

Rioolrecht en watertaken

Rechtbank Arnhem vindt heffing van rioolrecht voor hemelwaterafvoer terecht. De gemeente Ede heft van belanghebbende een rioolrecht naar de hoeveelheid geloosd afvalwater en naar de grootte van het afvoerend oppervlak. De door de gemeente vastgestelde oppervlakte is in geschil. De gemeente is uitgegaan van 4950 m², dat is de bebouwde en verharde oppervlakte, verminderd met de oppervlakte van de onverharde groenstroken (brandgangen) en grindvlakken. Belanghebbende stelt dat het dakoppervlak van de bedrijfsgebouwen (2361 m²) buiten beschouwing moet blijven. Het hemelwater dat op het dak valt is deels van de riolering afgekoppeld en wordt geloosd op de brandgangen. Zij vindt hemelwater bovendien geen afvalwater. De rechtbank oordeelt dat de gemeente op grond van haar verordening rioolrechten terecht de bebouwde en verharde oppervlakte in aanmerking heeft genomen. Hemelwater valt volgens de verordening onder afvalwater (water en stoffen die worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering). De niet afgekoppelde hemelwaterafvoerpijpen lozen wel hemelwater op het gemeentelijk riool. Maar ook het hemelwater dat via de afgekoppelde hemelwaterafvoerpijpen wordt geloosd op de brandgangen, wordt tenminste gedeeltelijk via het riool afgevoerd middels drainagesystemen, watergangen, opvangputten, kolken,

reservoirs e.d. Deze horen op grond van de verordening tot de riolering. De gemeente heeft de drainagesystemen aangelegd om het grondwaterpeil van het industrieterrein waar belanghebbende is gevestigd, laag te houden. De rechtbank vindt het heffen van rioolrecht over hemelwateroppervlak dat van het riool is afgekoppeld, daarom niet onredelijk. Belanghebbende loost direct of indirect hemelwater op het gemeentelijk riool. Er is geen sprake van een onredelijke of willekeurige heffing. De rechtbank verklaart het beroep ongegrond. (Rechtbank Arnhem 13 juli 2007, LJN: BB1903.)
Noot: Het huidige artikel 1.1 van de Wet milieubeheer verstaat onder afvalwater: alle water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen. Daar valt hemelwater ook onder. Een definitie in de verordening is nu dus niet nodig. Vanaf 1 januari 2008 veranderen de definities. Dan treedt de Wet verankering gemeentelijke watertaken in werking (Stb. 2007, 276/277). De wet regelt de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. Ter bekostiging hiervan kan de gemeente een (nieuwe) rioolheffing invoeren. Gemeenten hebben twee jaar de tijd om over te schakelen van het rioolrecht naar de rioolheffing. Dat kan één belasting zijn, maar ook een gesplitste belasting: voor het afvalwater en voor het hemel- en grondwater.

Deel waarde grond verzorgingshuis niet in gebruikers-OZB

De rechtbank Zwolle beslist dat een deel van de waarde van de grond aan woningdelen moet worden toegerekend en daarmee is vrijgesteld van OZB. In geschil is de heffingsmaatstaf voor de aanslag onroerende-zaakbelastingen (OZB) van een verzorgingshuis. Het geschil gaat vooral over de grond bij het verzorgingshuis. De gemeente stelt dat de grond niet in hoofdzaak (voor 70% of meer) tot woningdienstbaar is aan woondoel-einden. De rechtbank oordeelt echter dat de waarde van de grond zo nauw samenhangt met de waarde van de daarboven gelegen opstal dat de grond geen afzonderlijk objectdeel is. De waarde van de grond kan voor de waardeverdeling niet als zelfstandig deel van de onroerende zaak worden beschouwd. De waarde van de grond wordt toebedeeld volgens de voor de opstal geldende verhouding. Het beroep is gegrond. (Rechtbank Zwolle-Lelystad 20 augustus 2007, LJN: BB2190.)
Noot: Grond is volgens de Wet WOZ ongebouwd eigendom. Een apart objectdeel dus. Bij alle objecten wordt voor de grond een afzonderlijke waarde bepaald. Het oordeel van de rechtbank dat de grond voor de waardeverdeling niet als zelfstandig onderdeel kan worden beschouwd is dan ook discutabel. Het is dan ook een van de eerste uitspraken over het amendement De Pater-van der Meer. Dat

amendement bepaalt dat de waarde van woningdelen van onroerende zaken, die als niet-woning zijn aangemerkt, buiten de aanslag gebruikersbelasting OZB blijft. Er zijn ongetwijfeld nog een paar instanties (Hof en Hoge Raad) die hier hun zegje over zullen doen.

Voorkeursrecht gemeente niet waardedrukkend

Een op een woning gevestigd voorkeursrecht heeft geen waardedrukkende werking voor de Wet WOZ, aldus de rechtbank Alkmaar. Belanghebbende meent dat het op zijn woning gevestigde voorkeursrecht een waardedrukkend effect heeft op de WOZ-waarde. De rechtbank wijst op de Wet voorkeursrecht gemeenten waarin staat dat een verkoper, voordat hij tot koop overgaat, de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan moet bieden. Vervolgens wijst de rechtbank op het arrest van de Hoge Raad van 25 november 1998, LJN: AA2572. Daarin is geoordeeld dat alleen met de waardedrukkende invloed van een zakelijk of daarmee gelijk te stellen verplichting rekening wordt gehouden als het genot van de onroerende zaak wordt beperkt. Het voorkeursrecht zorgt wel voor een beperking van de vervreemdingsbevoegdheid maar niet voor een beperking van het (gebruiks-)genot van de woning. Het beroep is ongegrond. (Rechtbank Alkmaar 25 april 2007, LJN: BA5284.)