

# EUR Research Information Portal

**WOZ. Waardering van een woning bij een jachthaven. De bij de woning behorende grond omvat een damwand die is uitgezonderd als onderdeel van een waterverdedigingswerk. De op de damwand gelegen houten constructie die in gebruik is als jollenhelling valt niet onder de waterverdedigingsuitsondering.**

**Publication status and date:**

Published: 07/06/2023

**Document Version**

Publisher's PDF, also known as Version of record

**Document License/Available under:**

Article 25fa Dutch Copyright Act

**Citation for the published version (APA):**

Monsma, J. (2023). WOZ. Waardering van een woning bij een jachthaven. De bij de woning behorende grond omvat een damwand die is uitgezonderd als onderdeel van een waterverdedigingswerk. De op de damwand gelegen houten constructie die in gebruik is als jollenhelling valt niet onder de waterverdedigingsuitsondering. Case note on: Hof Den Haag, 7/06/23, BK-22/00477, ECLI:NL:GHDHA:2023:1077 2023(335).

[Link to publication on the EUR Research Information Portal](#)

**Terms and Conditions of Use**

Except as permitted by the applicable copyright law, you may not reproduce or make this material available to any third party without the prior written permission from the copyright holder(s). Copyright law allows the following uses of this material without prior permission:

- you may download, save and print a copy of this material for your personal use only;
- you may share the EUR portal link to this material.

In case the material is published with an open access license (e.g. a Creative Commons (CC) license), other uses may be allowed. Please check the terms and conditions of the specific license.

**Take-down policy**

If you believe that this material infringes your copyright and/or any other intellectual property rights, you may request its removal by contacting us at the following email address: [openaccess.library@eur.nl](mailto:openaccess.library@eur.nl). Please provide us with all the relevant information, including the reasons why you believe any of your rights have been infringed. In case of a legitimate complaint, we will make the material inaccessible and/or remove it from the website.

Belastingblad 2023/335

**Waardering van een woning gelegen bij een jachthaven. De bij de woning behorende grond omvat een damwand die is uitgezonderd als onderdeel van een waterverdedigingswerk. De op de damwand gelegen houten constructie die in gebruik is als jollenhelling valt niet onder de waterverdedigingsuitsondering.**

Hof Den Haag 07-06-2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1077, m.nt. J.A. Monsma

Instantie	Hof Den Haag
Datum	7 juni 2023
Magistraten	Mrs. Chr.Th.P.M. Zandhuis, A. van Dongen, M.J.M. van der Weijden
Zaaknummer	BK-22/00477
Noot	J.A. Monsma
JCDI	JCDI:ADS714385:1
Vakgebied(en)	Waardering onroerende zaken (V) Fiscaal procesrecht / Beroepsfase Fiscaal procesrecht / Bewijs
Brondocumenten	ECLI:NL:GHDHA:2023:1077, Uitspraak, Hof Den Haag, 07-06-2023

## Essentie

Waardering van een woning gelegen bij een jachthaven. De bij de woning behorende grond omvat een damwand die is uitgezonderd als onderdeel van een waterverdedigingswerk. De op de damwand gelegen houten constructie die in gebruik is als jollenhelling valt niet onder de waterverdedigingsuitsondering.

## Uitspraak

### Uitspraak

in het geding tussen:

[X] te [Z], belanghebbende,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Kaag en Braassem, de Heffingsambtenaar,

(vertegenwoordiger: [...])

inzake het hoger beroep van belanghebbende tegen de uitspraak van de Rechtbank Den Haag (de Rechtbank) van 22 maart 2022, nummer SGR 21/484.

## Procesverloop

### 1.1.

De Heffingsambtenaar heeft bij beschikking op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde op 1 januari 2019 (de waardepeildatum) van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als [adres] te [woonplaats] (de onroerende zaak), voor het belastingjaar 2020 vastgesteld op € 500.000 (de beschikking). Met de beschikking is in één geschrift bekendgemaakt en verenigd de aan belanghebbende voor het jaar 2020 opgelegde aanslag in de onroerendezaakbelastingen van de gemeente Kaag en Braassem (de aanslag).

### 1.2.

Bij uitspraak op bezwaar heeft de Heffingsambtenaar het bezwaar tegen de beschikking en de aanslag gegrond verklaard, de waarde van de onroerende zaak nader vastgesteld op € 462.000 en de aanslag dienovereenkomstig verminderd.

