



Actualiteiten rond niet-woning taxaties

28-3-2024

Poppo Groen

Ruud Kathmann



Waar gaan we het over hebben

- Ontwikkelingen agrarisch vastgoed
- Minimaal energielabel C bij kantoren
- BTW bij courante niet-woningen in aanbouw
- Afbakening van bedrijfspanden
- Zonnepanelen en niet-woningen
- Beoordelingsprotocollen kwaliteit niet-woning-taxaties
- Recreatieterreinen en “particuliere opstallen”
- Taxatieverslagen bij niet-woningen

Actualiteiten Agrarisch



Als BBB haar stikstofplannen doorduwt, zullen de meeste boeren verdwijnen

Nieuws

Kabinetsaanpak stikstof zal veestapel komende jaren met 30 procent verminderen

Drentse boeren aan de slag: minder eiwit, minder stikstof

Vraag via Slido

- **Wat is volgens u de marktontwikkeling bij agrarische objecten ?**
 - Er is sprake van een dalende markt door alle discussies over stikstof etc.
 - Er is sprake van een minimale marktontwikkeling
 - Er is sprake van een stijgende markt, want agrarische grond is nodig voor woningbouw

Vraag via Slido

- **Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de marktontwikkeling van agrarische objecten?**

Markontwikkelingen agrarisch

- Afwachtend
- Stijging WOZ-waarden agrarisch
 - waardepeildatum 1 januari 2022 naar 1 januari 2023
 - voor heel Nederland: 1,7%
 - wel variatie, bijvoorbeeld per provincie: 0,4% t/m 6,0%
- Wachten op duidelijkheid over toekomst
- Wachten op duidelijkheid over opkoopregeling

Markontwikkeling agrarisch

Grote verschillen tussen provincies

Oorzaken:

- Vraag naar grond voor andere bestemmingen?
- Verschillende sectoren?
- Verschuiving naar minder kwetsbare gebieden?
- Uitkoopregelingen?
-

gemiddelde waardeontwikkeling wpd 1-1-2023 t.o.v. 1-1-2022 (in %)								
Provincie	Agrarisch	Winkels	Horeca	Kantoren	Bedrijfsruimtes	Inc. Comm.	And. Inc.	Alle NW
Heel Nederland	1,7	1,5	2,5	2,6	4,2	3,5	4,1	3,3
Drenthe	3,0	0,9	2,6	4,2	4,6	3,2	5,3	3,5
Flevoland	0,9	4,8	5,5	1,1	2,2	5,1	2,2	2,2
Friesland	2,1	0,9	2,1	2,7	3,4	3,9	4,4	3,2
Gelderland	1,7	0,3	2,9	1,7	4,2	4,1	3,1	3,2
Groningen	6,0	4,3	4,6	4,0	4,9	5,0	5,1	4,9
Limburg	0,5	2,8	1,9	-1,1	4,1	5,5	5,7	3,1
Noord-Brabant	1,7	1,2	2,4	3,0	4,1	3,5	3,8	3,2
Noord-Holland	1,2	2,1	2,8	4,1	5,9	0,2	4,7	3,8
Overijssel	1,7	1,6	1,8	1,4	2,9	3,0	3,6	2,5
Utrecht	2,1	1,4	2,1	0,9	3,2	4,0	3,2	2,4
Zeeland	0,4	-0,7	0,7	0,6	2,1	3,5	2,9	1,6
Zuid-Holland	1,1	3,0	2,3	3,2	4,6	5,4	3,6	3,6

Vraag via Slido

- **Wat is in uw organisatie het percentage bezwaren bij agrarische objecten ?**
 - 0-2%
 - 2-5%
 - 5-10%
 - meer dan 10%

Onderzoek agrarische WOZ-waarden

- Aansluiting kengetallen op de markt



- Gebruik archetypen



- Aansluiting WOZ-waarden op de markt



- Objectkenmerken



Objectkenmerken in agrarische taxatieverslagen

Wat valt op?

- Sinds 2010 zijn voedersilo's vergunningsvrij
- Legbatterijen zijn niet meer toegestaan sinds 2012
- Asbest mag niet meer worden toegepast sinds 1994
- Ligboxenstallen zonder mestkelder ?

