

Behandeld door A.Oosters
Kenmerk **Ingezonden stuk**
Datum 16-06-2020

Gemeenteraad Haarlem
T.a.v.: de Raadsgriffier
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u een ingezonden stuk van mijn hand waarvan ik graag zou zien dat alle raadsleden een kopie krijgen zodat zij kennis kunnen nemen van de inhoud en aan de hand daarvan een besluit kunnen nemen.

Hoogachtend,

A. Oosters



Contact:
026 - 472 10 76
www.wozconsultants.nl
info@wozconsultants.nl

Postbus 2061
6802 CB Arnhem

Bankrelatie:
NL23RABO0346428351

Handelsregister:
54056845

BTW nr:
NL8511.38.226.B01

Geachte leden van de raad,

Met deze brief wil ik u op de hoogte brengen van een situatie waar u (mede) politiek verantwoordelijk voor bent en waarvan ik vind dat u op de hoogte moet zijn.

Binnen de gemeenschappelijke regeling Cocensus, waar uw gemeente aan meedoet, vinden ontwikkelingen plaats die niet alleen nadelig zijn voor uw gemeente maar, belangrijker, ook voor de individuele inwoners van deze gemeenten. Ik ben als gemachtigde van een aantal burgers binnen uw gemeente tegen een situatie aangelopen die blijkt geeft van een institutioneel probleem binnen die organisatie. Er worden een aantal ethische normen geschonden en het is aan u om dit nader te onderzoeken. Ik zal u eerst kort de situatie schetsen om daarna de implicaties daarvan aan u uit te leggen.

De zaak.

Voor een klant binnen de gemeente Haarlem maakte ik bezwaar tegen de aanslag Ozb en de beschikte Woz-waarde. De klant betrof een sportclub. Het bezwaar werd afgewezen. Tegen deze uitspraak ging ik in beroep bij de belastingrechter. Het beroep werd ongegrond verklaard. Omdat hier een fundamentele rechtsvraag aan ten grondslag lag (de waardering van de restwaarde binnen een vervangingswaarde berekening) gingen we in hoger beroep. Toen mijn collega bij gerechtshof Amsterdam aankwam werd hij de zaal niet binnen gelaten omdat hij onbevoegd zou zijn. De klant had de machtiging ingetrokken en daarvan alleen het Gerechtshof geïnformeerd. Ons dus niet. Zonder procesvertegenwoordiging is de zaak uiteraard verloren gegaan. Zie bijlage 1 voor die uitspraak. Hij is ook gepubliceerd op rechtspraak.nl onder kenmerk ECLI:NL:GHAMS:2019:3718

Na deze raadselachtige gebeurtenis heb ik vele malen en op vele manieren contact met de klant gezocht. Dit is niet gelukt. Telefoon werd niet opgenomen en mails werden meer niet beantwoord. Omdat deze overeenkomst op basis van No Cure No Pay was afgesloten en in die overeenkomst de clause was opgenomen dat als klanten procedures voortijdig beëindigen zij dan aansprakelijk zijn voor de gemaakte kosten tot dan toe, stuurde ik hen dus de nota van de gemaakte kosten.

Deze nota werd betwist en uiteindelijk moest ik naar de civiele rechter om deze factuur betaald te krijgen. Toen de rechter de toewijzende uitspraak deed (bijlage 2) waren de kosten van de procedure natuurlijk behoorlijk opgelopen daar ook de kosten van de civiele zaak nu meegenomen werden. En plots kwam opeens de aap uit de mouw. Tot mijn grote ontzetting was het Cocensus die de volledige (!) nota van de sportclub voldeed. Hierop heb ik bij hen navraag gedaan of dit klopte en dit werd bevestigd (bijlage 3).

In een opwelling belde ik nog maar eens met mijn voormalige klant en tot mijn grote vreugde nam hij nu wel op. In eerste instantie schrok hij zich natuurlijk een hoedje toen hij door had wie hij precies aan de lijn had. Desalniettemin hebben we een gewoon gesprek van man tot man met elkaar gevoerd. Het enige wat ik namelijk van hem wilde weten was wat er nou precies gebeurd was. Toen hem dat duidelijk was gaf hij openheid van zaken.

Hij vertelde mij dat dat Cocensus hem benaderd had met het verzoek de machtiging in te trekken. Als wederdienst zou de OZB aanslag verminderd worden en/of zou de club

Contact:

026 - 472 10 76
www.wozconsultants.nl
info@wozconsultants.nl



Postbus 2061
6802 CB Arnhem



Bankrelatie:
NL23RABO0346428351



Handelsregister:
54056845



BTW nr:
NL8511.38.226.B01

subsidies krijgen. De finesses van de deal zijn mij niet helemaal duidelijk. Cocensus vertelde hem ook dat het intrekken van de machtiging voor hen geen gevolgen kon hebben. Groot was dan ook de desillusie toen dan anders bleek. Cocensus heeft wel voor hen mijn factuur betaald.

De implicaties van deze zaak.

