



# WOZ-waardering niet-woningen

Poppo Groen  
Ronald Mols



# Programma

- Kantoren
  - Label C
  - Onderbouwen kapitalisatiefactor
- Zonnepanelen op courante niet-woningen
- Agrarische objecten
  - Objectkenmerken
  - Objectafbakening
- Hotels
- Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief
- Gecorrigeerde vervangingswaarde
  - Verantwoord corrigeren/onderbouwen
- BTW bij courante objecten in aanbouw
- Vragen en discussie

# Voorstellen

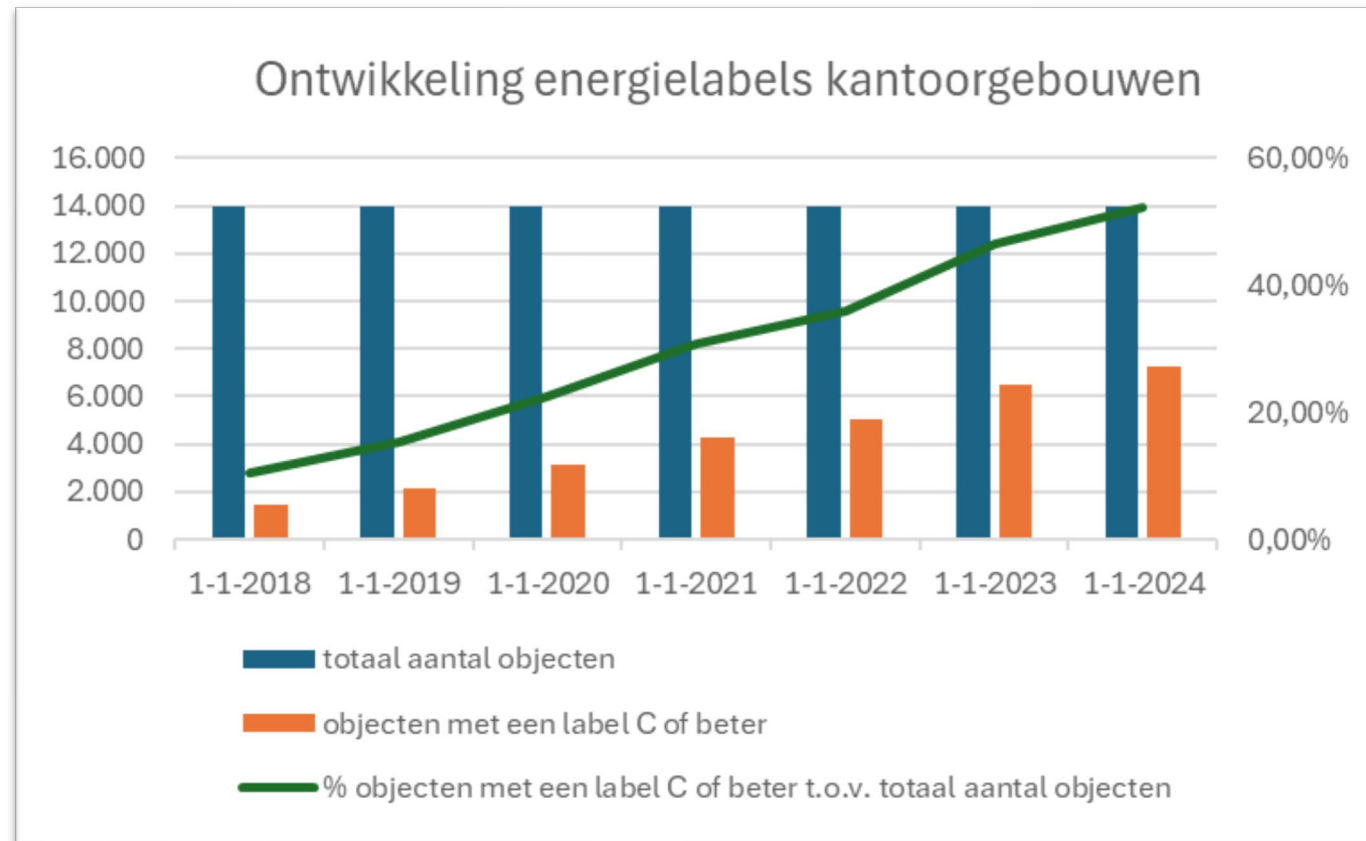




# Kantoren

- Label C
- Onderbouwing kapitalisatiefactor

# Label-C-verplichting kantoren



# Label C: wat betekent dit voor de WOZ?

- Steeds meer kantoren met C-label (of hoger)
- Invloed op de markthuur?
- Invloed op het leegstandsrisico?
- Invloed op de waarde?
- 2030 minimaal label A?