### 1.3.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld bij de Rechtbank. Er is € 49 griffierecht geheven. De Rechtbank heeft als volgt beslist, waarbij belanghebbende is aangeduid als eiser en de Heffingsambtenaar als verweerder:

“De Rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- wijzigt de beschikking aldus dat de vastgestelde waarde van de woning wordt verminderd tot € 455.000;
- vermindert de ter zake van de woning opgelegde aanslag onroerendezaakbelastingen tot een berekend naar een waarde van € 455.000;
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser tot een bedrag van € 15;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 49 aan eiser te vergoeden.”

### 1.4.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld bij het Hof. In verband daarmee is een griffierecht geheven van € 136. De Heffingsambtenaar heeft een verweerschrift ingediend. Belanghebbende heeft op 25 juli 2022 een nader stuk ingediend en de Heffingsambtenaar op 26 januari 2023. Belanghebbende heeft op 15 april 2023 een pleitnota met een bijlage ingediend.

### 1.5.

De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgehad ter zitting van het Hof van 26 april 2023. Partijen zijn verschenen. Van het verhandelde ter zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

## Feiten

## 2.1.

Belanghebbende is gebruiker en genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaak. De onroerende zaak is een geschakelde bungalow, gebouwd in 1960 met een inpandige garage en meerdere percelen grond. De woning heeft een aanbouw, een souterrain/woonkelder, een kelder en een inpandige garage. De inhoud van de woning is ongeveer 461 m<sup>3</sup> en de totale oppervlakte van de verschillende percelen die tot de woning behoren is 778 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak is gelegen op [locatie]. Aan de voorzijde is er uitzicht op een weg en daarna op een jachthaven met door middel van vingersteigers afgebakende ligboxen voor boten. Aan de zijkanten van de jachthaven zijn woningen gelegen. Aan de achterkant grenst de woning aan een perceel grond waarop een verwaarloosde stacaravan en divers schroot (oude aanhangwagens voor bootjes) staat.

## 2.2.

Tot de onroerende zaak behoren vier percelen grond, met een totale kadastrale oppervlakte van 778 m<sup>2</sup>:

- [nummer 1] met een oppervlakte van 714 m<sup>2</sup>;
- [nummer 2] met een oppervlakte van 43 m<sup>2</sup>;
- [nummer 3] met een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>;
- [nummer 4] met een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>.

De percelen [nummer 2], [nummer 3] en [nummer 4] zijn geheel in de kernzone van de waterkering gelegen en van het perceel [nummer 1] 59 m<sup>2</sup>. De Heffingsambtenaar heeft daarom bij de waardebepaling 123 m<sup>2</sup> van de grond als waterverdedigingswerk aangemerkt en buiten de heffing gelaten.

## 2.3.

Tot de onroerende zaak behoort een - aan de voorkant van de onroerende zaak gelegen en door een weg van de woning gescheiden - als jollenhelling dan wel steiger aangeduide houten constructie (de houten constructie). De houten constructie is op drie punten bevestigd aan de damwand waarop zij ligt en loopt naar het water toe iets af. De houten constructie heeft een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. De Heffingsambtenaar heeft de houten constructie in de waardebepaling betrokken voor € 5.000. De percelen grond waarop de houten constructie ligt ([nummer 3] en [nummer 4]) zijn buiten de heffing gebleven (zie 2.2).

## 2.4.

Tot de gedingstukken behoort een taxatierapport dat is opgemaakt op 11 februari 2021 door [A]. De bouwkundige conditie van de woning is daarin als matig omschreven. De woning is gedateerd. De waarde van de onroerende zaak is per 1 januari 2019 gesteld op € 462.000. De Heffingsambtenaar heeft naar aanleiding van dit rapport bij uitspraak op bezwaar de beschikking gewijzigd en de waarde vastgesteld op € 462.000. In het taxatierapport zijn van drie onroerende zaken verkoopgegevens genoemd ter ondersteuning van de daarin gestelde waarde: [adres 2], [adres 3] en [adres 4] (de vergelijkingsobjecten). De woningen aan de [adres 3 en 4] betreffen twee-onder-een-kapwoningen. De woning [adres 2] betreft een geschakelde semi-bungalow van oorspronkelijk hetzelfde type als de woning van belanghebbende, maar deze is voorzien van een dakopbouw met vijf slaapkamers.

