

uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Zittingsplaats Alkmaar

Bestuursrecht

zaaknummer: AWB 12/1839

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 28 februari 2013 in de zaak tussen:

dr. E. Zwijnenberg, te Alkmaar, eiser,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Bergen, verweerder
(gemachtigde: R.J. Ligthart).

Procesverloop

Bij beschikking van 23 februari 2012 heeft verweerder op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van eisers onroerende zaak voor het belastingjaar 2012 vastgesteld.

Bij uitspraak op bezwaar van 13 juni 2012 (de bestreden uitspraak) heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen de bestreden uitspraak beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 25 januari 2013. Eiser is ter zitting verschenen. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, vergezeld van S. Marzak.

Feiten

1.1. Verweerder heeft de WOZ-waarde van eisers onroerende zaak aan de Krommedijk 2 te Egmond aan den Hoef voor het belastingjaar 2012 vastgesteld op € 96.000. Verweerder is daarbij uitgegaan van de waardepeildatum 1 januari 2011.

1.2. Eisers onroerende zaak is een traditionele windmolen genaamd de 'Wimmemolmolen', gebouwd omstreeks het jaar 1776. De onroerende zaak (hierna: eisers molen) heeft een inhoud van 337 m³, waarvan 116 m³ geschikt is voor bewoning. De molen staat op een perceel met een oppervlakte van 620 m². Eisers molen heeft nog steeds een bemalingfunctie en wordt met regelmaat gebruikt bij de bemaling van de polder. Eiser is als eigenaar van zijn molen verantwoordelijk voor de uitvoering van deze bemalingstaak.

Geschil en beoordeling

2. Het geschil gaat over de hoogte van de WOZ-waarde van eisers molen voor 2012. Eiser stelt dat verweerder deze te hoog heeft vastgesteld; verweerder blijft bij de vastgestelde waarde.
3. De rechtbank overweegt dat verweerders gemachtigde ter zitting desgevraagd heeft verklaard dat eisers molen dient te worden aangemerkt als niet-woning. Het is een molen met daarin een ruimte waar af en toe verbleven kan worden.
4. Het is aan verweerder om te bewijzen dat hij de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Op grond van artikel 4, eerste lid, onder a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken kan de waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet WOZ, van niet-woningen worden bepaald door middel van vergelijking met de verkoopprijzen van op of rond de waardepeildatum verkochte vergelijkbare niet-woningen. Verweerder heeft ter zitting verklaard dat hij voor het vaststellen van de WOZ-waarde van eisers molen de vergelijkingsmethode heeft gehanteerd. De toepassing van deze wijze van waardebepaling is tussen partijen niet in geschil en acht de rechtbank ook juist.
5. In de bestreden uitspraak heeft verweerder ter onderbouwing van de voor eisers molen vastgestelde WOZ-waarde gewezen op de door de makelaar Hoekstra & Van Eck op 15 december 2010 opgemaakte waarde-indicaties van de Molen L-Q (gemeente Zijpe), de Groetermolen (Schoorl) en de Menningweermolen (gemeente Schermer). Ter zitting heeft verweerders gemachtigde echter verklaard dat deze waarde-indicaties niet langer worden gebruikt ter onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde van eisers molen. De waarde van eisers molen onderbouwt verweerder uitsluitend nog met de in het verweerschrift genoemde verkoopprijs van de molen aan de Meerweg 26 te Bergen, de "Damlandermolen" genaamd. Deze referentiemolen is in mei 2012 verkocht voor een bedrag van € 265.000. Verweerder voert aan dat uit de verkoopprijs van deze referentiemolen blijkt dat de waarde van eisers molen niet te hoog is vastgesteld. Voor een bedrag van € 165.000, zijnde het verschil tussen de verkoopprijs van de molen aan de Meerweg 26 en de voor eisers molen vastgestelde waarde, kan heel veel worden opgeknapt aan eisers molen.
6. De rechtbank is, met eiser, van oordeel dat de molen aan de Meerweg 26 onvergelijkbaar is met eisers molen, omdat deze referentiemolen in tegenstelling tot eisers molen wel is aan te merken als woning. Uit de molen aan de Meerweg 26 is het bemalingsmechaniek rond het jaar 1957 verwijderd. Op de wiekenas met bovenwiel in de kap na is de molen leeg. Sindsdien is deze molen dus volledig te gebruiken als woning zonder enige bemalingstaak. Door voor de onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde eisers molen, zijnde een niet-woning, te vergelijken met de molen aan de Meerweg 26, zijnde een woning, heeft verweerder naar het oordeel van de rechtbank niet bewezen dat hij de WOZ-waarde van eisers molen voor het belastingjaar 2012 niet te hoog heeft vastgesteld. Het beroep van eiser is daarom gegrond en de bestreden uitspraak op bezwaar wordt vernietigd wegens strijd met het zorgvuldigheidbeginsel als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en met het motiveringsbeginsel neergelegd in artikel 7:12, eerste lid, van de Awb.
7. De rechtbank ziet aanleiding om het geschil finaal te beslechten. De rechtbank zal daarom gebruik maken van de in artikel 8:72, vierde lid, onder c, van de Awb neergelegde