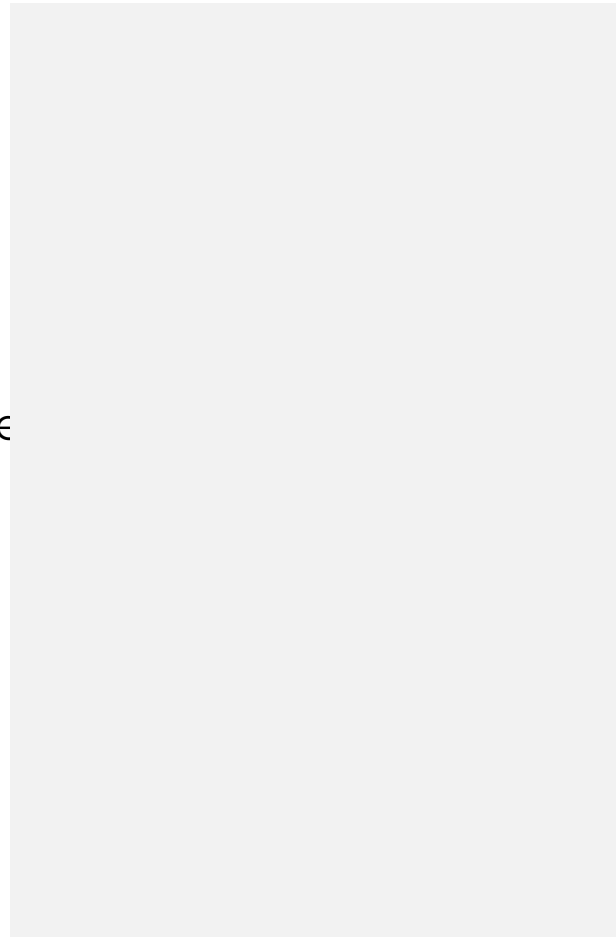
Taxatie agrarisch weer aansluiten op actualiteit

Objectkenmerken

- Breng opstallen in beeld
- Registreer zonnepanelen
- Iedere ligboxenstal heeft mestkelder
- Controleer samengevoegde opstallen

Hoe?

- Bouwvergunningen
- Inlichtingenformulieren
- Luchtfoto's
- Veldcontroles



Gevolgen verplicht energielabel C bij kantoren

Artikel

Plicht voor energielabel C voor kantoren lijkt gewenst effect te hebben

Handhaving energielabel C voor kantoren in Amsterdam werkt
Kleine kantoren lopen achter met energielabelplicht

Vraag via Slido

- **Is in uw gemeente sprake van handhaving op de label C-verplichting bij kantoren ?**
 - Ja, deze worden gesloten
 - Ja, er worden boetes uitgedeeld
 - Ja, er worden afspraken gemaakt over verbeteringen
 - Nee, er is geen handhaving

Energielabels en waardering kantoren

- Marktanalyse kantoren met label D of minder
- Marktanalyse kantoren zonder officieel label
- Analyse effect “gedogen” voortgezet gebruik kantoren label D en slechter
- Uitleg waardeverhouding tussen label A-C en D-G

Energielabels en waardering kantoren

Toename kantoren Label C of beter

Van 10% naar 46% in 5 jaar

Registreren

Analyseren

Waarderen

Totaal aantal objecten Amsterdam, Den Haag en Rotterdam: 13.987		
Registratie label C of beter:	Aantal objecten	Percentage t.o.v. totaal aantal objecten
1-1-2023	6.490	46,40%
1-1-2022	5.010	35,82%
1-1-2021	4.287	30,65%
1-1-2020	3.162	22,61%
1-1-2019	2.150	15,37%
1-1-2018	1.464	10,47%

BTW bij courante niet-woningen in aanbouw



BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

Taxatiewijzer tot nu toe

- Alle courante niet-woningen worden in de bouwfase (object in aanbouw) gewaardeerd op de vervangingswaarde inclusief BTW
- Dit is vergelijkbaar met de werkwijze bij woningen
- Hangt samen met het feit dat na oplevering getaxeerd wordt op basis van een transactie met overdrachtsbelasting en dus niet met omzetbelasting

Maar:

- Verschillende visies in de jurisprudentie

BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- **Gerechtshof Amsterdam :**

- Het gerechtshof Amsterdam is van mening, dat alle courante niet-woningen in de bouwfase dienen te worden gewaardeerd op de vervangingswaarde inclusief BTW.
- Deze uitspraak is daarmee in lijn met de taxatiewijzer
- (ECLI:NL:GHAMS:2022:3372 Hotel in aanbouw, gepubliceerd 30-11-2022)

BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- **Gerechtshof Den Haag :**

