

ECLI:NL:RBNNE:2020:2812

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	10-08-2020
Datum publicatie	24-08-2020
Zaaknummer	17/3928
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	WOZ. Gecorrigeerde vervangingswaarde gaswinnings- en gasbehandelingslocatie.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 25-08-2020 FutD 2020-2454

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Groningen

Bestuursrecht

zaaknummer: LEE 17/3928

uitspraak van de meervoudige belastingkamer van 10 augustus 2020 in de zaak tussen

[eiseres] , te [vestigingsplaats] , eiseres
(gemachtigde: [gemachtigde]),

en

de heffingsambtenaar van de gemeente Oldambt, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 april 2016 heeft verweerder op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) de waarde van de onroerende zaak, plaatselijk bekend als de [X] -locatie ' [locatie B] ' te [plaats] (de onroerende zaak), per waardepeildatum 1 januari 2015, vastgesteld voor het kalenderjaar 2016 op € 44.893.000.

Bij uitspraak op bezwaar van 5 oktober 2017 heeft verweerder het bezwaar van eiseres gegrond verklaard. Verweerder heeft daarbij de waarde verminderd tot € 33.825.000.

Eiseres heeft tegen de uitspraak op bezwaar beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Eiseres en verweerder hebben vóór de zitting nadere stukken ingediend, waaronder een conclusie van repliek en een conclusie van dupliek.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 11 juni 2020. Eiseres heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde en door [gemachtigde] , bijgestaan door [naam] , [naam] , [naam] , [naam] en [naam] . Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door [gemachtigde] , [gemachtigde] en [gemachtigde] . De zaak van eiseres is gezamenlijk behandeld met de zaak van eiseres met zaaknummer 17/3925.

Overwegingen

Feiten

1. De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan.
 - 1.1. Eiseres (hierna ook: de [X]) houdt zich onder meer bezig met het winnen van aardgas uit het zogenoemde Groningerveld door middel van ondergrondse boorputten. Dit aardgas bevindt zich veelal in een zandsteenlaag op een diepte van ongeveer 3.000 meter. Na de ontdekking van het Groningerveld in 1959 is vanaf diverse [X] -locaties geboord naar de gashoudende laag in de bodem, die ongeveer 100 tot 200 meter dik is. Meestal komt het gas vervolgens door de natuurlijke druk omhoog. Daar waar dat niet het geval is, wordt de druk verhoogd met compressoren. Het aan de oppervlakte gekomen gas wordt op de [X] -locaties behandeld door water en condensaat uit te filteren, waarna het uitgefilterde gas op de gewenste afleveringsspecificatie wordt gebracht en vervolgens wordt gevoed in een ringpijpleiding, die is verbonden met het gastransportnetwerk van de [bedrijf] ([bedrijf]).
 - 1.2. De in geschil zijnde [X] -locatie, ' [locatie B] ' te [plaats] , is een gaswinnings- en gasbehandelingslocatie zoals hiervoor onder 1.1. is omschreven. De [X] -locatie ' [locatie B] '

bestaat uit 21 boorputten (waarvan er in 2016 nog 20 operationeel waren), installaties, compressoren, pompen, turbines, meet- en regelapparatuur, pijpleidingen, koelers en afsluiters en beslaat ongeveer 17 hectare.

- 1.3. De [X] heeft het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht en is de gebruiker van de [X] - locatie ' [locatie B] '.

Geschil en beoordeling

- 2.1. Partijen verschillen van mening over de waarde van de onroerende zaak per 1 januari 2015. Eiseres bepleit uiteindelijk een waarde van € 14.902.000 en verweerder verdedigt in beroep een waarde van € 33.825.000.

- 2.2. Over de volgende aspecten van de waardering zijn partijen het eens:

- de objectafbakening;
- de toestandsdatum:

de waarde moet - per waardepeildatum 1 januari 2015 - worden vastgesteld naar de toestand van de onroerende zaak per 1 januari 2016 (artikel 18, derde lid, onderdeel c van de Wet WOZ is van toepassing);

- het waarderingsvoorschrift:

de waarde moet worden vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW);

- en binnen de GVW:

o de indeling van de opstallen in drie categorieën: *putten*, *utilities* (installaties) en *infrastructuur/gebouwen*;

o de kenmerken van de verschillende onderdelen van de opstallen;

o de bruto vervangingswaarde van de putten (€ 87.431.311), de utilities (€ 80.419.673) en de infrastructuur/gebouwen (€ 10.070.362), in totaal dus € 177.921.346;

o de waarde van de grond (€ 660.052);

o de correctie voor technische veroudering (technische afschrijving);

o de functionele correctie van 6 % ten aanzien van de *putten* (wegens verouderde bouwwijze);

o de voor de bepaling van de restwaarden te hanteren percentages.

Nu deze aspecten van de waardering niet in geschil zijn, zal de rechtbank deze als uitgangspunt nemen voor de verdere beoordeling.

- 2.3. In geschil zijn de volgende aspecten van de waardering:

a. *de toepassing van de zogenoemde werktuigenuitzondering* (artikel 2, eerste lid, onderdeel e van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ):

ten aanzien van de *putten* stelt eiseres dat de werktuigenuitzondering 20 % is, terwijl verweerder op 15 % komt;

ten aanzien van de *utilities* verdedigt eiseres een werktuigenuitzondering van 60 %, terwijl verweerder stelt dat deze 35 % is (met uitzondering van de functie 'compression', waarvan volgens verweerder 80 % is uitgezonderd).