bevoegdheid om zelf in de zaak te voorzien om te komen tot een definitieve beslissing over het geschil tussen partijen.

8.1. De vraag is vervolgens of de door eiser voorgestane WOZ-waarde van € 41.000 niet te laag is te achten.

8.2. De rechtbank stelt vast dat tussen partijen de grondwaarde van het bij eisers molen behorende perceel niet in geschil is. Partijen gaan uit van een grondwaarde van € 12.100.

8.3. Eiser stelt dat de waarde van het woninggedeelte van zijn molen € 28.900 bedraagt. Eiser heeft deze waarde berekend door de woninginhoud van zijn molen (116 m³) te vermenigvuldigen met een kubieke meterprijs van € 250. Deze kubieke meterprijs heeft eiser afgeleid uit het taxatieverslag van verweerder. De rechtbank komt een kubieke meterprijs van € 250 voor het woninggedeelte van eisers molen niet onredelijk voor, gelet op het feit dat het woongenot ernstig wordt beperkt door de bemalingstaak die eisers molen nog heeft. Zo dient eiser voor het smeren van de wateras van de schepradmolen om de paar uur het dressoir te verschuiven en de deuren die toegang geven tot het raderwerk te openen waardoor veel tocht ontstaat en warmte verloren gaat.

9. De rechtbank is gelet op het voorgaande van oordeel dat eiser de door hem voorgestane WOZ-waarde van € 41.000 voor zijn molen aannemelijk heeft gemaakt. De rechtbank zal de WOZ-waarde van eisers molen voor het belastingjaar 2012, uitgaande van de waardepeildatum 1 januari 2011, daarom vaststellen op € 41.000 en bepalen dat de OZB-aanslag dienovereenkomstig moet worden verminderd. De rechtbank zal bovendien bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar. Verweerder hoeft dus geen nieuwe uitspraak op bezwaar te doen.

10. De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling, omdat niet is gebleken dat eiser kosten heeft gemaakt die voor vergoeding in aanmerking komen. Wel dient verweerder eiser het door hem betaalde griffierecht te vergoeden.

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de bestreden uitspraak op bezwaar van 13 juni 2012;
- stelt de WOZ-waarde van eisers molen voor het belastingjaar 2012 vast op € 41.000;
- vermindert de aanslag onroerende zaakbelasting voor het belastingjaar 2012 voor eisers molen tot een aanslag berekend naar een WOZ-waarde van € 41.000;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar;
- draagt verweerder op het door eiser betaalde griffierecht van € 41 aan eiser te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. T. Luigjes, voorzitter, en mr. drs. C.M. van Wechem en mr. W.B. Klaus, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Dittmer, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 28 februari 2013.

griffier

rechter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

afschrift verzonden aan partijen op:

28 FEB 2013

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.