Wat hier gebeurd is, is dus dat Cocensus contact zoekt met belastingplichtigen achter de rug van hun gemachtigde/rechtsbeschermer om, om vervolgens deze belastingplichtigen te bewegen hun procedure te beëindigen. Hier worden ook tegenprestaties voor aangeboden.

Het is in het belastingrecht normaal dat veel zaken niet tot een zitting leiden. In mijn praktijk wordt 50 tot 60 % van de zaken in den minne geschikt. Dit had hier ook gekund. Wanneer een zaak gegrond is, moet een bestuursorgaan een proceskostenvergoeding betalen. Het is algemeen bekend dat dit bij hen tot veel wrevel en weerstand leidt. Kennelijk was er voldoende irritatie aanwezig om de gemachtigde te passeren en de belastingplichtige proberen te bewegen de procedure te beëindigen op zo'n manier dat de kosten voor de gemachtigde niet vergoed behoeven te worden. Ik vind dit zeer ernstig. Als een bestuursorgaan willens en wetens de wet gaat schenden met geen ander oogmerk dan een gemachtigde te duperen, dan zijn er een hoop ethische grenzen geschonden.

In het telefoongesprek gaf mijn klant aan dat Cocensus hem benaderd had. In de mail naar mij (bijlage 3) zegt een medewerker van Cocensus dat het andersom was. Ik denk dat de ambtenaar niet de volledige waarheid zegt. Hiervoor heb ik meerdere redenen.

- Ter zitting veinsde de vertegenwoordiger van Cocensus verbaasdheid toen mijn collega weg werd gestuurd. Hij wist dat dit ging gebeuren. Waarom dan toch het toneelspel ?
- Mijn klant had geen drijfveer/motief om zelf contact met Cocensus op te nemen. Immers, wij spanden ons in zijn aanslag naar een redelijk niveau te krijgen. Zomaar de overeenkomst intrekken kon alleen maar nadelig voor hem uitpakken. Tenzij uiteraard er andere opbrengsten tegenover stonden. (de beloofde OZB vermindering en/of subsidies)
- Mijn klant zei dat hij op advies van Cocensus alleen de machtiging had ingetrokken omdat dit volgens hen mij geen grond gaf een vordering in te dienen. Ik zal dit punt later uitwerken.
- Mijn klant had geen reden meer tegen mij te liegen. Onze relatie was over, er was geen geschil meer. Cocensus heeft nog alle redenen de waarheid te verbergen.
- Als Cocensus zeker was van hun zaak hadden ze de procedure gewoon door kunnen laten lopen en bij winst zouden ze ook geen vergoeding behoeven te betalen. Waarom zouden ze dan ingaan op een verzoek van een belastingplichtige?

Cocensus heeft dus contact opgenomen met mijn klant en hem geadviseerd niet de overeenkomst op te zeggen maar om alleen de machtiging in te trekken om zo kosten te voorkomen. Ook dit vergt uitleg. In de overeenkomst stond dat wanneer de procedure ingetrokken zou worden wij de kosten op de klant zouden verhalen. Feitelijk had hij de overeenkomst niet ingetrokken maar alleen de machtiging. De facto komt dit natuurlijk op hetzelfde neer. Het vergt een jurist om zo'n construct te bedenken en mijn klant was geen jurist. Mijn conclusie is dat bij Cocensus juristen mijn overeenkomst en algemene

handelsvoorwaarden hebben zitten bestuderen op zoek naar een gaatje om procedures "gratis" te kunnen eindigen, daarna mijn klant hebben benaderd en hem vervolgens het aanbod hebben gedaan de machtiging in te trekken onder het mom dat hem niets kon gebeuren.

Het gegeven wat ik hierin wil benadrukken is dat het geen actie was van één losgeslagen persoon maar dat men breed in de organisatie, althans, binnen de leidinggevenden en het hoger opgeleide kader, hiervan op de hoogte was. Dit gegeven maakt dat ik het probleem als "institutioneel" kenschets.

Zelfs als we de stelling van Cocensus zouden volgen dat mijn klant met hen contact opnam, dan nog leidt dat tot dezelfde conclusie. Ze geven namelijk aan dat ze een afspraak met de klant gemaakt hebben om de kosten te vergoeden. De wet (Awb) verbiedt het bestuursorganen contact te hebben met burgers (zie o.a. 2:1 en 6:17 Awb) zonder de gemachtigde daarvan op de hoogte te stellen. Zelfs in dat uiterst onwaarschijnlijke geval dat zij door mijn klant benaderd waren en niet andersom, dan nog hadden ze contact met mij moeten opnemen. Ook dit hebben ze niet gedaan. De enig mogelijke conclusie is dus dat ze achter de rug van de gemachtigde om een en ander hebben bekonkeld.

Ik onderken wel dat er een nuanceverschil zit in de situatie wie met wie als eerste contact opnam. Voor mij is dat onmogelijk te achterhalen. Ik heb er wel een mening over maar bewijzen kan ik niets. Ik denk dat ook dit voor u het uitzoeken waard is.

Waarom deze weg?

