffingsambtenaar getaxeerde waarde. Allereerst past zij daarop een correctie toe voor zowel onderhoud en voorzieningen naar een factor 2 (matig). Vervolgens past eiseres daarop een correctie toe voor de ligging naar een factor 2 (matig). Uit wat onder 3.3.3. is overwogen is dat voor laatstgenoemde correctie geen aanleiding bestaat.

5. Omdat beide partijen niet in hun bewijslast zijn geslaagd, zal de rechtbank de waarde van de woning schattenderwijs vaststellen op € 410.000.

Conclusie en gevolgen

6. Het beroep is gegrond. Dit betekent dat eiseres gelijk krijgt. De waarde van haar woning wordt verlaagd, net als de aan haar opgelegde aanslag OZB.

6.1.

Omdat het beroep gegrond is, heeft eiseres recht op vergoeding van haar proceskosten. Deze kosten bedragen € 1.125,50 en moeten door de heffingsambtenaar worden betaald. Die kosten zijn als volgt opgebouwd.

6.2.

De rechtbank stelt de proceskostenvergoeding voor de beroepsfase op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb) en artikel 30a, tweede lid, van de Wet WOZ voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1814. De gemachtigde van eiseres heeft een beroepschrift ingediend (één punt) en deelgenomen aan de zitting (één punt). De waarde per punt bedraagt € 907 en de wegingsfactor is 1. De rechtbank merkt volledigheidshalve nog op dat artikel 30a, tweede lid, van de Wet WOZ wat betreft de beroepsfase geen toepassing vindt, omdat de uitspraak op bezwaar voor 1 januari 2024 is bekendgemaakt.⁴

6.3.

Het beroep van eiseres is niet inhoudelijk en tegelijkertijd met een groot aantal andere beroepen behandeld tijdens een op 26 maart 2024 gehouden inlichtingencomparitie. De rechtbank heeft eerder gemotiveerd overwogen hiervoor bij een gegrond beroep per individuele beroepszaak een vergoeding van € 25 toe te kennen.⁵ Partijen hebben in deze zaak geen daarvan afwijkende vergoeding bepleit, zodat de rechtbank geen aanleiding ziet een andere vergoeding toe te kennen.

6.4.

De proceskostenvergoeding voor de bezwaarfase bedraagt op grond van het Bpb in totaal € 647. De gemachtigde van

⁴ Artikel IV, aanhef en onder a, van de Wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm.

⁵ Rechtbank Oost-Brabant 21 november 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:5587, overweging 24.

eiseres heeft een bezwaarschrift ingediend (één punt). De waarde per punt bedraagt € 647 en de wegingsfactor is 1. De rechtbank merkt volledigheidshalve nog op dat artikel 30a, tweede lid, van de Wet WOZ wat betreft de bezwaarfase geen toepassing vindt, omdat de aanslag is opgelegd voor 1 januari 2024.⁶

6.5.

De rechtbank kent geen vergoeding toe voor de in de bezwaarfase gehouden "schriftelijke hoorzitting". Het Bpb bevat geen bepaling op grond waarvan deze proceshandeling voor vergoeding in aanmerking komt. Het staat partijen vrij om af te spreken dat in plaats van het houden van een hoorzitting een aanvullend bezwaarschrift wordt ingediend wat dan bij een gegrondverklaring van het bezwaar ertoe leidt dat de heffingsambtenaar dit bij de berekening van de proceskosten aanmerkt als een hoorzitting. De heffingsambtenaar is (op grond van het vertrouwensbeginsel) aan zo'n afspraak gebonden, maar de rechtbank niet.⁷ Evenmin bestaat aanleiding om voor het door eiseres in de bezwaarfase ingebrachte woningwaarderapport een vergoeding toe te kennen.⁸

6.6.

Verder moet de heffingsambtenaar het griffierecht aan eiseres vergoeden.

6.7.

De rechtbank wijst de heffingsambtenaar erop dat hij op grond van deze uitspraak de te vergoeden bedragen voor proceskosten en het griffierecht uitsluitend mag uitbetalen op een bankrekening die op naam staat van eiseres.⁹

⁶ Artikel IV, aanhef en onder a, van de Wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm.

⁷ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 13 maart 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1843, overweging 7, en rechtbank Oost-Brabant 19

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraak;
- stelt de waarde van de woning aan de [adres] in [woonplaats] voor het kalenderjaar 2023, per waardepeildatum 1 januari 2022, vast op € 410.000 en bepaalt dat de heffingsambtenaar de aanslag onroerendezaakbelasting vermindert overeenkomstig deze waarde;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar;
- draagt de heffingsambtenaar op het betaalde griffierecht aan eiseres te vergoeden tot een bedrag van € 51;
- veroordeelt de heffingsambtenaar tot een betaling van € 2.486 aan proceskosten aan eiseres.

Noot

Deze WOZ-procedure is interessant vanwege de overwegingen die de rechtbank wijdt aan de verdeling van de bewijslastverdeling. De rechtbank zet uiteen dat de bewijslast om de waarde aannemelijk te maken op de heffingsambtenaar rust. Vervolgens bespreekt de rechtbank de verschillende argumenten van belanghebbende die tot een lagere waardering zouden moeten leiden. Daarvan slaagt het argument dat de waarderelevante verschillen in toestand tussen de woning en de vergelijkingsobjecten in de taxatie van de heffingsambtenaar onvoldoende tot uitdrukking zijn gebracht. Omdat zowel de heffingsambtenaar als belanghebbende de door hen bepleite

augustus 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:3739, overweging 14.1.

⁸ Rechtbank Den Haag 26 juli 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:12115, overweging 6.

⁹ Artikel 30, vierde lid, van de Wet WOZ.

waarde ook niet aannemelijk hebben gemaakt, gaat de rechtbank over tot een schatting. Merkwaardig is wel dat belanghebbende geen vergoeding toekomt voor de in de bezwaarfase gehouden "schriftelijke hoorzitting" (zie r.o. 6.5). Weliswaar neemt de rechtbank terecht aan dat hiervoor geen vergoeding kan worden toegekend op grond van het Bpb, maar zij meent dat de heffingsambtenaar op grond van het vertrouwensbeginsel wel is gebonden aan de in dit verband gedane toezegging dat deze proceshandeling als hoorzitting zou worden aangemerkt. De rechtbank concludeert vervolgens echter toch dat zij niet aan deze afspraak is gebonden. Vermoedelijk is dat oordeel erop gebaseerd dat sprake is van een (geslaagd) contra legem beroep op het vertrouwensbeginsel van belanghebbende. De opvatting van de rechtbank leidt daarmee tot het gevolg dat belanghebbende terecht een beroep doet op het vertrouwensbeginsel, maar op dit punt toch bakzeil haalt in deze procedure. Mijns inziens had de rechtbank belanghebbende na de terechte honorering van het beroep op het vertrouwensbeginsel toch de betreffende vergoeding moeten toekennen. De omstandigheid dat het de rechtbank is die de vergoeding vaststelt, kan daaraan niet afdoen. Ter vergelijking: ook als de contra-legem-toezegging van de heffingsambtenaar betrekking heeft op de hoogte van de WOZ-waarde, kan de rechter die waarde vaststellen conform die toezegging en kan hij niet volstaan met de constatering dat slechts de heffingsambtenaar aan die toezegging is gebonden.

R.T. Wiegerink