de correctie voor functionele veroudering:

de factor voor economische veroudering is vanwege het aangescherpte veiligheidsbeleid door de toegenomen aardbevingen (productiebepalingen) volgens eiseres voor alle drie de categorieën opstallen 38 %. Voor de *putten* komt daar nog een factor van 35 % vanwege het zogeheten kleine veldenbeleid bij (per saldo daardoor 60 %), aldus eiseres. Verweerder onderkent voor alle drie de categorieën opstallen een factor van 10 %. De rechtbank merkt hierbij op dat verweerder deze correctie in zijn waardering heeft aangemerkt als correctiefactor wegens

excessieve gebruikskosten. Omdat de onderbouwing van deze correctie wat de onderliggende argumentatie betreft het beste aansluit op de hiervoor vermelde standpunten van eiseres, zal de rechtbank de door verweerder verdedigde correctie van 10 % in het vervolg aanmerken als correctiefactor voor economische veroudering. Dat doet de rechtbank vooral om spraakverwarring te voorkomen, aangezien eiseres - zoals hierna wordt vermeld - ook een factor voor excessieve gebruikskosten (ten aanzien van de *utilities*) verdedigt, die echter op een andersoortige argumentatie berust;

vanwege de zogenoemde abandonneringskosten moet er volgens eiseres rekening gehouden worden met een factor van 15 % (voor alle drie de categorieën opstallen). De gewijzigde Mijnbouwwet verplicht de [X] namelijk om de winningsinstallatie aan het einde van de gebruiksduur geheel te ontmantelen en te saneren. Verweerder meent dat met deze zogenoemde abandonneringskosten binnen de GVW geen rekening moet worden gehouden;

de factor voor excessieve gebruikskosten ten aanzien van de *utilities* moet volgens eiseres 25 % zijn, omdat een deel van de investeringen (die in 2002/2003 gedaan zijn) achteraf bezien onrendabel zijn gebleken. Volgens verweerder is de waarde van de investering voor de eigenaar niet anders dan de investering die hij pleegt. Bovendien heeft verweerder al rekening gehouden met een factor voor economische veroudering van 10 %.

- 2.4. Behalve deze materiële geschilpunten is ook in geschil het antwoord op de vraag of eiseres haar standpunten ten aanzien van de toepassing van de werktuigenuitzondering in de beroepsfase heeft mogen wijzigen. Volgens verweerder bestond er eerder overeenstemming over de toepassing van de werktuigenuitzondering. Daarom is verweerder uitgegaan van de standpunten zoals eiseres die in de bezwaarfase had ingenomen. Verweerder is van mening dat eiseres daar in beroep niet meer op mag terugkomen.

Bewijslastverdeling

3. Op verweerder rust de bewijslast om aannemelijk te maken dat de door hem voorgestane waarde per 1 januari 2015 niet te hoog is. Daarbij moet rekening worden gehouden met wat eiseres tegen de waardering van verweerder heeft ingebracht. Als verweerder niet in deze bewijslast slaagt, komt de vraag aan de orde of eiseres de door haar bepleite waarde aannemelijk heeft gemaakt. Daarbij moet rekening worden gehouden met wat verweerder tegen de waardering van eiseres heeft ingebracht. Indien ook eiseres de door haar verdedigde waarde niet aannemelijk kan maken, zal de rechter als regel de waarde zelf vaststellen (zie HR 14 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU4300, en HR 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP2132). De rechtbank zal bij de beoordeling van de materiële geschilpunten steeds van deze bewijslastverdeling uit gaan.

Mag eiseres haar standpunten ten aanzien van de werktuigenuitzondering wijzigen?

- 4.1. De rechtbank stelt vast dat eiseres wat betreft de toepassing van de werktuigenuitzondering in beroep andere, verdergaande standpunten heeft ingenomen dan in de bezwaarfase. Eiseres heeft die nieuwe standpunten ook aan de hand van nieuwe stukken onderbouwd. Verweerder stelt dat er eerder overeenstemming is bereikt, terwijl eiseres dat betwist. Het is dan aan verweerder om te bewijzen dat die overeenstemming bestond. Verweerder heeft desgevraagd ter zitting toegelicht dat er geen ondertekend document is en dat er dus niets zwart op wit staat, maar dat verweerder op grond van de in een goede sfeer gevoerde gesprekken met eiseres de stellige verwachting had dat de toepassing van de werktuigenuitzondering niet meer in geschil zou zijn. Volgens verweerder heeft hij verder een gespreksverslag gemaakt van een gesprek op 21 december 2017, waarin is opgenomen op welke wijze de beroepsprocedure zou worden beperkt, met welk gespreksverslag eiseres akkoord zou zijn gegaan. Eiseres ontkent dat en zegt dat zij daar geen weet van heeft. Ook wijst eiseres erop dat ten tijde van dat gesprek al beroep was ingesteld.
- 4.2. Naar het oordeel van de rechtbank is het louter hebben van een stellige verwachting, zonder

ondersteunend bewijsmateriaal, onvoldoende voor de conclusie dat er sprake is geweest van overeenstemming tussen partijen (een compromis of een vaststellingsovereenkomst). Datzelfde geldt voor de enkele bewering dat er een geaccordeerd gespreksverslag zou zijn. De rechtbank beschikt niet over dat gespreksverslag, laat staan over de akkoordverklaring van eiseres met de inhoud daarvan. De rechtbank kan dan ook niet vaststellen of en in hoeverre eiseres zich zou hebben geconformeerd aan een beperking van de beroepsgronden. Nu eiseres de stellingen van verweerder heeft betwist, betekent het voorgaande dat verweerder niet aan zijn bewijslast heeft voldaan.

- 4.3. Afgezien daarvan bestaat er in beginsel geen belemmering voor partijen, en dus ook niet voor eiseres, om standpunten in de loop van de procedure aan te vullen of te wijzigen. De buitengrens van die vrijheid is de goede procesorde, maar gesteld noch gebleken is dat eiseres met de wijziging van haar standpunten daarmee in strijd is gekomen. Eiseres mocht dus haar standpunten wijzigen en de rechtbank zal bij de verdere beoordeling van die gewijzigde standpunten (zoals weergegeven onder 2.3.) uit gaan.

a) de werktuigenuitzondering

5. De werktuigenuitzondering van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ geldt voor werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht.