U zult zich misschien afvragen waarom ik u lastig val met deze zaak en niet een klacht indien bij Cocensus. Dit heeft een aantal redenen.

Allereerst kan een klacht alleen over bejegening gaan. Hun bejegening is altijd correct. Daarnaast weet ik niet wie wanneer wat precies bij hen gedaan heeft. Mijn klacht zou dus nooit concreet genoeg gemaakt kunnen worden. U heeft wel de macht om de onderste steen boven te krijgen. U houdt immers toezicht op hen.

In mijn intro gaf ik aan dat u benadeeld bent door het handelen van Cocensus. Deze benadeling heeft twee vormen. Allereerst moeten alle burgers meebetalen aan alle toezegging van Cocensus. Uw gemeente draait (al dan niet terecht) niet alleen op voor de beloofde subsidies en/of OZB aanpassingen maar ook voor de proceskostenveroordelingen en interne arbeidskosten.

De tweede vorm van nadeel is van een andere aard, die gaat over rechtsbescherming en integer handelen. U als individuele burger/inwoner van een deelnemende gemeente kunt ook getroffen worden door dit soort handelingen van dit machtige bestuursorgaan. Mijn ervaring is dat hoe groter en hoe machtiger een bestuursorgaan is, hoe lastiger deze te controleren is. Het dieptepunt is natuurlijk nu de Rijksbelastingdienst met de toeslagenaffaire. Dan ziet u maar weer eens waar gebrek aan rechtsbescherming toe leidt. Uit deze zaak blijkt dat dit bestuursorgaan ook actieve handelingen onderneemt om de rechtsbescherming met oneigenlijke middelen te beperken. Wat mij vooral steekt zijn het doen van toezeggingen aan de ene partij met het oogmerk een andere partij te duperen. Dat kan echt niet. In mijn optiek zijn dit de eerste stappen in een glijdende schaal en als dit

Contact:
026 - 472 10 76
www.wozconsultants.nl
info@wozconsultants.nl

Postbus 2061
6802 CB Arnhem

Bankrelatie:
NL23RABO0346428351

Handelsregister:
54056845

BTW nr:
NL8511.38.226.B01

gedrag niet onmiddellijk gecorrigeerd wordt, dan kan dit alleen maar ernstiger worden. Ik kan mij niet voorstellen dat u als raadslid dit wenselijk vindt voor uw inwoners.

Wat ik van u wil.

Ik wil u graag meegeven dat ik lang heb lopen dubben wat nu te doen. Ik heb hier niets te winnen en een hoop te verliezen. Aan het einde van de rit heb ik namelijk geen schade geleden, immers Cocensus heeft alles vergoed.

Toch geef ik u inzicht in het reilen en zeilen van de gemeenschappelijke regeling Cocensus omdat ik het belangrijk vind dat de mensen die eindverantwoordelijk hiervoor zijn, dit alleen kunnen zijn als ze kennis van de feiten hebben. Om die reden geef ik u dus inzicht in het feitenspectrum van deze zaak.

Verder speelt ook mee, en ik kan het niet anders formuleren, dan dat ik te doen heb met de inwoners binnen deze gemeenschappelijke regeling. Het zou jou maar eens treffen. Ik beschouw het daarom als mijn plicht u te waarschuwen. Hoe dan ook, alle te nemen stappen zijn verder aan u. Ik ben nu klaar en ik beschouw dit dossier als gesloten.

Voor wat het waard is geef ik u wel mijn mening mee over wat ik denk dat belangrijke vervolgstappen zijn: Ik denk dat er meer grip op deze organisatie gehouden moet worden, dat deze casus zorgvuldig uitgediept en onderzocht moet worden om te bezien of er sprake van is van een incident of een gedragslijn, om te onderzoeken of er meer zaken zijn als deze en dat de verantwoordelijken ter verantwoording geroepen moeten worden. Willens en wetens de wet schenden met het oogmerk om enerzijds een gemachtigde te duperen en anderzijds om ongewenste jurisprudentie te voorkomen is gedrag wat een Nederlands bestuursorgaan onwaardig is.

De bottebline is dat u er medeverantwoordelijk voor bent. En om die reden heb ik u deze brief geschreven.

Hoogachtend,

Jos Oosters

Woz-Consultants BV

16/6/2020

Bijlagen:

1. Uitspraak Hof Amsterdam op woz geschil
2. Uitspraak rechtbank Haarlem civiele geschil
3. Mail Cocensus t.a.v de betaling

Contact:
026 - 472 10 76
www.wozconsultants.nl
info@wozconsultants.nl

Postbus 2061
6802 CB Arnhem

Bankrelatie:
NL23RABO0346428351

Handelsregister:
54056845

BTW nr:
NL8511.38.226.B01

ECLI:NL:GHAMS:2019:3718

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	24-09-2019
Datum publicatie	16-10-2019
Zaaknummer	18/00443
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	WOZ, taxatiewijzer Sport, vervangingswaarde onroerende zaak
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 16-10-2019 V-N Vandaag 2019/2263 FutD 2019-2709 V-N 2020/2.26.15

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Kenmerk 18/00443

24 september 2019

uitspraak van de vierde meervoudige belastingkamer

op het hoger beroep van

[X], te [Z], belanghebbende,

tegen de uitspraak in de zaak met kenmerk HAA 17/1223 van de rechtbank Noord-Holland (hierna: de rechtbank) in het geding tussen

belanghebbende

en

1 0 0 1 - 0 2 4 0 1 0 1 0 0 0 0

de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlem, de heffingsambtenaar.