# Onderbouwing kapitalisatiefactor

Top down: de kapitalisatiefactor is dan de **verkoopprijs gedeeld** door de **huurwaarde**

Bottom-up: kapitalisatiefactor wordt berekend aan de hand van het **verwachte risico** en **gewenste rendement** van een investeerder

naast een **basisrendement** en een standaard **risico-opslag** voor vastgoed ook rekening gehouden met het **leegstandsrisico** en de onderhoudslasten van het object.

Zie taxatiewijzer  
huurwaardekapitalisatie.

# Onderbouwing kapitalisatiefactor

- Welke methode heeft de voorkeur?
- Altijd dubbel toepassen? Nee, maar soms toch verstandig...
- Werk transparant ...
- Leegstandsrisico en risico-opslag de meest lastigste parameters
- Bereken leegstandsrisico per buurt en type en 'fine tune' (objectspecifieke omstandigheden)
- Bepaal risico-opslag (richtlijnen van Taxatiewijzer HWK)



# Onderbouwing kapitalisatiefactor

Jurisprudentie:

- Gerechtshof Amsterdam 12 december 2024,  
ECLI:NL:GHAMS:2024:3631

***HWK-methode in bezwaar, vergelijkingsmethode in beroep.***

- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 november 2024,  
ECLI:NL:GHARL:2024:7348

***Top down op basis van vergelijking en aangevuld met bottom-up.***

- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 oktober 2024,  
ECLI:NL:2024:6428

***Geen verplichting voor berekening bottom-up.***

# Onderbouwing kapitalisatiefactor

- Verstrekken van huurgegevens andere objecten ‘knelt’ met vertrouwelijkheid
- Switchen naar vergelijkingsmethodiek is toegestaan!
- Maak in een procedure eventueel gebruik van art. 8:29 Awb
- Rechtbank Gelderland 28 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5859

## ***Mogelijkheid beperkte openbaarheid huurinlichtingenformulieren***

- Onderbouw de factor, ook/juist in bezwaarprocedure en werk transparant...
- Voorbeeld: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 21 januari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:326



# Zonnepanelen op courante niet-woningen



# Zonnepanelen op courante niet-woning



# Zonnepanelen op dak courante niet-woning

---

Gebouwgebonden of zelfstandig WOZ-object?

---

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 30 april 2024,  
ECLI:NL:RBZWB:2024:2879

---

Toepassingsbereik van de werktuigenuitzondering

---

Zonnepark zonder panelen verliest zijn herkenbaarheid,  
randapparatuur vrijgesteld (geen verschil dus met veldopstelling)



