

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Oppervlakte garage doet ertoe voor WOZ-waarde Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

25 januari 2013
RA130108

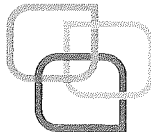
Samenvatting

Bij de flats aan de Van Nijenrodeweg in Amsterdam zijn kleine en grote garages. De grote garages zijn de helft groter dan de kleine garages. De Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA) stelt dezelfde WOZ-waarde vast voor de kleine en de grote garages. Een eigenaar van een kleine garage is het hier niet mee eens en tekent bezwaar aan. DBGA geeft aan dat bij de bepaling van de WOZ-waarde gekeken wordt of er één of meerdere auto's in de garage geparkeerd kunnen worden. Met oppervlakte wordt geen rekening gehouden. DBGA volstaat, wat dat betreft, met de mededeling: *"Het door u in uw brief aangehaalde kan niet tot een andere conclusie leiden"*.

Deze motivering schiet tekort. Evenals de algemene redenering van de dienst dat niet de oppervlakte maar alleen het aantal auto's ertoe doet. Bij verschillen in de orde van 50% is deze redenering ondeugdelijk. Het voorgaande is aanleiding voor de ombudsman om twee aanbevelingen aan het rapport te verbinden.

Oordeel

De onderzochte gedraging is in strijd met het motiveringsvereiste.



Aanbeveling 1

De ombudsman verzoekt de wethouder Financiën te bevorderen dat het beleid van DBGA ten aanzien van de waardebeoordeling van garages zodanig wordt aangepast dat aanzienlijke verschillen in oppervlakte worden meegewogen bij de bepaling van de WOZ-waarde.

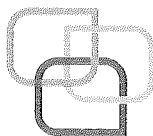
Aanbeveling 2

De ombudsman verzoekt de wethouder Financiën te bevorderen dat er een herbeoordeling van het bezwaarschrift plaatsvindt waarbij rekening gehouden wordt met hetgeen de ombudsman in deze zaak heeft overwogen.

Amsterdam, 25 januari 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulco van de Pol'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Ulco van de Pol
Gemeentelijke Ombudsman



Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 7 december 2011 ingediend en betreft *de gemeente Amsterdam, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam*.

Bevindingen

achtergrond

Het betreft een zaak die is binnengekomen naar aanleiding van het onderzoek dat de Gemeentelijke Ombudsman eind 2011 / begin 2012 heeft verricht naar de afhandeling bezwaren tegen de WOZ-waarde¹.

aanleiding

Bij de flats aan de Van Nijenrodeweg zijn twee typen garages, kleine en grote. De kleine garages meten 5,20 m x 3,48² en grote garages 5,20 m x 4,65 m³. DBGA waardeert kleine en grote garages identiek. Verzoekster heeft een kleine garage. Verzoekster heeft in 2011 bezwaar aangetekend tegen de waardebepaling (€ 43.000,-) van de garage. Zij geeft hierbij aan dat het ten enenmale onjuist lijkt dat beide typen garages ondanks het aanmerkelijke verschil in grootte dezelfde WOZ-waarde hebben. Het bezwaar wordt op 13 september 2011 ongegrond verklaard. In de beslissing op bezwaar wordt aangegeven: *“Parkeergarages worden per stukprijs in de taxatie opgenomen en er wordt gekeken of er een of meerdere auto’s in de garage kunnen staan.”*. Verder staat vermeld: *“Het door u in uw brief aangehaalde kan niet tot een andere conclusie leiden”*.⁴

klachtschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de afhandeling van een bezwaar tegen een WOZ-waardebeschikking.

reactie van Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

In reactie op het informatieverzoek laat DBGA weten dat waardebepaling van garages plaatsvindt aan de hand van het aantal auto's dat er in geparkeerd kan worden. DBGA beseft dat er andere factoren (kwaliteit, onderhoud, ligging en ook oppervlakte) zijn die een rol kunnen spelen bij de waarde. Het gaat DBGA te ver om dit soort eigenschappen te registreren en daarnaast is het niet mogelijk om waardeverschillen van dit soort factoren uit de marktgegevens te destilleren.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoeker en naar DBGA gestuurd om na te gaan of de feiten juist zijn weergegeven. Verzoeker geeft aan zich te kunnen vinden in het verslag van bevindingen. DBGA geeft aan dat het verslag van bevindingen geen aanleiding geeft tot nadere opmerkingen.

¹ Wat is het waard? Afhandeling van WOZ-bezwaren deugt niet

² oppervlakte: 16 m² (kleine garages hebben ook nog een uitsparing van 1,7 x 1,2 m)

³ oppervlakte: 24 m²

⁴ de beslissing op bezwaar is als bijlage bij het rapport opgenomen



Beoordeling

De ombudsman beoordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen⁵.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden⁶. In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het motiveringsvereiste.

Overwegingen

Uit het motiveringsvereiste vloeit voort dat de gemeente haar besluiten duidelijk uitlegt aan de burger. Er moet worden aangegeven op welke wettelijke bepalingen het besluit is gebaseerd, van welke feiten is uitgegaan en hoe er rekening is gehouden met de belangen van de burger. De motivering is gericht op het concrete individuele geval en is begrijpelijk voor de burger.

DBGA geeft aan dat bij de waardebepaling van garages het aantal auto's dat er in geparkeerd kan worden bepalend is voor de waarde. Andere factoren, zoals kwaliteit, onderhoud, ligging en oppervlakte, worden niet meegewogen bij de waardebepaling. Dit omdat het DBGA te ver gaat om dit soort eigenschappen te registreren. Daarnaast stelt DBGA dat dergelijke waardeverschillen niet uit de marktgegevens zijn te destilleren.