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. Bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Wet WOZ) met dagtekening 29 februari 2016 (hierna: de beschikking) heeft de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak [A] te [Z] (hierna: de onroerende zaak) voor het kalenderjaar 2016 vastgesteld op € 508.000. In hetzelfde geschrift is ook de opgelegde aanslag onroerendezaakbelasting gebruiker niet-woning voor het kalenderjaar 2016 (hierna: de aanslag) bekendgemaakt.
- 1.2. Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar bij uitspraak op bezwaar van 24 januari 2017 het bezwaar ongegrond verklaard.
- 1.3. Bij uitspraak van 20 juni 2018 heeft de rechtbank het tegen de uitspraak op bezwaar ingestelde beroep ongegrond verklaard.
- 1.4. Het tegen deze uitspraak door belanghebbende ingestelde hoger beroep is bij het Hof ingekomen (per fax) op 1 augustus 2018. De heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Belanghebbende heeft het Hof bij brieven van 26 juni en 3 juli 2019, ingekomen bij het Hof op 2 juli en 4 juli 2019, kenbaar gemaakt dat zij de door haar aan [Y] afgegeven machtiging om als haar gemachtigde in deze procedure op te treden intrekt.
- 1.6. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2019. Belanghebbende is met kennisgeving aan het Hof niet verschenen. Namens belanghebbendes voormalige gemachtigde (te weten [Y]) is verschenen [U] . Namens de heffingsambtenaar is verschenen W. Heeremans. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt dat met deze uitspraak wordt meegezonden.

2. Tussen partijen vaststaande feiten

- 2.1. De rechtbank heeft de volgende feiten vastgesteld (in deze uitspraak is belanghebbende aangeduid als 'eiser' en de inspecteur als 'verweerder'):

"Feiten"

1. Eiseres is gebruiker van de onroerende zaak. De onroerende zaak bestaat uit een kantine uit 2004 met een oppervlakte van 199 m², een was/kleedruimte uit 2004 met een oppervlakte van 190 m², een kunstgrasveld uit 2004 met een oppervlakte van 2.160 m², een kunstgrasveld uit 2011 met een oppervlakte van 1.560 m² en een tweetal lichtmasten uit 2004. De onroerende zaak is voorts voorzien van grond bij niet-woning met een oppervlak van 583 m² en extra grond met een oppervlak van 3.340 m²."

- 2.2. Het Hof gaat van dezelfde feiten uit.

3 Geschil in hoger beroep

1 0 0 1 - 0 5 4 0 0 1 0 1 0 0 0 0

3.1. Ook in hoger beroep is in geschil de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2015.

3.2. Belanghebbende staat in hoger beroep een waarde voor van € 424.000.

De heffingsambtenaar staat de door hem bij de beschikking vastgestelde waarde van € 508.000 voor en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de rechtbank.

3.3. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken. Voor hetgeen zij daaraan ter zitting van het Hof hebben toegevoegd wordt verwezen naar het van het verhandelde ter zitting opgemaakte proces-verbaal.

4 Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank heeft - voor zover in hoger beroep van belang - het volgende overwogen:

" Beoordeling van het geschil

6. Op grond van artikel 17, eerste lid, van de Wet WOZ wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt deze waarde bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de 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, ofwel de prijs, die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. Het is aan verweerder bij betwisting van de waarde om aannemelijk te maken dat de waarde niet te hoog is vastgesteld.

Op grond van artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt, in afwijking van het tweede lid, de waarde van een onroerende zaak bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Uit dit artikellid volgt verder dat bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde (hierna: GVW) rekening wordt gehouden met:

- a. de aard van de zaak;
- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Uit artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Uitvoeringsregeling) volgt onder meer, dat de waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zou vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde, en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

7. Ter zitting heeft eiseres verklaard dat zij haar bezwaar met betrekking tot de motivering van de uitspraak op bezwaar niet langer handhaaft. Dit bezwaar behoeft derhalve geen bespreking meer.