Als werktuigen op zichzelf als gebouwd eigendom zijn aan te merken, zijn zij niet uitgezonderd. Tot een werktuig dat op zichzelf een gebouwd eigendom is, kunnen uitgezonderde werktuigen behoren, mits de herkenbaarheid van het gebouwde eigendom niet verloren zou gaan als het werktuig zou worden verwijderd.

Ten aanzien van de putten

- 6.1. Op zichzelf verschillen partijen er niet over van mening dat de betonnen mantel van de ondergrondse boring en de behuizing van de bovengrondse zogeheten X-mas tree en de wellhead een op zichzelf gebouwd eigendom vormen (en dus niet zijn uitgezonderd), terwijl de in de betonnen boring aanwezige leidingen en de in de betonnen boring en in de wellhead aanwezige meet- en regelapparatuur als werktuig zijn aan te merken en dus wél zijn uitgezonderd.
- 6.2. Verweerder is bij de waardering uitgegaan van een werktuigenuitzondering van 15 %, dat is conform het eerdere standpunt van eiseres. Verweerder heeft geen eigen berekening gemaakt. Eiseres verdedigt in beroep een werktuigenuitzondering van 20 %.
- 6.3. Ter onderbouwing van de gestelde 20 % heeft eiseres een berekening overgelegd (bijlage 2b bij het eerste taxatierapport van 1 april 2018 van [taxateur eiseres]). Eiseres heeft eerst de totale *engineering costs* van een representatieve put in kaart gebracht (€ 4.175.548) en heeft vervolgens de afzonderlijke kostenposten (zo nodig schattenderwijs) toegerekend aan de hiervoor (onder 5. en 6.1.) beschreven al dan niet uitgezonderde onderdelen. Eiseres heeft ter zitting desgevraagd toegelicht waarom de kostenposten X-mas tree en wellhead volgens de berekening voor 100 % zijn uitgezonderd, terwijl de (behuizing van de) X-mas tree en wellhead een op zichzelf gebouwd eigendom vormen en dus niet zijn uitgezonderd. Eiseres heeft gesteld dat de kosten van de behuizing verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de kostbare, uitgezonderde werktuigen aan de binnenkant. Zodoende komt eiseres op een geschat bedrag van € 819.596 aan uitgezonderde werktuigen voor een representatieve put, afgerond dus op 20 %.
- 6.4. Verweerder heeft de berekening van eiseres en de toelichting daarop als zodanig niet betwist. De rechtbank acht de berekening van eiseres en de toelichting daarop aannemelijk en vindt ook dat de benadering van eiseres (aansluiten bij de bouwkosten van een representatieve put) logisch is. Dat heeft tot gevolg dat de rechtbank van oordeel is dat verweerder ten aanzien van de putten onvoldoende rekening heeft gehouden met de uitgezonderde werktuigen. De rechtbank zal

daarom uitgaan van het percentage dat eiseres heeft verdedigd (20 %).

Ten aanzien van de utilities

- 7.1. Verweerder is in zijn conclusie van dupliek uitgegaan van een werktuigenuitzondering van 35 %, behoudens wat betreft het als onderdeel 1 aangemerkte 'compression', waarvan volgens verweerder 80 % is uitgezonderd. Verweerder heeft een onderverdeling gehanteerd naar kostensoort. Het percentage van 35 is blijkens het taxatierapport van verweerder (onderdeel 5.4) gebaseerd op de gehanteerde verdeling ten aanzien van een aantal andere [X] -locaties ([locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam] , [locatie naam]).
- 7.2. Eiseres heeft in beroep een inventarisatie gedaan van elk afzonderlijk installatieonderdeel. Die inventarisatie is als bijlage 2b gevoegd bij het eerste taxatierapport van 1 april 2018 van [taxateur eiseres] (een cijfermatig overzicht eveneens als productie 5 bij de conclusie van repliek). Eiseres heeft voor alle installatieonderdelen een afzonderlijk percentage bepaald, door voor elk installatieonderdeel de kostprijs van de uitgezonderde werktuigen af te zetten tegen de bruto vervangingswaarde. Het gaat om 23 genummerde installatieonderdelen, waarbinnen eiseres 26 op zichzelf gebouwde eigendommen heeft onderkend. De nummering correspondeert met het fotoboek dat eiseres ter onderbouwing heeft overgelegd. De percentages die eiseres heeft berekend, variëren per installatieonderdeel van 3 % tot en met 100 %. Het gemiddelde (de waarde van alle werktuigen ten opzichte van de totale bruto vervangingswaarde, gerekend over alle installatieonderdelen gezamenlijk) komt uit op afgerond 60 %.
- 7.3. Verweerder heeft de inventarisatie en de berekeningen van eiseres als zodanig niet betwist. De rechtbank acht de aanpak van de inventarisatie van eiseres juist, dat wil zeggen dat per installatieonderdeel afzonderlijk bekeken moet worden of en in hoeverre er sprake is van een werktuig. Daarop voortbouwend acht de rechtbank de op zichzelf onbestreden berekeningen per installatieonderdeel aannemelijk. De rechtbank vindt ook dat de benadering van eiseres (aansluiten bij de kostprijs en delen door de bruto vervangingswaarde) logisch is. De onderbouwing van verweerder is om twee redenen minder goed: die is gebaseerd op voor andere locaties gehanteerde cijfers (waarvan niet duidelijk is hoe deze precies zijn berekend) en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de installatieonderdelen afzonderlijk (terwijl daar grote verschillen in kunnen zitten, getuige de berekeningen van eiseres).
- 7.4. Het voorgaande heeft tot gevolg dat de rechtbank van oordeel is dat verweerder ten aanzien van de utilities onvoldoende rekening heeft gehouden met de volgens eiseres uitgezonderde werktuigen. De rechtbank zal daarom uitgaan van de berekeningen van eiseres. Voor dat geval heeft verweerder ter zitting bevestigd dat het gemiddelde percentage van 60 (zie 7.2.) kan worden toegepast op de bedragen die in de Excelsheets van partijen zijn vermeld bij de afzonderlijke kostensoorten van de utilities.

