

De heer **[naam verwijderd]**
Stadsblokkenweg **[nummer verwijderd]**
[xxxxxx] ARNHEM

Datum : 2 februari 2009
Uw kenmerk : 191340
Ons kenmerk : 704992/20795788
Contactpersoon : JANSRE
Telefoonnummer : 0900 - 2626000

Onderwerp: uitspraak op bezwaarschrift

Geachte heer **[naam verwijderd]**

Op 3 december 2008 heb ik uw bezwaarschrift ontvangen. Dit is binnen de termijn die de Algemene wet bestuursrecht daarvoor stelt. U bent daarom ontvankelijk in uw bezwaar.
Het betreft de volgende aanslag.

Aanslag : Gem.Heffingen+WOZ kennisgeving 2008
Vorderingnummer : 20795788
Ten name van :

Grievens Stadsblokkenweg [nummer verwijderd]

De vastgestelde waarde is teveel gestegen ten opzichte van eerdere aanslagen voor de roerende zaakbelasting.

Algemene overwegingen

De RZB - waarde die op grond van de Wet WOZ dient te worden toegekend aan een woonboot met een vaste ligplaats dient overeenkomstig artikel 221 van de Gemeentewet in verbinding met artikel 17 wet WOZ bepaald te worden aan de hand van de waarde die in het economische verkeer voor dit *roerend zaak object* kan worden vastgesteld, verder te noemen RZB- object. De waarde in het economische verkeer wordt bepaald op de waarde die aan de roerende 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.

De waarderingsmethodiek voor de Wet WOZ is vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Hierin is bepaald dat de waardering dient te geschieden op basis van vergelijking met de marktgegevens, welke zijn gerealiseerd rond de waardepeildatum 1 januari 2007. Tussen de onderhavige roerende zaak en de roerende zaken waarmee vergeleken is, kunnen verschillen bestaan, onder andere in ligging, grootte, bouwjaar, staat van onderhoud of kaveloppervlakte. Hiermee wordt ook bij de RZB - waardebepaling rekening gehouden.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. Het object is conform de Wet WOZ gewaardeerd naar de waardepeildatum 1 januari 2007.
De tarieven voor de roerende zaak belasting (RZB) zijn gelijk aan de tarieven van de onroerende zaak belasting (OZB).

Overwegingen Stadsblokkenweg [nummer verwijderd]

U verwijst naar de stijging ten opzichte van de waarde die gehanteerd is voor eerdere aanslagen van de roerende zaakbelasting. De waarderingsmethodiek voor de Wet WOZ is vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering [on]roerende zaken.

Deze regeling geeft aan dat de waarde van de woonboten bepaald moet worden aan de hand van marktgegevens van identieke of vergelijkbare objecten waarvan de verkoopcijfers dateren rond de waardepeildatum, 1 januari 2007.

Uit onderzoek is gebleken dat de RZB-waarde van het object voor het vorige tijdvak veel te laag is vastgesteld. Per abuis is dus een te lage waarde gehanteerd voor het vorige tijdvak. De RZB-waarde had destijds al hoger moeten liggen. De waarde die ten grondslag ligt aan eerdere aanslagen heeft een andere waardepeildatum en is daardoor niet relevant.

Voor iedere herwaardering wordt de RZB-waarde opnieuw bepaald op basis van vergelijking met marktgegevens van rond de huidige waardepeildatum, 1 januari 2007.

De waarde in het economische verkeer van uw woonboot is op basis van een methode van systematische vergelijking tot stand gekomen.

Aan deze vergelijkingen liggen een analyse van alle verkoopcijfers in onze gemeente en de bij de gemeente bekende kenmerken van de woonboten ten grondslag.

De op uw taxatieverslag opgenomen verkoopcijfers van woonboten zijn ook in de waardebeoordeling en controle betrokken.

Bij de waardebeoordeling en controle is echter [indien aanwezig] een groter aantal verkopen gebruikt.

Wij hebben de aan u gepresenteerde woonboten uit gebruikte verkopen geselecteerd, omdat deze zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn. Ze zijn bedoeld om u inzicht te geven in het marktniveau rondom de waardepeildatum 1 januari 2007 dat gehanteerd is voor de waardebeoordeling.

De vastgestelde RZB-waarden van woonboten moeten wettelijk worden onderbouwd met **gerealiseerde en geanalyseerde** verkoopcijfers.

De vergelijkbare objecten zijn weliswaar **niet identiek** maar hebben voldoende overeenkomsten om te dienen als onderbouwing voor de waarde van het object. Hierbij wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen en waardeverhoudingen. U dient rekening te houden met de verschillen die veroorzaakt kunnen worden door verschillen in oppervlakte, inhoud, bouwjaar en met dezelfde waardedrukkende factoren. Daarbij valt te denken aan mogelijkheden voor walaccomodaties en aanwezige voorzieningen. Ook met het materiaal van de onderbouw, beton of staal, wordt rekening gehouden.

De volgende marktgegevens kunnen als onderbouwing kunnen dienen:

Boterdijk 5 [woonschip] is op 15-02-2008 verkocht voor € 220.000,=
onderbouw: staal klipper casco,
enkel / dubbellaags: dubbellaags woonruimte in casco,
afmeting opbouw [m]: 30x5,5
bouwjaar: 1895.

Rosandepolder 40 [woonboot] is op 02-06-2008 verkocht voor € 350.000,=
onderbouw: staalconstructie op diverse blokken
enkel / dubbellaags: enkellaags
afmeting opbouw [m]: 19,5

Westervoortsedijk 93 [woonschip met opbouw] is op 29-04-2008 verkocht voor € 183.000,=
onderbouw: stalen Hagenaar met paardekont,
enkel / dubbellaags: enkellaags,
afmeting opbouw [m]: 16
bouwjaar: 1885.

Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met het verschil in datum tussen de waardepeildatum 1 januari 2007 en de transactiedatum.

Conclusie

Naast de behandeling van de grieven die u heeft aangegeven in uw bezwaarschrift, heeft er tevens een onderzoek plaatsgevonden naar de onderlinge waardeverhoudingen tussen het onderhavige object en vergelijkbare objecten. Opnieuw is onderzocht of de roerende zaak op een juiste waarde is vastgesteld. Uit dit onderzoek is gebleken dat de waarde van de roerende zaak, in relatie tot de vergelijkbare objecten, juist is vastgesteld.

Uitspraak

Uw bezwaar is ongegrond. De oorspronkelijk vastgestelde waarde van de roerende zaak Stadsblokkenweg [x] blijft gehandhaafd.

Hoogachtend,
De Heffingsambtenaar,



mr. R. van Rooij
Hoofd Belastingen

Indien u bezwaar heeft tegen deze uitspraak, kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze uitspraak schriftelijk in beroep gaan bij:

De Rechtbank (Sector Bestuursrecht) te Arnhem
Walburgstraat 2 – 4, 6811 CD Arnhem
Postadres Rechtbank: Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Het beroepschrift dient te zijn gemotiveerd. Een afschrift van deze uitspraak dient u met het beroepschrift mee te zenden. Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd.

N.B.: Wilt u bij schriftelijke of telefonische reacties altijd het bezwaarschriftnummer [xxxxxx] opgeven.

Financiële gevolgen

Heffing	Omschrijving	Aanslag- bedrag	Uitspraak	Vermin- dering	Herzien bedrag
RZBE	Stadsblokkenweg Woonboot	€ 387,90	Niet toegekend	€ 0,00	€ 387,90