8. Vaststaat dat verweerder de waarde heeft vastgesteld met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Verweerder heeft zich ten aanzien van de bepaling van de onroerende zaak gebaseerd op de Taxatiewijzer Sport (hierna: de taxatiewijzer). De taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben onder meer deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, een aantal met name genoemde gemeenten en taxatiebedrijven. Bij de vaststelling van de waarde van de verschillende deelobjecten is binnen een bandbreedte, steeds gebruik gemaakt van de kengetallen als vermeld in de taxatiewijzer. Door gebruik te maken van de taxatiewijzer heeft verweerder de waarde op verifieerbare en controleerbare wijze onderbouwd. Voor bepaling van de vervangingswaarde per vierkante meter van de was/kleedruimte respectievelijk kantine, verlichting en kunstgrasvelden heeft verweerder aansluiting gezocht bij het archetype S 1603002, respectievelijk S 1703302, S 2904300 en S 1201800, zoals genoemd in de taxatiewijzer. De voor de ruw-, afbouw en installaties toegekende vierkante meterprijzen heeft verweerder vastgesteld binnen de voor het betreffende archetype gestelde bandbreedten. Ook de door verweerder gehanteerde levensduur en percentages voor de restwaarden van de betreffende objectonderdelen zijn binnen de in de taxatiewijzer gestelde bandbreedten vastgesteld. De rechtbank overweegt in dit verband dat verweerder ter zitting onweersproken heeft verklaard dat de objectonderdelen van de onroerende zijn gebouwd in 2004 en in een prima (bouwkundige) staat van onderhoud verkeren. Bovendien is geen sprake van sloop dan wel herontwikkeling van de onroerende zaak. Gelet op het voorgaande is de rechtbank anders dan eiseres van oordeel dat de restwaarde van de onroerende zaak per de waardepeildatum niet op nihil kan worden gesteld. De rechtbank volgt eiseres derhalve niet in haar onder verwijzing naar de uitspraken van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 25 augustus 2015, 24 april 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:3824), de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 14 november 2017 (ECLI:NL:GDHA:2017:3378) en de onroerende zaken [B] en [C] gevoerde betoog dat de restwaarde per de waardepeildatum op nihil dient te worden gesteld. De rechtbank neemt hierbij tevens in aanmerking dat het anders dan in deze procedure, in de genoemde uitspraak van het Gerechtshof om de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een sporthal gaat, terwijl de door eiseres genoemde onroerende zaken [B] en [C] een woning respectievelijk een voormalig buurtcentrum betreft, en deze onroerende zaken daarom niet vergelijkbaar zijn met de onderhavige onroerende zaak.

9. Eiseres heeft ter zitting verzocht de door verweerder genoemd transactie van het object [D] , samen met verweerder te analyseren, zulks ter onderbouwing van de door haar bepleite waarde. De rechtbank wijst dit verzoek af. Verweerder heeft onweersproken gesteld dat de door eiseres gestelde herontwikkeling noch de wijziging van het ter plaatse geldende planologische regime, zich op de waardepeildatum hebben gemanifesteerd. Reeds hierom komt de rechtbank derhalve niet toe aan de extra bewijsopdracht aan verweerder en doet de door eiseres ter zitting genoemde uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 18 februari 2011 (ECLI:NL:GHSHE:2011:BQ2855) in casu geen opgeld.

10. Gelet hierop heeft verweerder de waarde niet te hoog vastgesteld.

11. Het beroep dient derhalve ongegrond te worden verklaard."

TEGELIJK TIJD MET DE RECHTBANK

5 Beoordeling van het geschil

Vooraf

- 5.1. Aangezien belanghebbende de door haar aan [Y] afgegeven machtiging heeft ingetrokken (zie 1.5) en er op het verzoek daartoe van de voorzitter aan het begin van het onderzoek ter zitting geen nieuwe machtiging is overgelegd, heeft de voorzitter [U] ter zitting medegedeeld dat hij (nu hij niet meer gemachtigd is namens belanghebbende op te treden) de zittingszaal dient te verlaten. [U] heeft hier vervolgens gevolg aan gegeven.

Waardering onroerende zaak

- 5.2. Het Hof is van oordeel dat de rechtbank is uitgegaan van het juiste toetsingskader (zie r.o. 6 van de rechtbankuitspraak). De rechtbank heeft vervolgens terecht geoordeeld dat de heffingsambtenaar de WOZ-waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Hetgeen belanghebbende in hoger beroep in dit kader (aanvullend) heeft aangevoerd doet daar niet aan af. Hiertoe overweegt het Hof als volgt.

- 5.3. Voor de bepaling van de waarde van de onroerende zaak, meer specifiek de waarde van de verschillende deelobjecten ofwel onderdelen ervan, heeft de heffingsambtenaar gebruik gemaakt van de kengetallen van de Taxatiewijzer Sport (hierna: de taxatiewijzer). Met de rechtbank is het Hof van oordeel dat de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak als zodanig op een voldoende verifieerbare en controleerbare wijze heeft onderbouwd.

Uit die onderbouwing blijkt dat is aangesloten bij archetypen welke zoveel mogelijk bij de (kenmerken van de) onroerende zaak van belanghebbende aansluiten. Deze archetypen (S 1603002, respectievelijk S 1703302, S 2904300 en S 1201800) zijn genoemd in de taxatiewijzer. Deze archetypen vormen een goed uitgangspunt voor de onderbouwing van de waarde van de onroerende zaak.

