

# **RECHTSPRAKTIJK BAWA**

## **BELANGRIJKE UITSPRAAK WOZ / BESTEMMINGSPLAN / ZENDMASTEN**

Haaksbergen / Noordoostpolder

De belastingheffingsambtenaar van de gemeente Noordoostpolder heeft de WOZ-aanslag (vroeger onroerendgoedbelasting geheten van een client uit Nagele (gemeente NOP) verlaagd van 506.000,-- euro naar 439.000,-- euro

De gsm- mast is (nog) niet geplaatst doch het feit dat het bestemmingsplan plaatsing mogelijk maakt leidt reeds tot 15 % waardedaling van het nabij een op het industrieterrein gelegen onroerendgoed

Haaksbergen / Nagele 1 december 2007

1 dec. 2007



De heer B.J. Schnieders  
Hakstraat 13  
8308 AH NAGELE

Uw brief van 1 maart 2007	Uw kenmerk	Ons kenmerk 21391-BEL-u	Datum 30 november 2007
Onderwerp bezwaarschrift WOZ- beschikking; beschikkingnum mer: 93852	BSN 138437567	Bijlagen zie lijst	Inlichtingen P. Zuidema, (0527) 63 34 07

Geachte heer Schnieders,

In antwoord op uw bezwaarschrift van 1 maart 2007, ingekomen op 5 maart 2007, waarmee u bezwaar heeft aangetekend tegen de beschikking die op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna Wet WOZ) aan u is afgegeven deel ik u het volgende mee.

### Ontvankelijkheid

Uw bezwaar is binnen de wettelijke termijn van zes weken en derhalve tijdig ingediend. Ook voldoet uw bezwaar aan de overige door de wet gestelde elsen, zodat uw bezwaar in behandeling is genomen.

### Bezwaar

Uw bezwaar richt zich tegen de bij beschikking voor de onroerende zaak Hakstraat 13 te Nagele vastgestelde waarde van € 506.000,00. U stelt in uw bezwaarschrift dat:

- Er te veel grond is toegerekend aan de woning.
- Teveel grond betrokken is in de totale waardering.
- Het woongenot wordt aangetast door uitbreiding van het industrieterrein en verandering in de inrichtingen van percelen.
- De mogelijke plaatsing van een zendmast een waardedrukkend effect heeft.

### Horen

Op uw verzoek bent u op 20 november 2007 gehoord in verband met uw bezwaar tegen de WOZ-waarde. Een kort verslag van dit horen treft u aan als bijlage. Tijdens het horen heeft u met name de gevolgen van de mogelijke komst van de zendmast toegelicht.

### Uitspraak

Gezien alle waardebepalende factoren, in het bijzonder gelet op door u aangevoerde aspecten en het rond de waardepeildatum voor (min of meer) vergelijkbare objecten geldende waardeniveau, verklaar ik uw bezwaarschrift gegrond, zodat aanleiding bestaat de oorspronkelijke vastgestelde waarde van € 506.000,00 te verlagen. De waarde in het economische verkeer per waardepeildatum 1 januari 2005 van de onroerende zaak Hakstraat 13 te Nagele stel ik nader vast op € 439.000,00.

- 1 -

Geadresseerde:	Org. kenmerk:	Datum:	No. vervolgblad:
De heer R. I. Schnieders Hakstraat 13 8308 AH NAGELE	21391-BEL-u	30 november 2007	1

### **Overweging naar aanleiding van uw bezwaar**

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heb ik een nader onderzoek laten instellen. Het bovengenoemde object is in het kader van de behandeling van het bezwaarschrift op 14 maart 2007 door een taxateur opgenomen. Tijdens deze opname heeft hij met u gesproken. Op grond van dit onderzoek en hetgeen u tijdens de hoorzitting naar voren heeft gebracht ben ik gekomen tot de volgende overweging.

De Wet WOZ verplicht mij uit te gaan van de waarde in het economische verkeer. Dat is de waarde die uw WOZ-object heeft als u de volle en onbezwaarde eigendom zou kunnen overdragen en de verkrijger van uw WOZ-object deze in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer moet worden uitgegaan van het bedrag dat de meest biedende koper zou besteden bij een verkoop die na de beste voorbereiding op de voor dit object meest geschikte wijze worden gehouden.

Bij het bepalen van de waarde van de woning in het economische verkeer heeft de taxateur de zogeheten vergelijkingsmethode gehanteerd. Dat wil zeggen, de waarde die aan de woning is toegekend is afgeleid van onroerende zaken die sterk lijken op die van u. Van die onroerende zaken is bekend welke verkoopprijzen er rond de waardepeildatum van 1 januari 2005 zijn gerealiseerd.

Tussen uw woning en de onroerende zaken waarmee is vergeleken, kunnen verschillen bestaan. Bijvoorbeeld in grootte, bouwkundige staat, ligging en dergelijke. Met die verschillen is rekening gehouden voor zover ze bekend zijn en objectief gezien de waarde beïnvloeden.