b) de correctie voor functionele veroudering

- 8.1. Partijen verschillen voor wat betreft de functionele veroudering op een drietal punten van mening:
 - in hoeverre is de onroerende zaak economisch verouderd vanwege het aangescherpte veiligheidsbeleid door de toegenomen aardbevingen (productiebepkeringen) en het zogeheten kleine veldenbeleid?
 - moet er binnen de GVW rekening worden gehouden met abandonneringskosten?
 - moet er ten aanzien van de utilities een factor wegens excessieve gebruikskosten in aanmerking worden genomen, omdat de forse investeringen uit 2007 achteraf gezien onrendabel zijn gebleken?

Ten aanzien van de economische veroudering (aardbevingen en kleine veldenbeleid)

8.2. Eiser heeft verdedigd dat de productiebeperkingen die van rijkswege zijn opgelegd in verband met de toegenomen aardbevingen in Groningen ertoe leiden dat de onroerende zaak economisch is verouderd. Deze beperkingen zijn geleidelijk ingevoerd na de zware aardbeving bij Huizinge in 2012. Eiseres heeft een tweetal berekeningen gemaakt, die beide uitkomen op een terugval in productie van 38 %.

De ene berekening is gemaakt op basis van de feitelijke terugval in productie op veldniveau (miljarden kuubs gewonnen gas in de periode 2011 tot en met 2014 ten opzichte van de periode 2015 tot en met 2016). De andere berekening is gemaakt op basis van de van rijkswege vergunde hoeveelheid te winnen gas (het jaar 2014 ten opzichte van de periode 2016 tot en met 2018). Volgens eiseres geldt het percentage van 38 % voor de onroerende zaak als geheel (dus voor alle drie de categorieën opstallen).

Voor de putten komt daar nog een factor wegens economische veroudering van 35 % bovenop, aldus eiser. Dat komt door het zogeheten kleine veldenbeleid dat de rijksoverheid vanaf 1974 tot in de jaren 90 heeft gevoerd. Dat beleid houdt in dat het benodigde gas eerst zoveel mogelijk uit de kleinere gaswinlocaties elders in den lande (buiten het Groningerveld) moest worden gehaald. Daardoor werd de winning van gas uit het Groningerveld vertraagd. Eiseres heeft gesteld dat het winvolume in de jaren voor de invoering van het kleine veldenbeleid (vóór 1974) lag op circa 54 miljard kuub per jaar, terwijl het winvolume na de in- en doorvoering van het kleine veldenbeleid (1995 tot en met 2014) uitkwam op ongeveer 35 miljard kuub per jaar. Dat betekent volgens eiseres dus een terugval van 35 %. Doorgerekend betekent dat voor de putten een factor wegens economische veroudering van in totaal 60 % ($(100 - 38\%) * (100 - 65\%) = 40\%$).

8.3. Verweerder heeft voor alle drie de categorieën opstallen een factor economische veroudering van 10 % gehanteerd (zie 2.3.). Verweerder heeft daarbij als uitgangspunt genomen dat de commotie en onrust naar aanleiding van de aardbeving bij Huizinge in 2012 geleid hebben tot een verlaging van de productie. Dat uitgangspunt heeft verweerder vervolgens vertaald door (uitsluitend) de gevolgen van een langere exploitatietermijn in aanmerking te nemen. Concreet was het effect volgens verweerder dat op de waardepeildatum te voorzien was dat de exploitatie van het Groningerveld 12 jaar langer zou duren dan aanvankelijk gedacht (tot en met 2080 in plaats van tot en met 2068). De economische veroudering (de economisch nadelige gevolgen van de langere exploitatietermijn) heeft verweerder vervolgens becijferd door de contante waarde van het extra kapitaalbeslag en van de extra kostenstroom (in verband met het onderhoud) die veroorzaakt worden doordat de locatie 12 jaar langer open zal zijn, om te slaan over de vervangingswaarde na technische afschrijving. Voor wat betreft het kleine veldenbeleid heeft verweerder gesteld dat dit moet worden gezien als normaal te verwachten beheer door de verlener van de concessies, zodat er geen ruimte is voor een (aanvullende) correctie.

8.4. De rechtbank oordeelt als volgt. Op zichzelf verschillen partijen er niet over van mening, dat de productiebeperkingen van de rijksoverheid een negatieve invloed hebben op de waarde van de onroerende zaak en dat die productiebeperkingen in het kader van de GVW aanleiding vormen voor een functionele correctie. Verweerder heeft ter zitting tevens aangegeven zich er in te kunnen vinden dat de consequentie daarvan voor de in geschil zijnde locatie op veldniveau wordt beoordeeld. De rechtbank deelt deze gezamenlijke opvatting van partijen. De ernstige aardbeving bij Huizinge en het reële risico op het vaker voorkomen van zulke of nog zwaardere bevingen, is de aanleiding geweest voor steeds verdergaande politieke besluitvorming ten aanzien van het verminderen van de gaswinning in Groningen. Naar het oordeel van de rechtbank gaat het er hierbij niet alleen om wat de reële verwachtingen waren op de waardepeildatum, maar moeten ook de ontwikkelingen in het jaar 2015 worden meegenomen. Die voortschrijdende ontwikkelingen (met name de aangekondigde productieverlagingen die in dat jaar onder grote politieke druk tot stand zijn gekomen) vormen namelijk specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheden, waarmee op grond van artikel 18, derde lid, onderdeel c van de Wet WOZ rekening moet worden gehouden (zie ook 2.2).