De ombudsman kan deze argumentatie tot op zekere hoogte volgen, maar deze schiet tekort bij aanmerkelijke verschillen in oppervlakte. Bij 50% verschil is niet meer goed verdedigbaar dat dit geen invloed zou hebben op de waarde van de garage. Ook extra bergruimte is waardevol bezit.

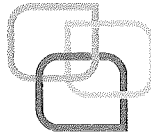
Op de locatie van verzoeker zijn de grote garages 8 m² (ofwel 50%) groter zijn dan kleine garages. In de beslissing op bezwaar wordt verwezen naar het aantal auto's dat in de garages kan staan. Er wordt niet concreet ingegaan op het argument van verzoekers dat het verschil in oppervlakte tussen de kleine en grote garages ook moet leiden tot een verschil in WOZ-waarde. DBGA volstaat, wat dat betreft, met de mededeling dat *"Het door u in uw brief aangehaalde kan niet tot een andere conclusie leiden"*. Deze motivering schiet tekort. Evenals de algemene redenering van de dienst dat niet de oppervlakte maar alleen het aantal auto's ertoe doet. Bij verschillen in de orde van 50% is deze redenering ondeugdelijk. Het voorgaande is aanleiding voor de ombudsman om twee aanbevelingen aan het rapport te verbinden.

Oordeel

De onderzochte gedraging is in strijd met het motiveringsvereiste.

⁵ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

⁶ artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht



Aanbeveling 1

De ombudsman verzoekt de wethouder Financiën te bevorderen dat het beleid van DBGA ten aanzien van de waardebeoordeling van garages zodanig wordt aangepast dat aanzienlijke verschillen in oppervlakte worden meegewogen bij de bepaling van de WOZ-waarde.

Aanbeveling 2

De ombudsman verzoekt de wethouder Financiën te bevorderen dat er een herbeoordeling van het bezwaarschrift plaatsvindt waarbij rekening gehouden wordt met hetgeen de ombudsman in deze zaak heeft overwogen.

Bezoekadres
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Telefoon 020 255 4455
Fax 020 255 4910



Gemeente Amsterdam
Dienst Belastingen

P

Datum 13 september 2011
Biljetnummer
Uw kenmerk
Ons kenmerk

Bezwaarschrift d.d. 8 februari 2011
Dagtekening biljet 31 januari 2011
Belastingjaar 2011

Vastgesteld bedrag van het aanslagbiljet
Totaalbedrag van de vermindering
Nieuw vastgesteld bedrag van het aanslagbiljet

Doorkiesnummer

Betreft Uitspraak op bezwaarschrift Gecombineerde Aanslag 2011

Geachte mevrouw, heer,

Uw bezwaarschrift is ontvangen binnen de wettelijke termijn. U bent daarom ontvankelijk in uw bezwaar.

De bovenstaande aanslag blijft gehandhaafd. De redenen hiervoor zijn op de volgende pagina vermeld.

Tenslotte bericht ik u dat een eventueel verleend uitstel van betaling hiermee is komen te vervallen.

Hoogachtend,
de directeur

Bezoekadres
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Telefoon 020 255 4455
Fax 020 255 4910



Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen

Objecten

Belastingmiddel

Overweging

OZBE

Bij de waardebepaling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) wordt uitgegaan van de waarde in het economische verkeer op de waardepeildatum 1 januari 2010. Deze waarde moet volgens de in de wet vastgestelde uitgangspunten worden bepaald. Er wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het object onmiddellijk vrij opleverbaar is, vrij is van lasten en op eigen grond staat. Bovendien wordt uitgegaan van een verkoop onder optimale omstandigheden, zodat de waarde in het economische verkeer gelijk is aan de hoogst haalbare verkoopprijs.

De waarde in het economische verkeer voor garageboxen en parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van verkoopprijzen van vergelijkbare objecten die rond waardepeildatum zijn verkocht. Met verschillen in objectkenmerken zoals onderhoud en voorzieningen van de garageboxen, de ligging, en het gegeven dat een parkeerplaats al dan niet inpandig is gelegen, wordt rekening gehouden.

Bij de vaststelling van de WOZ waarde wordt vervolgens rekening gehouden met de prijsontwikkeling in de periode tussen de verkoop en de waardepeildatum. Bovendien kan een object in voornoemde periode zijn gewijzigd (bijvoorbeeld verbouwd of afgebroken). Ook met deze eventuele veranderingen wordt bij het bepalen van de WOZ waarde rekening gehouden.

Geconstateerd is dat het op het taxatieverslag vermelde onderdeel parkeergarage wel aanwezig is en derhalve terecht in de taxatie is betrokken. Parkeergarages worden per stukprijs in de taxatie opgenomen en er wordt gekeken of er een of meerdere auto's geparkeerd kunnen staan.

Na onderzoek is gebleken dat, gelet op alle waardebepalende factoren en in het bijzonder gelet op de rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopcijfers van vergelijkbare objecten, de waarde correct is vastgesteld. Het door u in uw brief aangehaalde kan niet tot een andere conclusie leiden. Er zijn verder geen andere feiten of omstandigheden gebleken die aanleiding geven om de vastgestelde waarde te verlagen. De waarde van het onderhavige object blijft derhalve gehandhaafd.