# Agrarische objecten

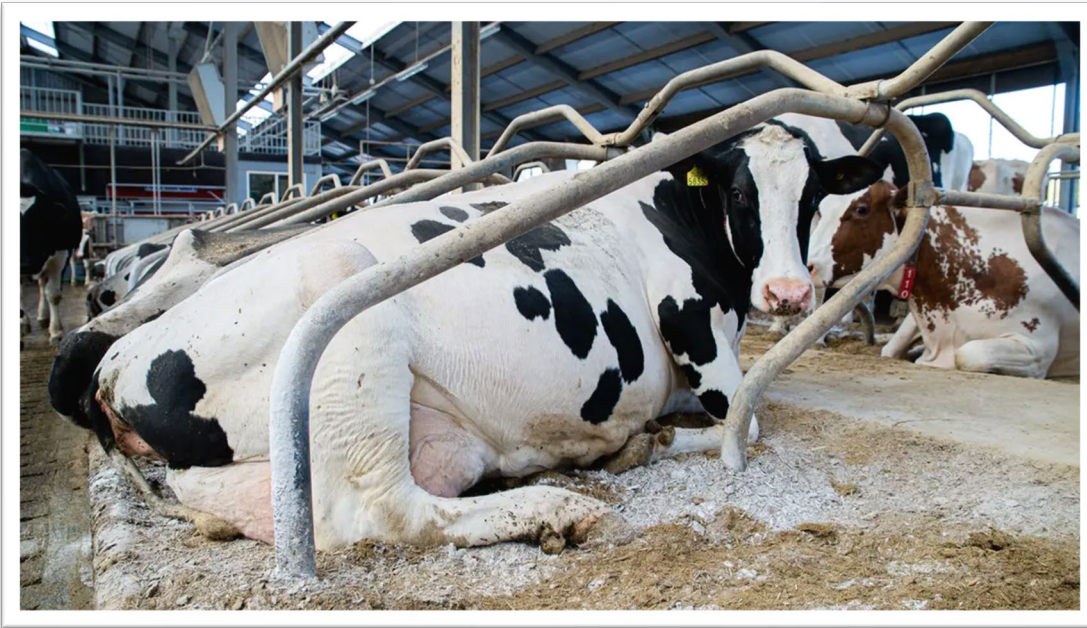
- Objectkenmerken
- Objectafbakening

# Agrarisch, objectkenmerken, gegevensbeheer en taxateur

Opstal met asbest  
wordt gesloopt

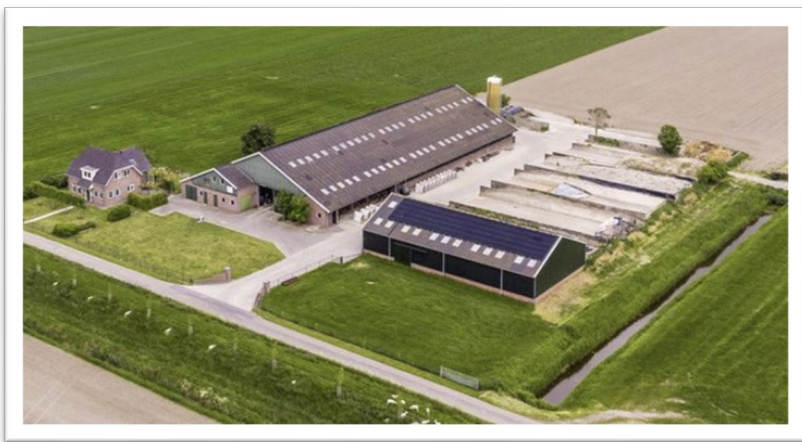
Deelobject opstal  
wordt verwijderd,  
deelobject  
correctie asbest  
niet?

# Agrarische objecten





# Objectkenmerken agrarisch



- Koeien, dan ook:
  - Stal
- Stal, dan ook:
  - Mestkelder
  - Voedersilo
- Niet administratief kloppend maken
  - Maar ter plaatse controleren
  - Of inlichtingen opvragen
- Samenwerking tussen taxateur en gegevensbeheerder

# Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? Vrijgestelde cultuurgrond?



# Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? Vrijgestelde cultuurgrond?



# Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? vrijgestelde cultuurgrond?



# Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? Vrijgestelde cultuurgrond?

- Periodieke begrazing door schapen van derden onder zonnepanelen
- Cultuurgrond
- Grond onder een gebouwd eigendom
- Exploitatie in het kader de landbouw ondergeschikt aan exploitatie zonnepark

# Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? vrijgestelde cultuurgrond?

- Rechtbank Noord-Nederland 22 juni 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:2536
- Cultuurgrond: in dit geval 'weidebouw'  
***is dit bij alle constructies mogelijk?***
- Grond onder een gebouwd eigendom: enkel onder palen  
***overige grond – voor zover bruikbaar voor het groeien van gewassen en houden van vee – is geen ondergrond van gebouwd eigendom***
- Exploitatie in het kader de landbouw ondergeschikt aan exploitatie zonnepark  
***is niet van belang, want cultuurgrond is geheel of nagenoeg geheel ten dienste aan landbouwbedrijf (perspectief)***  
***dat dit een derde is doet daar niets aan af***

# Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties



# Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties

- Achtergrond verzoeken van belanghebbenden om samenstel
- Wet belastingen milieugrondslag (H VI: energiebelasting)
- Levering energie per 'aansluiting' (één aansluiting = één WOZ-object)
- Kan OZB-belang ver overstijgen
- **'naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen'**
- Veel maar geen onbegrensde ruimte....
- ... en zeker geen gemeentelijke beleidsvrijheid...



# Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties

**Gerechtshof Den Haag 18  
januari 2023,  
ECLI:NL:GHDHA:2023:41**

- Bedrijven die meer dan twee kilometer of meer uit elkaar liggen, **ieder afzonderlijk** voor het **productieproces** zijn uitgerust en operationeel zijn alsmede afzonderlijk verkoopbaar, vormen **geen** samenstel

Gerechtshof Den Haag 22  
februari 2023,  
ECLI:NL:GHDHA:2023:276

- **Afstand** 4.1 kilometer en 464 meter: **geen** samenstel
- Absoluut maar ook relatief

**Conclusie A-G Pauwels 1  
maart 2024,  
ECLI:NL:PHR:2024:229**

Samenstel indien:

- (1.) **onmiskenbaar een geografisch samenhangend** geheel
- waarin alle eigendommen voor (2.) **één organisatorisch doel** worden **aangewend**

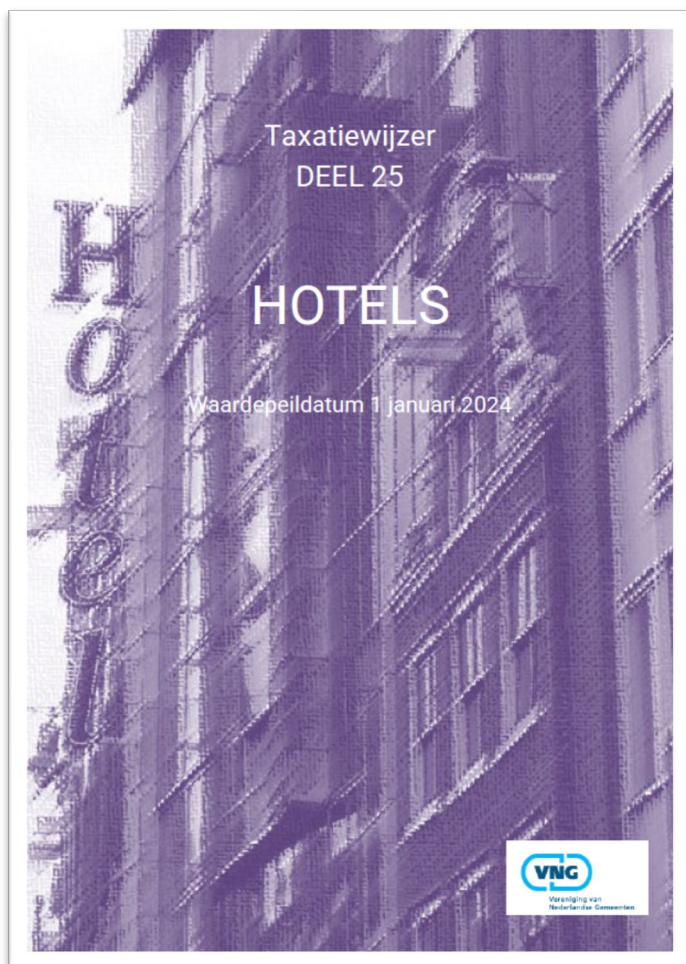


# Hotels

# Onze ervaringen

- Verschillende taxatiemethoden worden toegepast
  - Verschillen tussen gemeenten
  - Meerdere methoden binnen een gemeente
- In beroepsfase wordt de WOZ-waarde van hotels op verschillende manieren (extra) onderbouwd
- Landelijke taxatiewijzers worden lang niet altijd toegepast
  - Beleving veel WOZ-taxateurs: Taxatiewijzer niet altijd geaccepteerd

# Taxatiewijzer Hotels



- Taxatiewijzer Hotels wordt steeds meer “gedragen” door jurisprudentie (ECLI:NL:GHDHA:2023:2210)
- Taxatiewijzers kunnen alleen worden verbeterd als er feedback wordt gegeven
- Daarom:
  - Gebruik de taxatiewijzer
  - Geef feedback over de taxatiewijzer!
    - Via WOZ-datacenter



# Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief



# Bedrijfswaarde eigenarenperspectief golfcomplex



# Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief

- Hoge Raad 12 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:571
  - De bedrijfswaarde moet worden bepaald op de waarde die deze zaak in economische zin voor de eigenaar vertegenwoordigt.
- Dit betekent dat de kasstromen van de gebruiker niet in de waardering worden meegenomen.
- Aansluiting bij Veendam- en AHOUY-arrest (pre-WOZ)
- Soms splitsing van exploitatie (verhuur en uitbating)
- Objectief benaderen: waardering van het bedrijf als totaal
  - Rechtbank Midden-Nederland 26 maart 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:1266
  - Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 september 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9118
- In lijn met de taxatiewijzer Recreatie



# Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Verantwoord corrigeren en onderbouwen



# Te waarderen scholen



# Dezelfde waarde als een garagebox?



# Taxeren incurante objecten niet alleen een rekensom

- Correcties van meer dan 90%?
- $TC\ 80\% + FC\ 50\% = 90\%$  correctie
- $Vervangingswaarde - Gecorrigeerde\ vervangingswaarde =$   
Correctie
  
- Houd het juiste perspectief:
  - Restwaarde deelobject onderwijs = circa 24%
    - Dus een correctie van 90% is ruim onder de restwaarde
  - $Waarde\ deelobject / BVO = Gecorrigeerde\ waarde\ per\ m^2$
  - Gebruik uitgebreid taxatieverslag uit Tiox

# Onderbouw de restwaarde (1)

- Conclusie A-G R.J. Koopman 10 november 2023, ECLI:NL:PHR:2023:1012
- De restwaarde in de taxatiewijzer moet zijn onderbouwd
- ncnp-bureau's
  - Gerechtshof 's-Hertogenbosch 20 maart 2024, ECLI:NL:GHSE:2024:932 (rapport Phydias: onduidelijke berekening die bovendien niet aansluit bij de waardepeildatum)
  - Rechtbank Oost-Brabant 7 juni 2024, ECLI:NL:GHSE:2024:932 (idem)

## Onderbouw de restwaarde (2)

- Verkooptransacties vergelijkbare objecten
- Eventueel ook buiten de gemeentegrens
- Rond de waardepeildatum (evt. indexering)
- Exclusief grondwaarde
- Verkoopprijs minus grondwaarde / opstalwaarde volgens de taxatiewijzer = (indicatie) percentage restwaarde

# Onderbouw de restwaarde (3)

- Andersoortig gebruik behoeft geen beletsel te zijn voor bruikbaarheid (van school naar woningen)  
Gerechtshof Den Haag 16 oktober 2024, ECLI:NL:GHDA:2024:2011
- Verzamel gegevens, wissel uit en onderbouw!!!!!!!
- Rapport GBTwente: “Onderzoek Restwaarde”
  - Uit onderzoek volgt dat gehanteerde restwaarde in verschillende taxatiewijzers vrij behoudend is ingeschat

# Onderbouw de restwaarde (4)

*Levensduren vanaf 30 jaar per Taxatiewijzer*

Per taxatiewijzer resulteert het in onderstaande waarbij alle levensduren ruim boven de gemiddelde 29 jaar liggen en de restwaarden ruim boven het gemiddelde restwaarde van 21% gehanteerd in de taxatiewijzers.

Taxatiewijzer	Gemiddelde Levensduur uit marktgegevens	Gemiddelde restwaarde uit marktgegevens	Aantal marktgegevens
<b>Crematoria</b>	49	34%	7
<b>Cultuur</b>	41	34%	3
<b>Kinderboerderijen</b>	86	46%	1
<b>Onderwijs</b>	68	35%	19
<b>Overheidsgebouwen</b>	49	41%	16
<b>Sport</b>	48	21%	17
<b>Verzorging</b>	55	41%	26
<b>Ziekenhuizen</b>	81	48%	1
<b>Totaal</b>	<b>55</b>	<b>35%</b>	<b>90</b>