8.5. De rechtbank is van oordeel dat verweerder in zijn waardebepaling onvoldoende rekening heeft gehouden met de productiebeperkingen. In de eerste plaats heeft verweerder de situatie per waardepeildatum genomen, en niet die per toestandsdatum (terwijl ook verweerder ter zitting heeft verklaard dat de toestandsdatum leidend is). In de tweede plaats kon op de toestandsdatum redelijkerwijs worden voorzien dat de gaswinning in Groningen definitief en onomkeerbaar zou worden beperkt, in een tempo en tot op een niveau dat een hogere correctie dan 10 % rechtvaardigt. Hoewel de verlenging met 12 jaar die verweerder heeft gehanteerd ter onderbouwing van die correctie afkomstig is uit het winningsplan van eiseres, strekten de voorzienbare gevolgen van de aardbevingen naar het oordeel van de rechtbank op de toestandsdatum al verder. Uit de (algemeen kenbare) publicaties en besluiten die eiseres heeft genoemd, en die verweerder op zichzelf niet heeft bestreden, leidt de rechtbank in dit verband het volgende af. In januari 2014 was van rijkswege nog een productieplafond aangekondigd van 42,5 miljard kuub (het gemiddelde in de jaren 1965 tot 2014 was 42 miljard kuub per jaar). In een Kamerbrief van 25 januari 2013 werd voor 2016 een maximum van 40 miljard kuub genoemd. In het winningsplan van eiseres zijn de maxima aangepast naar 42,5 miljard kuub voor 2014 en 39,4 miljard kuub voor 2015 en 2016. In het instemmingsbesluit van de Minister van Economische Zaken van 30 januari 2015 werd voor dat jaar 39,4 miljard kuub vastgesteld als plafond. Dat besluit is later dat jaar (op 29 juni 2015) gewijzigd, waarbij een plafond van 33 miljard kuub werd vastgesteld. Dat plafond mocht alleen worden bereikt onder bijzondere omstandigheden, zoals een koude winter, terwijl als uitgangspunt voor de winning in het gewijzigde besluit een maximum van 27 miljard kuub gold. Hiermee heeft eiseres aannemelijk gemaakt dat op de toestandsdatum een permanente verlaging in de toegestane gaswinning van 42,5 miljard kuub naar ten hoogste 27 miljard kuub per jaar reëel en voorzienbaar was. Daarmee acht de rechtbank het percentage van 38 dat eiseres heeft gehanteerd voor de economische veroudering door de productiebeperkingen aannemelijk.

8.6. Voor wat betreft het kleine veldenbeleid oordeelt de rechtbank als volgt. Dat dit beleid gevoerd is, heeft verweerder als zodanig niet bestreden. In feite komt het beleid erop neer, dat de exploitatie van het Groningerveld langer duurt dan aanvankelijk (toen de putten gebouwd werden) was voorzien. Op zichzelf vormt die omstandigheid naar het oordeel van de rechtbank aanleiding voor een correctie wegens economische veroudering, om vergelijkbare redenen als die verweerder heeft onderkend ten aanzien van de productieverlaging door de aardbevingen (zie 8.3.). Dat het in algemene zin mogelijk is dat de verlener van de concessie bepaalde voorwaarden stelt aan de gaswinning, maakt dat niet anders. De rechtbank acht daarbij vooral van belang dat de voorwaarden inzake het kleine veldenbeleid een effect hebben van de omvang zoals door eiseres becijferd (zie 8.7. hierna). De rechtbank is daarom van oordeel dat verweerder in zijn waardebepaling onvoldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen van het kleine veldenbeleid voor (het tempo van) de exploitatie van het Groningerveld.

8.7. In dit geval hebben de putten die nog in gebruik waren op de toestandsdatum (en gewaardeerd zijn) als bouwjaar 1966 tot en met 1972. Eiseres heeft onweersproken gesteld dat het kleine veldenbeleid vanaf 1974 heeft gegolden. Dat betekent dat er ten aanzien van de putten ruimte is voor een aanvullende correctie wegens economische veroudering, omdat de langere duur van de exploitatie door dat beleid ten tijde van de bouw van de putten niet was voorzien. Verweerder heeft de benadering van de omvang van de correctie die eiseres op dit punt voorstaat (uitgaan van de terugval in gewonnen kuubs per jaar) als zodanig niet bestreden.

Naar het oordeel van de rechtbank schuilt in de becijfering van eiseres echter wel (ten dele) een dubbeltelling. Bij de benadering van het effect van de aardbevingen (zie 8.5.) gaat eiseres namelijk uit van een terugval van 42,5 miljard kuub per jaar naar 27 miljard kuub per jaar. Bij de benadering van het effect van het kleine veldenbeleid gaat eiseres uit van een terugval van 54 miljard kuub per jaar naar 35 miljard kuub per jaar (zie 8.2.). Aldus wordt de terugval van 42,5 miljard kuub per jaar naar 35 miljard kuub per jaar dubbel in aanmerking genomen. Naar het oordeel van de rechtbank kan deze dubbeltelling het eenvoudigst worden geëlimineerd door de terugval als geheel in aanmerking te nemen, dus van 54 miljard kuub per jaar naar 27 miljard kuub

per jaar. In die terugval zit zowel het effect van de aardbevingen als van het kleine veldenbeleid verwerkt. De factor wegens economische veroudering ten aanzien van de putten komt dan in totaal uit op 50 %.

- 8.8. Gelet op het voorgaande zal de rechtbank voor wat betreft de functionele correctie wegens economische veroudering uit gaan van 50 % voor de putten en van 38 % voor de utilities en de infrastructuur/gebouwen. De rechtbank merkt nog op, dat verweerder ten aanzien van (de gesloten) put 211 een functionele correctie van 100 % heeft toegepast, zodat de waardering op nihil uitkomt. Omdat dit in het voordeel van eiseres is, sluit de rechtbank voor wat betreft put 211 aan bij de waardering zoals verweerder die heeft gehanteerd.