- 5.4. Het Hof overweegt verder dat belanghebbendes grief met betrekking tot de hoogte van de stichtingskosten van de kantine en van de was/kleedruimte die haars inziens de bandbreedtes van die onderdelen in de taxatiewijzer overschrijdt, door de heffingsambtenaar voldoende is weerlegd. Uit de verklaring van de heffingsambtenaar volgt dat indien een onderdeel van de onroerende zaak groter of kleiner is dan de gemiddelde grootte van het betreffende onderdeel van het gehanteerde archetype, een overschrijding van de bandbreedte binnen dit archetype kan voorkomen. De constatering van die overschrijding maakt de waardebepaling echter niet gelijk onbetrouwbaar. Hetgeen belanghebbende in dezen heeft gesteld is hiertoe in ieder geval onvoldoende.

- 5.5. Wat betreft belanghebbendes grief dat de heffingsambtenaar ten onrechte geen neerwaartse correctie van 5% heeft toegepast op de waardebepaling wegens een veranderde bouwwijze en excessieve onderhoudskosten (oftewel: functionele afschrijving), overweegt het Hof dat de heffingsambtenaar ook die grief voldoende gemotiveerd heeft weerlegd. Het betoog van de heffingsambtenaar dat (i) die functionele afschrijving in de waardebepaling reeds is verdisconteerd met de toepassing van de archetypen in de taxatiewijzer en de bijkomende waardevaststelling van de deelobjecten, en dat (ii) het toepassen van de door belanghebbende gewenste correctie een doublure vormt, komt het Hof juist voor. Het Hof ziet geen aanleiding aan die uitleg door de heffingsambtenaar te twijfelen, temeer niet daar belanghebbende die uitleg, verdiscontering in taxatiewijzer, niet heeft betwist.

1000 - DE HOI WINDO

- 5.6. Ter zake van belanghebbendes derde en tevens laatste grief, namelijk dat de restwaarde van de

onroerende zaak per de waardepeildatum op nihil dient te worden gesteld, overweegt het Hof als volgt. De heffingsambtenaar is in het kader van de waardebepaling terecht uitgegaan van de restwaarden zoals vermeld in de taxatiewijzer. Met de rechtbank is het Hof van oordeel dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat in afwijking hiervan de restwaarde lager of zelfs op nihil dient te worden gesteld. Al hetgeen belanghebbende in hoger beroep hiertoe aanvullend heeft aangevoerd, leidt het Hof niet tot een ander oordeel.

5.7. Ook overigens acht het Hof geen termen aanwezig om de uitspraak van de rechtbank onjuist te achten.

Slotsom

Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat het hoger beroep van belanghebbende ongegrond is. De uitspraak van de rechtbank dient te worden bevestigd.

6 Kosten

Het Hof ziet geen aanleiding voor een veroordeling in de kosten in verband met de behandeling van het hoger beroep op de voet van artikel 8:75 Awb in verbinding met artikel 8:108 van die wet.

7 Beslissing

Het Hof bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

De uitspraak is gedaan door mrs. N. Djebali, voorzitter, F.J.P.M. Haas en M.J. Leijdekker, leden van de belastingkamer, in tegenwoordigheid van mr. V. Sathananthan als griffier.

De beslissing is op 24 september 2019 in het openbaar uitgesproken.

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de verzenddatum beroep in cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:

1. bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
2. het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;

- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het beroep in cassatie is gericht;
- d. de gronden van het beroep in cassatie.

Voor het instellen van beroep in cassatie is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep in cassatie ontvangt de indiener een nota griffierecht van de griffier van de Hoge Raad.

In het cassatieberoepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Insolventie
locatie Haarlem

Zaaknr./rolnr.: 8164421 \ CV EXPL 19-17667
Uitspraakdatum: 11 maart 2020

Vonnis van de kantonrechter in de zaak van:

WOZ-Consultants B.V.
gevestigd te Arnhem
eiseres
gemachtigde:

tegen

de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid

gevestigd te Haarlem
gedaagde

1. Het procesverloop

1.1. Eiseres heeft bij dagvaarding van 25 oktober 2019 een vordering tegen gedaagde ingesteld. Gedaagde heeft schriftelijk geantwoord.

1.2. Eiseres heeft hierop schriftelijk gereageerd, waarna gedaagde een schriftelijke reactie heeft gegeven.

2. De feiten

Eiseres verricht handelingen om WOZ-waarden te verlagen. Op 2 maart 2016 is een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen tussen eiseres en gedaagde. Op deze overeenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing.

Artikel 3 van de overeenkomst luidt:

“Bij een afwijzing van het bezwaarschrift/(hoger)beroepsschrift/cassatieschrift is opdrachtgever aan opdrachtnemer niets verschuldigd, het zogeheten no cure no pay-beginsel. Als het bezwaar gegrond wordt verklaard kent de gemeente een proceskostenvergoeding toe op grond van het wettelijke stelsel. Dit geldt ook in geval van (hoger) beroep, verzet/en/of cassatie.

De kosten die bij opdrachtgever in rekening worden gebracht zijn het bedrag welke de gemeente toekent aan de proceskostenvergoeding en éénmalig 25% excl. BTW van het voordeel in de gemeentebelastingen.
(...)