Bij het bepalen van de waarde van de bedrijfsopstallen heeft de taxateur vervolgens de zogeheten huurwaardekapitalisatiemethode gehanteerd. De waarde wordt bepaald door de huurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit de beschikbare marktinformatie. Daartoe wordt van vergelijkbare objecten, waarvan een verkoopprijs rond de waardepeildatum 1 januari 2005 bekend is, de huurwaarde getaxeerd. Vervolgens wordt de verkoopprijs door de huurwaarde gedeeld, hetgeen de kapitalisatiefactor oplevert waarmee de huurwaarde van uw object wordt vermenigvuldigd.

In uw bezwaarschrift stelt u dat er teveel grond is toegerekend aan de woning. Daarnaast stelt u dat de totale kaveloppervlakte geen 3.602 vierkante meter bedraagt maar dat u 3.200 vierkante meter in eigendom heeft. Uit onderzoek van de taxateur is gebleken dat bij de taxatie van de woning ten onrechte is uitgegaan van een grondoppervlakte van 450 m<sup>2</sup>. De toegekende oppervlakte zal worden gewijzigd in 300 m<sup>2</sup>. Door controle van de objectkenmerken is bij de huidige waardering (zie uw bijlage 3) geen afzonderlijk deelobject voor extra grond meer opgenomen. Dit in tegenstelling tot de vorige waardering (zie uw bijlage 2) waarbij nog een afzonderlijk deelobject extra grond was opgenomen. Bij de huidige waardering van de bedrijfsgebouwen wordt ongeveer 2,5 maal de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen aan grond meegenomen. Al het meerdere aan grond wordt als afzonderlijk deelobject extra grond in de waardering betrokken. Uw perceel heeft een kavelgrootte van 3.200 m<sup>2</sup>. Hiervan is 300 m<sup>2</sup> gewaardeerd als grond bij de woning. De overige 2.900 m<sup>2</sup> grond is als bedrijfsgrond in gebruik. De grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt tezamen 1.102 m<sup>2</sup>.

Geadresseerde:

De heer B.J. Schnleders  
Hakstraat 13  
8308 AH NAGELE

Ons kenmerk:

21391-BEL-u

Datum:

30 november 2007

No. vervolgblad:

2

Dit betekent dat 2.755 m<sup>2</sup> als grond in de waarde van de bedrijfsopstallen is gewaardeerd. Het restant van 145 m<sup>2</sup> zou als afzonderlijk deelobject voor extra grond nog in de waardering moeten worden betrokken. Gezien de geringe oppervlakte is dit verdisconteerd in de waardering van de opstallen.

U stelt dat door vestiging en uitbreiding van het industrieterrein de verkeersintensiteit is toegenomen. Daarnaast heeft er een verandering plaatsgevonden in de inrichting van het perceel Hakstraat 11 en Hakstraat 18. Deze aspecten hebben volgens u een negatieve invloed op de WOZ-waarde.

Uw woning is gelegen op een bedrijventerrein. Het wonen op een bedrijventerrein brengt ander verkeer met zich mee als bij wonen in een woonwijk. Bij de waardering van het woongedeelte wordt hiermee rekening gehouden. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat dit aspect voldoende verdisconteerd is in de waardering van het deelobject woning en de toegekende waarde van de grond bij de woning.

De taxateur heeft echter wel geconstateerd dat op minder dan drie meter van de zijgevel van uw woning een op- en overslagterrein gebouwd wordt. Tot voor kort was dit terrein nog parkachtig en bood de nodige privacy. Deze belemmering is onvoldoende bij de waardevaststelling meegewogen en geeft derhalve aanleiding om de WOZ-waarde te herzien.

U geeft in uw bezwaarschrift aan dat op ongeveer 60 meter van uw perceel een bouwplan ligt om een GSM/UMTS mast te plaatsen. Een zendmast geeft volgens u gezondheidsrisico's met zich mee en heeft daardoor een waardedrukkend effect. U bent van mening dat bij verkoop uw object hooguit € 332.500,00 zou hebben opgebracht. Hiertoe merk ik het volgende op.

Op gezette tijden ontstaat in Nederland enige onrust omtrent de plaatsing van zendmasten. Onderzoek heeft niet aangetoond dat het verblijf nabij een zendmast schade veroorzaakt aan de gezondheid. Gezien het voorgaande kan gesteld worden, dat de aanwezigheid van een zendmast geen verhoogd risico veroorzaakt voor de gebruikers van nabijgelegen onroerende zaken. De mogelijke komst van een zendmast is ook een gevoelskwestie en is daarom mede subjectief van aard. Verkooptransacties van objecten in Noordoostpolder gelegen in de nabijheid van een zendmast, hebben tot op heden ook nog niet aangetoond dat de aanwezigheid van een zendmast van invloed is geweest op de verkoopprijs. De transactiepreizen liggen bij deze objecten dan ook niet beneden marktniveau.

De taxateur is echter wel van mening dat de publiciteit omtrent de plaatsing van een zendmast een negatief imago veroorzaakt, waardoor er in uw situatie sprake is van een waardedrukkend aspect.