Ten aanzien van de abandonneringskosten

- 9.1. Eiseres heeft gesteld dat er binnen de GVW rekening moet worden gehouden met de zogenoemde abandonneringskosten. Dat zijn de kosten die gemoeid zijn met het ontmantelen en saneren van de gaswinningslocatie nadat de gaswinning wordt gestaakt. Het komt erop neer dat de in 2002 gewijzigde Mijnbouwwet en andere wettelijke voorschriften eiseres ertoe verplichten om de winningsinstallatie volledig te verwijderen en de grond schoon achter te laten, ter zake waarvan een zogeheten sluitingsplan moet worden gemaakt. In verband met de daarmee gemoeide kosten moet er volgens eiseres een factor van 15 % (voor alle drie de categorieën opstallen) worden toegepast.
- 9.2. Verweerder meent dat binnen de GVW met de abandonneringskosten geen rekening moet worden gehouden. Verweerder verwijst in dat verband met name naar een uitspraak van Hof Leeuwarden van 6 oktober 1995 (ECLI:NL:GHLEE:1995:AS3453). In die uitspraak oordeelde het Hof dat bij de bepaling van de vervangingswaarde niet afzonderlijk rekening moet worden gehouden met de ontmantelingskosten van de boorputten. Volgens verweerder moeten de abandonneringskosten in het kader van de GVW ook buiten beschouwing blijven, omdat dergelijke kosten geen consequenties hebben voor de functionaliteit van de investering. De investeerder houdt er wel rekening mee bij aanvang van de investering, maar daarna blijven de kosten in het kader van de GVW buiten beeld, aldus verweerder.
- 9.3. De rechtbank overweegt als volgt. Gedurende de technische levensduur kunnen de inzichten ten aanzien van de technische levensduur en de restwaarde veranderen. Die veranderde inzichten kunnen leiden tot een hogere of juist tot een lagere correctie wegens technische veroudering. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 31 januari 2020 (ECLI:NL:HR:2020:169) in dit verband overwogen dat er aanleiding kan zijn voor een aanpassing van de technische afschrijving of van de restwaarde van een onroerende zaak, bijvoorbeeld indien achteraf blijkt dat de daarvoor eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn (r.o. 2.3.4).
- 9.4. Naar het oordeel van de rechtbank vormen de abandonneringskosten in wezen een onderdeel van de restwaarde van de onroerende zaak. Het komt er immers op neer, dat aan het einde van de levensduur (als de gaswinning wordt beëindigd) kosten moeten worden gemaakt om de onroerende zaak te ontmantelen. Daar heeft eiseres last van, want zij moet die kosten maken. In dit opzicht verschillen de abandonneringskosten niet van 'gewone' saneringskosten die moeten worden gemaakt omdat de bodem verontreinigd is.
- 9.5. In de door verweerder aangehaalde uitspraak van Hof Leeuwarden van 6 oktober 1995 (zie 9.2.), oordeelde het Hof dat de toekomstige ontmantelingskosten de ongecorrigeerde vervangingswaarde niet verlagen, evenmin als een positieve restwaarde haar zou verhogen. Voor zover het Hof daarmee heeft bedoeld te zeggen dat een negatieve of een positieve restwaarde (ook) geen invloed heeft op de GVW, oordeelt de rechtbank anders. De restwaarde heeft naar het oordeel van de rechtbank namelijk wel degelijk invloed op de GVW, omdat de restwaarde mede de factor voor technische veroudering bepaalt (zie 9.3.).

9.6. Verder overweegt de rechtbank het volgende. De GVW is de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar in economisch opzicht heeft. Deze waarde wordt gevonden door uit te gaan van de veronderstelling dat voor die zaak een markt zou zijn waarop de eigenaar niet alleen als verkoper zou opereren maar tevens als koper die de zaak zou willen verwerven met handhaving van aard en bestemming ervan (zie laatstelijk het hiervoor aangehaalde arrest van de Hoge Raad van 31 januari 2020, r.o. 2.3.2). Daaruit volgt dat de GVW niet hoger kan zijn dan de bedrijfswaarde: de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar zelf vertegenwoordigt (zie Hoge Raad 8 juli 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5032). Naar het oordeel van de rechtbank kan het (ook) tegen deze achtergrond niet anders zijn dan dat rekening gehouden moet worden met de abandonneringskosten. Eiseres krijgt immers te zijner tijd last van die kosten en zou, als zij de locatie op de waardepeildatum zou kopen, daarmee rekening houden bij het bepalen van de prijs die zij bereid zou zijn te betalen.

10.1. Het voorgaande betekent dat verweerder naar het oordeel van de rechtbank ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de abandonneringskosten. De vraag is vervolgens of de stelling van eiseres, inhoudende dat in verband met deze kosten een functionele correctie van 15 % op zijn plaats is, gevolgd kan worden.

10.2. Zoals hiervoor is overwogen (zie 9.3. tot en met 9.5.), is de rechtbank van oordeel dat de abandonneringskosten binnen de GVW terug moeten komen in de correctie voor technische veroudering. De rechtbank vat de stelling van eiseres over de abandonneringskosten daarom zo op, dat die kosten de restwaarde verlagen, zodat de correctie voor technische veroudering hoger zou worden.