- Het gerechtshof Den Haag is echter van mening, dat bij de waardering van een courante niet-woning in aanbouw, deze niet alleen dient te worden gewaardeerd op basis van vervangingswaarde, maar dat dan ook het BTW-regime van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden gevolgd.
- Dat betekent dat afhankelijk van de BTW-positie van de eigenaar veel courante niet-woningen exclusief BTW gewaardeerd moeten worden
- (ECLI:NL:GHDHA:2023:525 Hotel in aanbouw, gepubliceerd 11-4-2023)

BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

Huidige status

- In taxatiewijzer voor waardepeildatum 1 januari 2024 wordt verwezen naar beide hof-uitspraken
- Tegen beide uitspraken is cassatie ingesteld
- Wachten op oordeel Hoge Raad
- Eventueel afstemmen met belanghebbende (niet te snel verminderen).

Vraagstukken afbakening bedrijfspanden

- Meer discussie over afbakening door breder gebruik WOZ-waarde en WOZ-afbakening

CBB verwijst geschil tussen Liander en ACM over WOZ-afbakening door naar Grote Kamer

voorgestelde WOZ-wijziging teruggefloten

Twee locaties glasteler blijven voor belasting twee locaties

Vraag via Slido

- **Welke argumenten zijn het afgelopen jaar het meest gebruikt bij bewaren tegen de objectafbakening van niet-woningen?**

Vraagstukken afbakening bedrijfspanden

- Discussie betreft vooral het vormen van samenstellen:
 - Afstandcriterium
 - Herkenbaarheid
 - Functionele eenheid
 - Zelfde gebruiker

Vraagstukken afbakening bedrijfspanden

Argumenten voor of tegen
samenvoegen?

4 opslagboxen

1 eigenaar

111 en 114 hebben dezelfde
gebruiker, samenvoegen ?

En als het 111 en 112 zijn?

111, 112 en 113 staan leeg,
samenvoegen ?

Vraagstukken afbakening bedrijfspanden

- Tuinbouwcomplexen zijn niet dienstbaar aan elkaar en daarom geen samenstel,
- Ondanks dat beide deel zijn van hetzelfde bedrijf,
- Maar ze liggen meer dan 2 kilometer uit elkaar.
- ECLI:NL:GHDHA:2023:41

Afbakening en zonnepanelen bij niet-woningen

- zonne-energiesysteem voor meerdere partijen, gelegen op een distributiecentrum van 65.000m²

Levert energie voor :

- Huurder distributiecentrum
- Nabijgelegen ziekenhuis
- 2.000 omwonenden

Vraag via Slido

- **Hoe is de objectafbakening ?**

- Het distributiecentrum is 1 object en de zonnepanelen zijn daar een deel van
- Het zijn 2 WOZ-objecten. 1 distributiecentrum en 1 zonne-energiecentrale

Vraag via Slido

- **Vallen de zonnepanelen onder de werktuigenuitzondering ?**
 - Ja, deze zijn uitgezonderd omdat ze deel zijn van het productieproces (leveren elektriciteit) en zonder beschadiging zijn te verwijderen.
 - Nee, deze zijn niet uitgezonderd. Omdat het een zonne-energiecentrale betreft, zijn deze van belang voor de uiterlijke herkenbaarheid.
 - Nee, deze zijn niet uitgezonderd. Het zijn gebouwgebonden installaties.
 - Dat is afhankelijk van de afbakening.

Zonnepanelen bij niet-woningen

- Distributiecentrum 24.000m²
- Zonnepanelen gecombineerd met batterij

Energie voor :

- Energie voor eigen gebruik

Zonnepanelen bij niet-woningen

- Basisschool 400m²
- 70m² zonnepanelen

Energie voor :

- Gebouwgebonden installaties

Beoordelingsprotocollen



Beoordelingsprotocollen

Kwaliteitscontrole door de gemeente

Verschillende specifieke protocollen

Courante niet-woningen



Incourante niet-woningen

Agrarische objecten



Vraag via Slido

- **Gebruikt uw organisatie de beoordelingsprocollen ?**

- Ja, deze gebruiken wij om zelf onze processen en taxaties te controleren.
- Ja, maar alleen die voor woningen
- Nee, deze gebruiken wij niet. Wij hebben andere structurele controles.
- Nee, deze gebruiken wij niet. Na het waarderen zijn wij klaar.
- Niet bekend