## Oordeel van de Rechtbank

## 3.

De Rechtbank heeft geoordeeld, waarbij belanghebbende is aangeduid als eiser en de Heffingsambtenaar als verweerder:

“5.

Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ wordt de waarde van de woning bepaald op de waarde die aan de woning 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. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever "de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding" ([Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3](#), blz. 44).

6.

Verweerder dient 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 verweerder, gelet op het door hem overgelegde taxatierapport en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, hierin niet geslaagd. Naar volgt uit het taxatierapport en de daarbij gevoegde matrix, is de waarde van de woning bepaald met behulp van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Met het taxatierapport en de matrix maakt verweerder echter niet aannemelijk dat bij de herleiding van de aan de woning toegekende waarde uit de bij de verkoop van de in het taxatierapport genoemde vergelijkingsobjecten behaalde verkoopprijzen, in voldoende mate rekening is gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en de woning wat betreft onder meer de ligging. Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiser met hetgeen hij, onder verwijzing naar foto's van de situatie ter plaatse, gemotiveerd heeft aangevoerd, aannemelijk gemaakt dat de ligging van de woning niet als 'bovengemiddeld' moet worden aangemerkt. Eiser heeft onder meer gesteld dat aan de achterzijde van de woning in de nabijheid een schrootopslagplaats is gelegen en dat de woning in dat opzicht slechter is gelegen dan de vergelijkingsobjecten. Verweerder heeft die stelling onvoldoende overtuigend weersproken. De enkele stelling van verweerder dat de ligging van de woning aan de achterzijde ten opzichte van de vergelijkingsobjecten niet slechter is omdat al deze objecten zijn gelegen aan een camping, is daartoe onvoldoende, nu verweerder die stelling, tegenover hetgeen eiser heeft aangevoerd, niet aannemelijk heeft gemaakt met bewijsstukken.

7.

Nu verweerder niet aan de op hem rustende bewijslast heeft voldaan, komt de vraag aan de orde of eiser de naar de rechtbank begriipt door hem verdedigde waarde van € 450.000 aannemelijk heeft gemaakt. Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord, reeds omdat eiser de waarde die hij voorstaat onvoldoende cijfermatig heeft onderbouwd. Ten overvloede merkt de rechtbank nog het volgende op. Verweerder heeft in zijn waardebepaling een "steiger" met een waarde van € 5.000 in aanmerking genomen. Ter zitting is tussen partijen komen vast te staan dat met deze steiger is bedoeld (een deel van) de 'jollenhelling' aan het water en niet, zoals eiser vóór de zitting veronderstelde, een met de jollenhelling verbonden 'vingersteiger'. Nu niet in geschil is dat een deel van de jollenhelling in eigendom van eiser is en de jollenhelling voor de vaststelling van de WOZ-waarde als opstal (waarvoor de uitzondering voor waterverdedigings- en waterbeheersingswerken niet geldt) moet worden beschouwd, heeft verweerder aan de jollenhelling terecht een waarde toegekend.

8.

Nu geen van beide partijen er in is geslaagd het van hem geveerde bewijs te leveren, bepaalt de rechtbank, alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemende, de waarde van de woning op de waardepeildatum in goede justitie op € 455.000.

9.

Gelet op wat hiervoor is overwogen dient het beroep gegrond te worden verklaard en de beschikking en de aanslag te worden verminderd.

## Proceskosten

10.

Eiser heeft verzocht om vergoeding van zijn reiskosten per motorfiets ten bedrage van € 15. Verweerder heeft ter zitting met dat bedrag ingestemd. Gelet daarop veroordeelt de rechtbank verweerder in de door eiser gemaakte proceskosten voor een bedrag van € 15."

## Omschrijving geschil in hoger beroep en conclusies van partijen

4.1.

Tussen partijen is in geschil of de door de Rechtbank in goede justitie vastgestelde waarde van de onroerende zaak van € 455.000 te hoog is.

4.2.

Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank, tot vernietiging van de uitspraak op bezwaar en tot wijziging van de beschikking aldus dat de waarde van de onroerende zaak wordt vastgesteld op € 435.788, met dienovereenkomstige vermindering van de aanslag.

4.3.

De Heffingsambtenaar concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

## Beoordeling van het hoger beroep

5.1.

De waarde van de onroerende zaak wordt ingevolge artikel 17, lid 2, Wet WOZ bepaald op de waarde die daaraan dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever "de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding" ([Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3](#), blz. 43-44).

5.2.