10.3. Na deze constatering is het volgende van belang. Verweerder heeft in zijn waardering rekening gehouden met de omstandigheid dat het gasveld op een gegeven moment leegraakt, waardoor de winning eindigt (depletie). Dat heeft verweerder gedaan door ten aanzien van de putten en de utilities een restwaarde van nihil in aanmerking te nemen. Naar het oordeel van de rechtbank is dat terecht. Hoewel eiseres meent dat de correctie voor depletie thuishoort in de correctie voor functionele veroudering in plaats van in de correctie voor technische veroudering, heeft zij zich aan deze aanpak van verweerder geconformeerd. De correctie vanwege depletie is dus op zichzelf geen voorwerp van geschil. Wel moet worden vastgesteld dat partijen het erover eens zijn dat na die correctie voor wat betreft de putten en de utilities een restwaarde van nihil resteert.

Uitgaande van het oordeel dat de abandonneringskosten de restwaarde verlagen (zie 10.2.), zou dit ertoe leiden dat de restwaarde van de putten en de utilities vanwege die abandonneringskosten negatief zou worden.

10.4. Dat gezegd hebbende, overweegt de rechtbank het volgende. Hoewel de rechtbank van oordeel is dat de abandonneringskosten thuishoren in de correctie voor technische veroudering, bestaat er in dit geval geen bezwaar tegen de benadering van eiseres die inhoudt dat deze kosten leiden tot een correctie wegens functionele veroudering. Eiseres heeft de ontmantelings- en saneringskosten gedetailleerd begroot en deze contant gemaakt (uitgaande van een disconteringsvoet van 4 % en teruggerekend vanaf 2068). Die contant gemaakte kosten heeft eiseres vervolgens afgezet tegen de vervangingswaarde na toepassing van de correctie voor technische veroudering. Daaruit rolt een percentage van 15, welk percentage vervolgens als correctie voor functionele veroudering in aanmerking is genomen. Naar het oordeel van de rechtbank levert dat op zichzelf geen onjuiste einduitkomst op. Het effect op de eindwaarde zou immers niet anders zijn als de contant gemaakte kosten als onderdeel van de technische veroudering in aanmerking zouden zijn genomen (in de hoedanigheid van een negatieve of lagere restwaarde). Verder merkt de rechtbank op dat verweerder de berekening van eiseres als zodanig niet heeft bestreden. Uit praktisch oogpunt zal de rechtbank daarom de berekeningswijze van eiseres op dit punt volgen.

10.5. De rechtbank zal voor wat betreft de abandonneringskosten uit gaan van functionele correctie

van 15 % over de gehele onroerende zaak.

Ten aanzien van de excessieve gebruikskosten van de utilities

- 11.1 . Volgens eiseres moet ten aanzien van de utilities rekening gehouden worden met een factor voor excessieve gebruikskosten van 25 %, omdat de investeringen, die in 2007 gedaan zijn, achteraf gezien economisch onrendabel zijn gebleken. Het gaat om de investeringen in het kader van het Groningen Long Term Project (GLT-Project) en dan met name om de investeringen die ter gelegenheid daarvan zijn gedaan in de onderdelen van de installatie die zien op de compressie van het gas. Eiseres heeft aangegeven dat er destijds drie redenen waren voor de gepleegde investeringen. In de eerste plaats moest de druk aan de oppervlakte worden verhoogd, omdat de natuurlijke druk na verloop van tijd inzakt doordat een deel van het gas uit het veld gehaald is. In de tweede plaats moest de leveringszekerheid ook na 2068 worden gewaarborgd, omdat ten tijde van de investeringen verwacht werd dat de exploitatie ook na dat jaar zou worden voortgezet. In de derde plaats waren extra investeringen noodzakelijk, omdat eiseres werd geacht met de installatie de zogeheten piekbelasting op te kunnen vangen (de installatie moest in korte tijd kunnen worden opgestart om vervolgens op vol vermogen te kunnen leveren). Eiseres heeft haar standpunt ter zitting verduidelijkt en toegelicht dat de door haar verdedigde correctie voor excessieve gebruikskosten alleen ziet op de laatste twee redenen (verlengen leveringszekerheid en opvangen piekbelasting). De eerstgenoemde reden (drukverhoging) is namelijk een bij de winning van gas normaal te achten investering gedurende de looptijd van de exploitatie van een gasveld. Dat geldt niet voor de technisch hoogstaande, geavanceerde en dus kostbare investeringen in verband met de twee andere redenen. De daarmee gepaard gaande kosten zijn achteraf gezien in wezen overbodig gebleken, omdat de gaswinning aanzienlijk is teruggeschoefd. Eiseres had nooit zoveel geld geïnvesteerd in deze dure technologische aanpassingen, als zij had geweten dat zij daar door het aangescherpte veiligheidsbeleid nauwelijks meer van zou hebben kunnen profiteren.
- 11.2. Volgens verweerder is de waarde van de investering voor de eigenaar niet anders dan de investering die hij pleegt. Aangenomen moet worden dat de investeringen worden terugverdiend over de gebruiksduur. Er zijn daarom geen in aanmerking te nemen buitengewone kosten, aldus verweerder. Verder acht verweerder van belang dat het om gasinstallaties gaat die voor wat betreft de winningsrechten in concessie zijn uitgegeven. Daar hoort nu eenmaal overheidsregulering bij. Een correctie voor functionele afschrijving omdat de installatie tot meer in staat is dan waarvoor de installatie later - door die regulering - wordt ingezet, past dan niet. Bovendien wijst verweerder erop dat hij ten aanzien van alle onderdelen van de onroerende zaak al rekening heeft gehouden met een functionele correctie van 10 %, in verband met het feit dat op de waardepeildatum te voorzien was dat de exploitatie van het Groningerveld 12 jaar langer zou duren dan aanvankelijk gedacht (zie 8.3.).
- 11.3. De rechtbank overweegt dat partijen niet van mening verschillen over de aanleiding voor de investeringen in het kader van het GLT-Project. Verweerder heeft in de conclusie van dupliek immers opgemerkt dat de investeringen zijn gedaan met het oog op het verlengen van de productieperiode en het optimaal reageren op de variaties in de markt voor de afname van gas. Dat komt overeen met de hiervoor omschreven twee redenen waarmee eiseres de door haar verdedigde correctie heeft onderbouwd (zie 11.1.).
- 11.4. Naar het oordeel van de rechtbank is de omstandigheid dat een eigenaar investeringen pleegt die na verloop van tijd onrendabel blijken te zijn, omdat duidelijk wordt dat het gebruik van de onroerende zaak zoals dat ten tijde van de investeringen werd voorzien, nooit meer kan worden gerealiseerd, een omstandigheid die aanleiding geeft tot een functionele correctie (vgl. Hoge Raad 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1818). Uit hetgeen hiervoor is overwogen, leidt de rechtbank af dat hiervan ook in dit geval sprake is. Door de aardbevingen in Groningen en het daaropvolgende veiligheidsbeleid werd voorafgaand aan de toestandsdatum immers duidelijk dat de kans groot was dat er ten aanzien van de locatie [locatie B] geen sprake meer zou zijn van het verlengen van