Beoordelingsprotocollen

- **Systematische controle (bijvoorbeeld huurwaardekapitalisatie):**

- Vergelijking met verkoopprijzen
- Vergelijking met huurprijzen
- Vergelijking met voorgaande waardepeildatum
- Extra controle op basis bezwaarafhandeling
- Consistente bandbreedte huurwaarde/m2
- Consistente bandbreedte kapitalisatiefactor
- Controle taxatieverslagen

Beoordelingsprotocol 

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen
Datum: 29 september 2023

**BEOORDELINGSPROTOCOL COURANTE NIET-WONINGEN
WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2023**

Aansluiting op marktniveau

Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen	ja	nee	nvt
Beschikbaarheid verkopen			
Aantal verkopen van kantoorruimten tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023:			
Aantal verkopen van winkelruimten tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023:			
Aantal verkopen van horecaruimten tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023:			
Aantal verkopen van bedrijfsruimten tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023:			
Vergelijking taxatiewaarde met marktprijs			
Is er een overzicht beschikbaar met de voor courante niet-woningen tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde?	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode?	☐	☐	☐
Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2022 en 1 juli 2023 die meer dan 5% afwijken van de getaxeerde waarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde verkoopprijs?	☐	☐	☐

Recreatieterreinen

Afbakening en taxatie recreatieterreinen

Artikel 16e

- een **geheel** van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen, of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan, of in onderdeel d bedoelde samenstellen, dat naar de omstandigheden beoordeeld één terrein vormt **bestemd voor verblijfsrecreatie** en dat **als zodanig wordt geëxploiteerd**;
- Bij afbakening wel rekening houden met “belanghebbende eigenaar”, dus inclusief
 - erfpacht
 - opstalrecht
- Maar niet met de gebruiker
 - Ook niet bij langdurig gebruik (jaarplaats)
 - Ook niet als gebruiker investeert door bijvoorbeeld plaatsen stacaravan etc.
- Bij taxatie staat de exploitatie van het geheel door de recreatie-ondernemer centraal
 - Taxatiewijzer recreatieterreinen

Recreatie, opstallen op huurgrond

- Opstallen op huurgrond zijn door natrekking eigendom van eigenaar recreatieterrein (de exploitant).
 - Achtergrond van bijzonder wettelijk voorschrift
 - Alleen anders indien opstalrecht (notaris, Kadaster)
- Deze opstallen zijn onderdeel van de taxatie
 - Invloed van deze opstallen op de WOZ-waarde
 - Bezien vanuit de exploitatie door de recreatie-ondernemer
 - Dus niet “verkoopprijs” bij overdracht aan “nieuwe huurder jaarplaats”
- Taxatiewijzer recreatieterreinen
 - twee methoden beschreven op basis van jurisprudentie

Jurisprudentie opstallen op huurgrond

- ECLI:NL:GHDHA:2023:582 (5 April 2023)
- Vergelijkingsmethode toegestaan, maar geen rekening gehouden met de verschillen tussen onzelfstandige delen en zelfstandige objecten.
- ECLI:NL:GHARL:2023:9118 (24 oktober 2023)
- Vergelijkingsmethode niet toegestaan, omdat dit in combinatie met OCF leidt tot een hybride taxatie.

Taxatiewijzer, opstallen op huurgrond

- **Taxatiewijzer recreatie:**

- Voor het geheel OCF op basis van geobjectiveerde omzet
 - Jaarplaatsen
 - recreatiewoningen / chalets / stacaravans in exploitatie bij ondernemer
- Voor de aanwezige opstallen op jaarplaatsen
 - OCF door fictie van exploitatie door ondernemer
 - Vergelijkingsmethode met correctie voor exploitatie
 - Beide methoden leiden tot dezelfde waarde

Taxatieverslagen niet-woningen



Stukken die op de zaak betrekking hebben

Onderbouwing WOZ-taxaties

Taxatieverslag

Verantwoordings-
document

Taxatieverslagen niet-woningen

Actuele aandachtspunten:

- Taxatieverslag recreatie vanuit Tiox
 - Op die manier volledige opbouw taxatie mogelijk
- Taxatieverslag GVW
 - Maak totale correcties inzichtelijk
 - Zie webinar november 2023

Modernisering taxatieverslagen niet-woningen

- Na implementatie gemoderniseerd taxatieverslag woningen
- Uitgangspunt op de zaak betrekking hebbende stukken
- Getrapt met verantwoordingsdocument
- Begrijpelijk en overtuigend



Vragen



Poppo Groen: poppo.groen@waarderingskamer.nl

Ruud Kathmann: ruud.kathmann@waarderingskamer.nl