Gelet op de bouw van de naastgelegen op- en overslagplaats alsmede de mogelijke plaatsing van een zendmast heb ik besloten de vastgestelde WOZ-waarde te verlagen en nader vast te stellen op € 439.000,00.

Voor de goede orde deel ik u mee dat de opgelegde aanslag(en) onroerende-zaakbelastingen overeenkomstig de nieuw vastgestelde waarde word(t)(en) gecorrigeerd.

### **Kostenvergoeding**

In uw bezwaarschrift verzoekt u tevens om een kostenvergoeding. Bij de toepassing van de wettelijke regels inzake kostenvergoeding geldt dat de vaststelling van de kosten plaatsvindt overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht (hierna: het Besluit) vastgestelde normering.

Geadresseerde:  
De heer B.J. Schnieders  
Hakstraat 13  
8308 AH NAGELE

Ons kenmerk:  
21391-BEL-u

Datum:  
30 november 2007

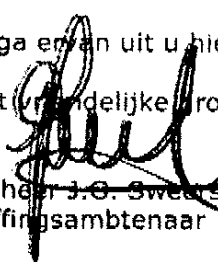
No. vervolgblad:  
3

De wet voorziet uitsluitend in een vergoeding van de kosten die u in verband met bezwaar redelijkerwijs hebt moeten maken.

Hieronder vallen onder andere kosten van beroepsmatig door derde verleende rechtsbijstand en kosten voor het opmaken van een taxatierapport. In bezwaar is niet gebleken van voor vergoeding in aanmerking komende kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere kosten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit. Uw verzoek om een kostenvergoeding wijs ik daarom af.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

  
de heer J.G. Swaen  
heffingsambtenaar

Bijlagen:

- verslag hoorzitting

### **Beroepsmogelijkheid**

Indien u het niet eens bent met mijn beslissing, kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze uitspraak beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle-Lelystad, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Het beroepschrift dient op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht te zijn ondertekend en bevat tenminste:

- a. uw naam en adres;
- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van de uitspraak op bezwaar;
- d. de gronden waarop het beroepschrift rust (motivering);
- e. een kopie van deze uitspraak op bezwaar.

Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u na indiening van uw beroepschrift van de rechtbank.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

Verslag van hoorzitting:	20 november 2007
Aanwezig:	de heren B.J. Schnieders, H.J. Smeijers en J.G. Sweers en mevrouw P. Zuidema
Rapporteur:	P. Zuidema
Onderwerp:	Het horen van de heer B.J. Schnieders i.v.m. zijn bewaar tegen de WOZ-waarde voor het object Hakstraat 13 te Nagele (tijdvak 1 januari 2007 tot 1 januari 2008)

1. De heer Sweers (verder verweerder) stelt aan de heer Schnieders (verder eiser) de aanwezigen voor en geeft aan in welke hoedanigheid zij bij dit gesprek aanwezig zijn. Vervolgens geeft hij het woord aan de heer Schnieders omdat hij verzocht had te worden gehoord.
2. Eiser geeft aan dat bij verkoop van het pand hij de verplichting heeft om de aspirant koper te informeren over de bouwplannen van een zendmast. Hij geeft een toelichting op de problematiek van de aanwezigheid van een zendmast in de nabijheid van een woonomgeving. Eiser toont dit aan middels enkele voorbeelden en krantenartikelen.
3. Verweerder geeft een toelichting op hoe de waarde tot stand is gekomen. De ligging van de woning op het industrieterrein geeft altijd enige overlast. Hier is bij de waardebepaling rekening gehouden. De taxateur, de heer Baron, heeft bij het bezoek aan de woning geconstateerd dat er onvoldoende rekening is gehouden met de naastgelegen op- en overslagplaats en de bouwplannen van de UMTS/GSM mast. Hij heeft de gemeente daarom geadviseerd om het deelobject woning te verlagen met 15%.
4. Eiser vindt dat in de brief van 16 oktober niet tot uitdrukking komt dat de komst van de eventuele zendmast van invloed is op de WOZ-waarde.
5. Verweerder geeft aan dat met het negatieve imago wel rekening is gehouden en leest hetgeen de taxateur in zijn advies hieromtrent heeft opgemerkt voor. Het aspect van de mogelijke komst van een zendmast is ook een gevoelskwestie en is derhalve mede subjectief van aard. Daarnaast geeft hij aan dat verkooptransacties van objecten in Noordoostpolder gelegen in de nabijheid van een zendmast, niet hebben aangetoond dat de nabijheid van de zendmast van invloed is geweest op de verkoopprijs. De transactiepreizen liggen bij deze objecten niet beneden marktniveau.
6. Eiser blijft ook na verweerders uitspraak van mening dat de gehanteerde aftrek te laag is.
7. Tot slot geeft verweerder aan dat eiser binnen twee weken schriftelijk bericht ontvangt op het bezwaarschrift. De grieven die tijdens de hoorzitting naar voren zijn gebracht worden meegenomen bij de afdoening van het bezwaarschrift.



RECHTSPRAKTIJK  
BAWA c.s.  
Geukerdijk 33  
7481 BX Haaksbergen  
tel: 053 - 57 23457