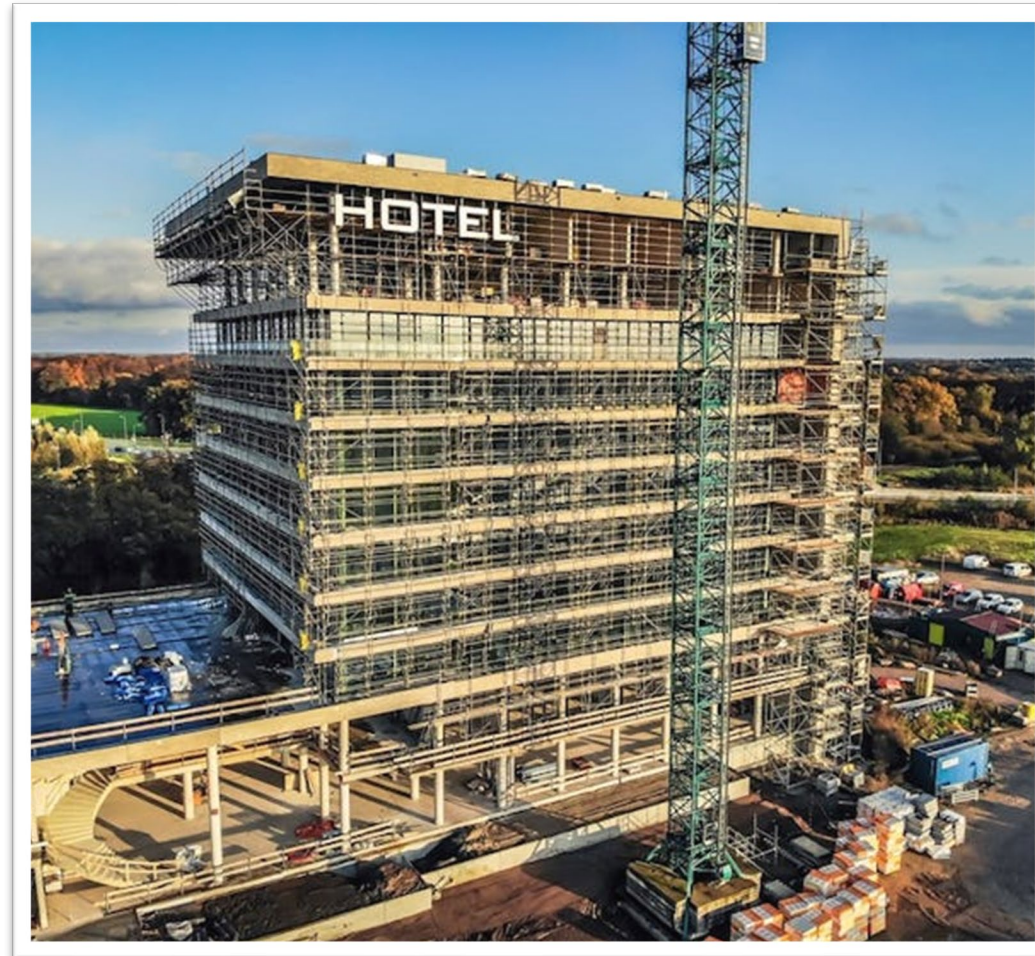


# BTW bij courante objecten in aanbouw





# BTW bij courante niet-woningen in aanbouw



# BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- Gerechtshof Amsterdam 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:3372
  - Omzetbelasting is **wel** onderdeel van de vervangingswaarde bij een pand in aanbouw (op grond van de wetgeschiedenis)
- Gerechtshof Den Haag 22 maart 2023, ECLI:NL:GHDA:2023:525
  - Omzetbelasting is **geen** onderdeel van de vervangingswaarde bij een pand in aanbouw (op grond van onduidelijkheid in de wetgeschiedenis)
- Hoge Raad 28 juni 2024, **ECLI:NL:HR:2024:812**
  - Een object in aanbouw moet **exclusief** BTW worden gewaardeerd indien de eigenaar gerechtigd is tot BTW-aftrek.

# BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- Bij verzuim om exclusief te waarderen is er dan reden voor de ambtenaar om verzoek tot ambtshalve vermindering te honoreren?
- $100 \text{ delen door } 121 = 0,83$  (17,4% voldoet niet aan de drempel van 20%)
- Indien gereed en in gebruik genomen: 2 jaarstermijn inclusief BTW
- Geen gevolgen voor bouwterreinen (bouwrijp gemaakt) (inclusief BTW), want grond is ingevolge art. 17, lid 4 Wet WOZ geen object in aanbouw



# Vragen en discussie



# Tot slot

- Ruimte voor vragen
  - Kan ook via [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)
- Volgende webinar **27 maart 2025**
  - Scheefheid van taxaties



waarderingskamer