De Rechtbank heeft geoordeeld dat de Heffingsambtenaar noch belanghebbende erin is geslaagd de door hen bepleite waarden aannemelijk te maken. Daarom heeft de Rechtbank de waarde als bedoeld in artikel 17, lid 2, Wet WOZ in goede justitie bepaald op € 455.000. In hoger beroep heeft de Heffingsambtenaar berust in de door de Rechtbank bepaalde waarde; hij heeft geen hoger beroep of incidenteel hoger beroep ingesteld. Belanghebbende daarentegen heeft niet berust in het oordeel van de Rechtbank dat hij de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk heeft gemaakt. In hoger beroep rust dan op belanghebbende de last de door hem verdedigde waarde aannemelijk te maken (vgl. Hof Den Haag 1 maart 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:491).

### 5.3.

Belanghebbende voert aan dat de Rechtbank de waarde van de onroerende zaak zoals die in de uitspraak op bezwaar was gesteld op € 462.000, had moeten verminderen met € 19.212 (= 10%) omdat zij blijkens rechtsoverweging 6 van haar uitspraak van oordeel is dat de ligging moet worden aangemerkt als gemiddeld in plaats van bovengemiddeld, zodat de grondprijs € 192.120 bedraagt. Belanghebbende ziet met deze stelling echter eraan voorbij dat de Rechtbank de waarde van de onroerende zaak in goede justitie heeft bepaald, dat wil zeggen dat de Rechtbank rekening houdend met alle omstandigheden van het geval (waaronder de minder dan bovengemiddelde ligging) een schatting heeft gemaakt van de waarde die aan de onroerende zaak op de peildatum moet worden toegekend. Belanghebbende knoopt met zijn berekening echter aan bij de berekening van de Heffingsambtenaar, maar die heeft de Rechtbank verworpen.

### 5.4.

Belanghebbende heeft voorts gesteld dat hij meer last heeft van geluidshinder van Schiphol dan de vergelijkingsobjecten omdat zijn woning geen kap heeft en het dak van zijn woning niet geïsoleerd is. Het Hof kan hem daarin niet volgen omdat de Heffingsambtenaar onbestreden heeft gesteld dat de onroerende zaak en de vergelijkingsobjecten in min of meer gelijke mate last hebben van het vliegverkeer van Schiphol omdat ze alle buiten de 26db-zone van Schiphol zijn gelegen. Verder heeft belanghebbende zijn stelling dat het dak van de onroerende zaak slechter geïsoleerd is dan de daken van de vergelijkingsobjecten niet aannemelijk gemaakt.

### 5.5.

Belanghebbende heeft verder gesteld dat de houten constructie ten onrechte in de waardebepaling is betrokken, omdat deze geen gebouwd eigendom is en dat de waarde van de onroerende zaak daarom met € 5.000 moet worden verlaagd. Dienaangaande overweegt het Hof het volgende.

#### 5.5.1.

Van een gebouwd eigendom in de zin van artikel 16 Wet WOZ is sprake niet alleen bij gebouwen maar ook bij werken die naar aard en inrichting zijn bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven (HR 23 februari 1994, *BNB* 1994/135 (*Red.: Belastingblad* 1994, p. 301, m.nt. J.P. Kruimel) en *BNB* 1994/136 (*Red.: Belastingblad* 1994, p. 299) (Windmolenarresten)).

#### 5.5.2.

Tussen partijen is niet in geschil dat de houten constructie duurzaam is bevestigd aan de damwand waarop hij rust en naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Evenmin is in geschil dat de houten constructie rust op de percelen [nummer 4] en [nummer 3], die eigendom van belanghebbende zijn. Dit betekent dat de houten constructie door natrekking eigendom van belanghebbende is. Het is daarmee een gebouwd eigendom in de zin van artikel 16 Wet WOZ dat in de waardering dient te worden betrokken (vgl. HR 20 september 2002, *ECLI:NL:HR:2002:AE7857*, *BNB* 2002/374 (*Red.: Belastingblad* 2002, p. 1142, m.nt. J.P. Kruimel)).

#### 5.5.3.

Voor zover belanghebbende stelt dat de houten constructie onder de waterverdedigingsvrijstelling valt, omdat de ondergrond in de kernzone van een waterkering ligt, namelijk op een damwand en daaraan is bevestigd, verwerpt het Hof die stelling. De houten constructie bestaat uit planken vastgezet op de damwand maar dat houdt niet in dat deze constructie daarmee de functie van waterkering heeft gekregen. De houten constructie wordt deels gebruikt als steiger en deels als jollenhelling.