Artikel 3.7 van de algemene voorwaarden luidt:

“Als WOZ-Consultants handelingen heeft verricht ten behoeve van de opdrachtgever en opdrachtgever de procedure om welke reden dan ook intrekt, een compromis sluit met de gemeente (zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van WOZ-Consultants) of andere handelingen verricht welke nadelig zijn voor de uitkomst van de procedure dan dienen de gemaakte kosten voor rechtsbijstand alsook de kosten van de gemaakte deskundige in zijn geheel door opdrachtgever vergoed te worden. Als in de overeenkomst is overeengekomen dat een percentage van het behaalde voordeel in rekening wordt gebracht dient opdrachtgever ook dit bedrag aan WOZ-Consultants te voldoen”.

Eiseres heeft op 2 maart 2016 het taxatie- en makelaarsbedrijf De Juiste Waarde B.V. gevestigd te Arnhem, een taxatierapport laten opstellen ten behoeve van het clubhuis van gedaagde, gelegen aan [REDACTED] Haarlem. Op basis van dit taxatierapport diende eiseres op 12 november 2016 een bezwaarschrift in tegen de WOZ-beschikking van gedaagde bij de gemeente Haarlem. Per brief d. d. 24 januari 2017 heeft de gemeente Haarlem het bezwaarschrift ongegrond verklaard.

Eiseres heeft op 22 februari 2017 namens gedaagde beroep ingesteld tegen het besluit op bezwaar van de gemeente Haarlem bij de Rechtbank Noord-Holland. Op 20 juni 2018 heeft de Rechtbank Noord-Holland het beroep ongegrond verklaard. Eiseres heeft tegen deze uitspraak op 28 augustus 2018 namens verweerder hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam.

Gedaagde heeft eiseres op 15 juli 2017 verzocht om de procedure te beëindigen. Eiseres heeft gedaagde op 15 juli 2019 laten weten dat het niet mogelijk is om de procedure kosteloos te beëindigen. Eiseres heeft erop gewezen dat zij al diverse kosten gemaakt nu de procedure in de hoger beroepsfase terecht is gekomen. Gedaagde heeft op 22 juli 2019 laten weten dat zijn verzoek tot het intrekken van de procedure als niet verzonden kan worden beschouwd.

Een medewerker van eiseres is op 27 augustus 2019 als gemachtigde bij het Gerechtshof Amsterdam verschenen om de mondelinge behandeling namens gedaagde te voeren. Aldaar is de gemachtigde door de griffier medegedeeld dat de machtiging voor het voeren van de procedure door gedaagde is ingetrokken.

Bij brief d.d. 5 september 2019 heeft eiseres gedaagde ter zake een factuur gezonden voor een totaalbedrag van € 3.748,38 incl. BTW. Gedaagde is verzocht om de factuur binnen veertien dagen te voldoen.

Gedaagde heeft bij brief d.d. 11 september 2019 laten weten dat de factuur niet zal voldoen.

3. De vordering

Eiseres vordert dat de kantonrechter gedaagde veroordeelt tot betaling van € 3778,78 met rente en proceskosten.

Eiseres baseert zijn vordering primair op grond van artikel 3.7 van de algemene voorwaarden welke op de overeenkomst van opdracht van toepassing zijn, subsidiair op grond van artikel 7:411 BW en meer subsidiair op een redelijke uitleg van de tussen partijen gesloten overeenkomst. Die brengt volgens eiseres mee dat, wanneer het aan de opdrachtgever te

wijten is dat de opdrachtnemer niet zijn opdracht kan uitvoeren, opdrachtgever de gemaakte kosten of een redelijk deel daarvan dient te vergoeden.

4. Het verweer

Gedaagde betwist de vordering. Zij voert onder overlegging van de desbetreffende uitspraak aan dat het gerechtshof te Amsterdam de zaak juridisch en inhoudelijk heeft beoordeeld en het beroep ongegrond heeft verklaard. Ook wanneer de machtiging niet zou zijn ingetrokken, zou eiseres, volgens de uitspraak, geen recht hebben op kostenvergoeding. Volgens gedaagde zijn de voorwaarden behorend bij het verstrekken van de machtiging niet geschonden, omdat alleen de machtiging is ingetrokken.

5. De beoordeling

De vordering is toewijsbaar. Aan gedaagde kan worden toegegeven dat de situatie van intrekking van de *machtiging* door de tekst van art. 3.7 van de *algemene* voorwaarden niet met zoveel woorden wordt gedekt, maar dat kan gedaagde niet baten. Gelet op de door eiseres vermelde correspondentie voorafgaand aan de intrekking moet het gedaagde volkomen duidelijk zijn geweest hoe eiseres de tussen partijen gesloten overeenkomst opvatte. Die opvatting wordt door de aard en de tekst van de overeenkomst ook ruimschoots gesteund. De kern van de overeenkomst houdt immers in dat er tussen partijen een uitruil plaatsvindt van een kans op winst (het voordeel voor eiseres) tegen dekking van kosten (het voordeel voor gedaagde). Door de machtiging in te trekken op een moment waarop eiseres de kosten al had gemaakt heeft gedaagde eiseres de kans op winst ontnomen. Effectief komt dit bovendien neer op beëindiging van de opdracht. Dat kan niet zonder kosten.