de leveringszekerheid en het opvangen van de piekbelasting. Daarmee was duidelijk dat de daarop gerichte investeringen op korte termijn hun belang zouden verliezen en dus geen nut meer zouden afwerpen (zie 8.5.). Dat het hierbij gaat om een van overheidswege gereguleerde sector, doet daar naar het oordeel van de rechtbank niet aan af. De rechtbank is daarom van oordeel dat verweerder in zijn waardebeoordeling onvoldoende rekening heeft gehouden met de achteraf bezien ten dele onrendabel geworden investeringen.

- 11.5. Eiseres heeft de omvang van de correctie benaderd door - kort gezegd - een functioneel onderdeel van de investeringen ('compression'), effectief buiten de waardering te laten. Dit onderdeel vertegenwoordigt (na de correctie voor technische veroudering) een waarde van ongeveer 20 % van de totale utilities. Het percentage is verhoogd naar 25 om rekening te houden met de noodzakelijke aanpassingen in de installatie buiten de compressie (outlet naar gasnet). De rechtbank merkt op dat verweerder deze berekening van de omvang van de correctie als zodanig niet heeft bestreden. De rechtbank zal daarom aansluiten bij de berekening van eiseres.
- 11.6. De rechtbank zal voor wat betreft de utilities uit gaan van een functionele correctie wegens excessieve gebruikskosten van 25 %.

Slotsom

- 12.1. De rechtbank merkt nogmaals op, dat de bewijslastverdeling in WOZ-zaken meebrengt, dat verweerder in eerste instantie aannemelijk moet maken dat de vastgestelde of, zoals in dit geval, de in beroep verdedigde eindwaarde niet te hoog is. Als verweerder niet in deze bewijslast slaagt, komt de vraag aan de orde of eiseres de door haar bepleite eindwaarde aannemelijk heeft gemaakt. Indien ook dat laatste niet het geval is, zal de rechter als regel de waarde zelf vaststellen (zie 3.). In de hiervoor behandelde bespreking van de geschilpunten ligt besloten dat de rechtbank niet aannemelijk acht dat de eindwaarde die verweerder heeft vastgesteld, niet te hoog is. Ook ligt daarin besloten dat de rechtbank van oordeel is dat eiseres niet aannemelijk heeft gemaakt dat de door haar verdedigde eindwaarde niet te laag is. Dat betekent dat de rechtbank de eindwaarde zelf zal vaststellen.
- 12.2. Uit de hiervoor gegeven rechtsoordelen en bewijsoordelen vloeit voort dat de rechtbank de GVW van de onroerende zaak aan de hand van de volgende uitgangspunten zal vaststellen:
- a. a) de werktuigenuitzondering: ten aanzien van de putten 20 %, ten aanzien van de utilities 60 % (zie 6.4. en 7.4.);
 - b) de correctie voor functionele veroudering: factor wegens economische veroudering 50 % voor de putten en van 38 % voor de utilities en de infrastructuur/gebouwen (zie 8.8.), factor wegens abandonneringskosten 15 % over de gehele onroerende zaak (zie 10.5.), factor wegens excessieve gebruikskosten ten aanzien van de utilities 25 % (zie 11.6.).
- 12.3. Na afloop van de zitting hebben beide partijen de eerder door hen (in Excel) gemaakte berekeningen van de GVW aan de rechtbank toegezonden. De rechtbank heeft de hiervoor genoemde beslissingen vervolgens verwerkt in die Excel-bestanden. Uit beide bestanden komt naar voren dat de GVW, uitgaande van de uitgangspunten als onder 12.2. vermeld, (afgerond) € 15.639.000 bedraagt. Een afdruk van beide Excel-bestanden waaruit deze waarde volgt, is als bijlage gevoegd bij deze uitspraak.
- 13.1. Het beroep is gegrond en de rechtbank vernietigt de uitspraak op bezwaar. De rechtbank vermindert de waarde tot een bedrag van € 15.639.000.
- 13.2. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, bepaalt de rechtbank dat verweerder aan eiseres het door haar betaalde griffierecht van € 333 vergoedt.
- 13.3. Ter zitting heeft eiseres aangegeven geen aanspraak te maken op de vergoeding van

proceskosten.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de waarde tot een bedrag van € 15.639.000;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van de vernietigde uitspraak op bezwaar;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 333 aan eiseres te vergoeden.

Deze uitspraak is op 10 augustus 2020 gedaan door mr. A.M.A.M. Kager, voorzitter, mr. M. van den Bosch en mr. A. Heidekamp, leden, in aanwezigheid van mr. M. Hiemstra, griffier. De beslissing wordt openbaar uitgesproken op de eerstvolgende maandag na deze datum.

de griffier is verhinderd te ondertekenen
w.g. voorzitter

Bijlagen:

- Excelsheets (2x)

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.