#### 5.5.4.

Belanghebbende heeft ten slotte gesteld dat de heer [B] , ambtenaar van de gemeente Kaag en Braassem belast met de toetsing van plannen met steigers, meerpalen en beschoeiingen, desgevraagd heeft verklaard dat een jollenhelling, ongeacht de aard van de bedekking, wordt aangemerkt als grond onbebouwd, maar heeft die stelling niet met verifieerbare gegevens onderbouwd.

#### 5.6.

Gelet op het voorgaande is belanghebbende niet in zijn bewijslast geslaagd. Het Hof zal daarom, alle feiten en omstandigheden in ogenschouw nemend en gelet op de stukken van het geding, de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2019, evenals de Rechtbank heeft gedaan, in goede justitie bepalen op € 455.000 en de uitspraak van de Rechtbank bevestigen.

#### Slotsom

5.7.  
Het hoger beroep is ongegrond.

#### Proceskosten

Het Hof ziet geen aanleiding de Inspecteur te veroordelen in de proceskosten.

#### Beslissing

Het Gerechtshof bevestigt de uitspraak van de Rechtbank.

#### Noot

**Auteur:** J.A. Monsma

#### 1.

De woning waarvan de waarde in deze procedure in geschil is, ligt in gemeente Kaag en Braassem. Voor wie, net als ik niet meteen een concreet beeld heeft bij deze gemeente vermeld ik dat zij, volgens de website [overheid.nl](https://overheid.nl), bestaat uit de plaatsen: Hoogmade, Kaag, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Oude Wetering, Rijnsaterwoude, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Woubrugge. De gemeente ligt ten noorden van Alphen aan den Rijn en ten oosten van Oegstgeest, Leiden en Leiderdorp. Het grondgebied van Kaag en Braassem omvat veel water dat zich leent voor watersport. De woning in kwestie ligt bij een jachthaven en omvat een aantal percelen grond en een jollenhelling. De jollenhelling is een houten constructie die, als ik het goed begrijp, dient om kleine roei- en zeilboten vanaf de waterkant in het water te brengen en vice versa.

#### 2.

De woning is na de bouw in 1960 verbouwd en uitgebreid. Echt goed vergelijkbare referentiewoningen zijn daarom niet zo eenvoudig te vinden. Het is alleen al daarom voor de heffingsambtenaar geen simpele klus om de vastgestelde waarde te onderbouwen met vergelijkingsmateriaal. Het komt erop aan om de verschillen tussen de woning en de referentiewoningen heel concreet in beeld te brengen en te duiden. De waardering is in dit geval bovendien nog iets ingewikkelder doordat er ook een waarderingsuitzondering moet worden toegepast. Enkele percelen grond die deel uitmaken van de onroerende zaak zijn uitgezonderd omdat zij een damwand omvatten die onderdeel uitmaakt van een waterverdedigingswerk (waterkering) die blijkbaar wordt beheerd door een overheidsinstelling. In geschil is onder meer of de hiervoor reeds genoemde jollenhelling net



als de betreffende ondergrond deelt in de waterverdedigingsuitzondering.

### 3.

De rechtbank heeft de zaak goed uitgezocht en is uiteindelijk gekomen tot een waardering in goede justitie. Beide partijen hadden de door hen verdedigde waarden niet voldoende onderbouwd. De rechtbank is terecht van mening dat de jollenhelling geen onderdeel is van de damwand, maar een zelfstandige houten constructie die bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. De jollenhelling deelt dan ook niet in de waarderingsuitzondering. De waarde van de jollenhelling wordt daarom terecht niet buiten aanmerking gelaten. Het hof bevestigt de oordelen van de rechtbank.

### 4.

De belanghebbende in deze procedure is niet snel tevreden. Hij vertoont gedrag dat doet denken aan Rupsje Nooitgenoeg. Bij iedere volgende fase van de procedure verdedigt hij een lagere waarde. In hoger beroep legt hij niet een nieuwe taxatie over. Hij volstaat met enkele niet nader onderbouwde stellingen. Zo zou de woning meer last hebben van geluidshinder dan de referentiewoningen en zou een ambtenaar van de gemeente hebben opgemerkt dat de jollenhelling als een ongebouwd eigendom zou moeten worden beschouwd. Terecht legt het hof deze stellingen naast zich neer.