De kantonrechter zal aansluiten bij de in het contract voorziene regeling. Nu gedaagde niet heeft betwist dat de factuur op die grondslag is opgesteld, gaat de kantonrechter daarvan uit.

De proceskosten komen voor rekening van gedaagde omdat zij ongelijk krijgt.

6. De beslissing

De kantonrechter:

veroordeelt gedaagde tot betaling aan eiseres van € 3.778,78 , te vermeerderen met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 25 oktober 2019 tot aan de dag van de gehele betaling;

veroordeelt gedaagde tot betaling van de proceskosten, die de kantonrechter aan de kant van eiseres tot en met vandaag vaststelt op:

dagvaarding	€	87,93
griffierecht	€	486,00
salaris gemachtigde	€	480,00;

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen door mr. A.H. Schotman en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.



VOOR GROSSE AFGEGEVEN
de griffier

De kantonrechter

3.1

t.a.v. afdeling WOZ/Belastingen - inzake proceskostenvergoeding WOZ-Consultants

Inbox
Jos Oosters

WOZ Consultants <info@wozconsultants.nl>

30 apr.
2020
09:28

aan _Afdeling

Geachte heer, mevrouw,

Op 30 maart jongstleden hebben wij een proceskostenvergoeding ontvangen van € 4.852,71 met kenmerk 1003951368.

Is het mogelijk om inzake deze betaling het besluit toe te sturen dat betrekking heeft op de betaling zodat ik deze kan plaatsen.

Graag zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
K. Beekhuizen

--

WOZ-Consultants
Nieuwe Kade 166827 AB Arnhem

KvK: 54056845.

Tel: 0800-8014 / Fax: 026-4721077

info@wozconsultants.nl
www.wozconsultants.nl



Schrijver, Peter

6 mei
2020
12:03

aan info@wozconsultants.nl

Geachte heer, mevrouw Beekhuizen,

De door u genoemde kosten van € 4.852,71 hebben betrekking op het vonnis van de kantonrechter inzake de procedure (zaaknr./rolnr. 8164421\CV EXPL 19-17667) van 11 maart 2020 van WOZ-Consultants BV en [REDACTED] met betrekking tot het object [REDACTED] te Haarlem.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

3.2

Met vriendelijke groet,

P.A. Schrijver
Specialist Heffingen en Bezwaar
GR Cocensus

☎: 023 5563 472

✉: p.schrijver@cocensus.nl

🌐: www.cocensus.nl

Cocensus verzorgt de belastingwerkzaamheden voor gemeenten

🌱 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

WOZ Consultants <info@wozconsultants.nl>

6 mei
2020
13:00

aan Peter

Geachte heer Schrijver,

Ik zie de vordering inderdaad op naam van [REDACTED] staan. Waarom voldoet Cocensus dan deze rekening? [REDACTED] is hele andere debiteur.

Met vriendelijke groet,
K. Beekhuizen

--

WOZ-Consultants
Industrieweg- Oost 21
6662 NE Elst

KvK: 54056845.

Tel: 0800-8014 / Fax: 026-4721077

info@wozconsultants.nl
www.wozconsultants.nl



WOZ Consultants <info@wozconsultants.nl>

11 mei
2020
15:17

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

33
aan Peter

Beste Peter, geachte heer Schrijver,

Karin Beekhuizen wees mij op bovengevoerde correspondentie. Zou je mij hierover willen bellen. Ik vraag mij namelijk ook af waarom Cocensus de civiele vordering van mij op hen betaald.

Ik hoor graag van je.

Mvg,
Jos Oosters
06-20495478

Op wo 6 mei 2020 om 13:00 schreef WOZ Consultants <info@wozconsultants.nl>:

Schrijver, Peter

18 mei
2020
10:08

aan WOZ

Geachte heer Oosters,

Naar aanleiding van uw email inzake de proceskostenvergoeding van [REDACTED] deel ik u mee dat Cocensus door [REDACTED] benaderd is met de vraag of ze de procedure konden beëindigen. Cocensus heeft afgesproken de proceskosten die daarvan het gevolg waren voor haar rekening zouden nemen. Cocensus had daarmee eigenlijk alleen de kosten voor de beroepsprocedure inzake de waarde op het oog. Aangezien [REDACTED] e.e.a. niet helemaal correct heeft gedaan, zijn daar de kosten voor e civiele procedure bijgekomen. Na intern beraad heeft Cocensus ter voorkoming van een verdere procedure hierover besloten om die ook te vergoeden.

Met vriendelijke groet,

P.A. Schrijver
Specialist Heffingen en Bezwaar
GR Cocensus

☎: 023 5563 472

✉: p.schrijver@cocensus.nl

🌐: www.cocensus.nl

Cocensus verzorgt de belastingwerkzaamheden voor gemeenten

INTEL - DE HOOFDING