

Webinar: datum 28-3-2024

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de webinar:

Actualiteiten rond niet-woning taxaties

1. Hoe ga je om met provinciale regelingen zoals 'Rood voor Rood' waarbij bouwvallige schuren voor 100 a 200 euro/m² worden verkocht als sloopmeters?

Dergelijke transacties worden door de producent van de taxatiewijzer agrarisch geanalyseerd, waarbij o.a. wordt geanalyseerd of er wel sprake is van een transactie waarbij ook sprake blijft van agrarisch gebruik. In de vraagstelling ligt duidelijk de verwachting dat in de geboden verkoopprijs ook de meerwaarde is meegenomen van het omzetten van “agrarisch” naar “woningbouw.” Deze verkoop zal dus niet meegenomen worden in het bepalen van de kengetallen voor “schuren”.

2. Kunnen wij de resultaten van jullie onderzoek ergens lezen?

De rapportage over het onderzoek naar de WOZ-taxaties van agrarische objecten is binnenkort te raadplegen via onze website.

3. Blijft toch lastig de combinatie courant/agrarisch (kantoor bij een jonkveestal).

Het klopt dat het lastig is om twee verschillende taxatiemethodieken te verenigen in één taxatie. In dit voorbeeld gaat het dan om de vergelijkingsmethode (de basis voor de kengetallen in de taxatiewijzer agrarisch) en huurwaardekaptalisatie die meestal wordt gebruikt bij kantoorruimten. Nog lastiger is het om onderdelen die meestal worden getaxeerd op gecorrigeerde vervangingswaarde te combineren met een taxatie op basis van marktwaarde.

In dit voorbeeld betreft het naar verwachting primair een agrarisch object, dat op basis van marktwaarde wordt gewaardeerd. Dan wordt ook het “bijgebouw” (het kantoor) op marktwaarde getaxeerd. Met behulp van de eigen marktanalyse over kantoorruimte binnen de gemeente zijn naar verwachting hiervoor wel kengetallen te vinden. Anders is het wellicht een mogelijkheid om aansluiting te vinden bij één van de andere archetypen binnen de taxatiewijzer agrarisch,

4. Hoe kunnen de kengetallen aansluiten op de markt en de taxaties via deze kenmerken niet?

Het onderzoek dat we gedaan hebben naar de WOZ-taxaties voor agrarische objecten geeft inderdaad aan dat de kengetallen in de taxatiewijzer goed aansluiten op de onderliggende marktgegevens. Een belangrijk gedeelte van het verschil wordt verklaard door de onvolkomenheden in de geregistreerde kenmerken. Bijvoorbeeld de taxatiewijzer gaat ervan uit dat de waarde van een ligboxenstal wordt opgebouwd uit de kengetallen voor de stal en de kengetallen voor de onder de stal gelegen mestopslag. Maar wanneer bij de taxatie van die ligboxenstal uitsluitend de kengetallen voor de stal worden gebruikt, omdat de mestopslag niet als apart WOZ-deelobject (met eigen archetype) in de registratie staat, sluit de WOZ-taxatie voor die stal niet aan op marktniveau.

Naast het belangrijk verschil als gevolg van de objectkenmerken, kunnen bij de opbouw van de taxatie ook nog andere verschillen ontstaan. Bijvoorbeeld bij de taxatie worden keuzes gemaakt over bijvoorbeeld de positie binnen de bandbreedte van het object (een degelijke nieuwe stal toch waarderen op basis van de ondergrens van de bandbreedte voor het archetype) of met een onjuiste toepassing van correctie grootte.

5. Vreemd dat jullie praten over marktniveau terwijl we taxeren op basis van taxatiewijzers.

Dat vinden wij niet vreemd. De taxatie van agrarische objecten is bedoeld als een taxatie van de marktwaarde van het agrarische object (exclusief de cultuurgrond) op basis van de vergelijkingsmethode. De archetypen in de taxatiewijzer vormen de basis van deze vergelijking. Deze archetypen maken het mogelijk aan te sluiten op marktgegevens, omdat de kengetallen in de taxatiewijzer zijn ontleend aan marktgegevens (vooral verkoopgegevens, maar incidenteel ook investeringen).

Dus de kengetallen in de taxatiewijzer agrarisch komen voort uit de analyse van marktconforme transacties van agrarische objecten. Op basis van deze kengetallen wordt vervolgens een marktwaarde getaxeerd door vergelijking op onderdelen aan de hand van archetypen.

Bij de taxatiewijzers op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde is dit anders. De kengetallen voor een vervangingswaarde in die taxatiewijzers zijn gebaseerd op gerealiseerde stichtingskosten.

6. Kan een voedersilo niet onder de werktuigenvrijstelling vallen want als je de voedersilo weghaalt is het nog steeds een stal?

Deze vraag gaat ervan uit dat je een voedersilo zou kunnen aanmerken als een (vrijgesteld) werktuig. Inderdaad speelt het argument “kan je het deelobject verwijderen met behoud van de herkenbaarheid van het hoofdobject een rol bij de beoordeling of een deelobject een vrijgesteld werktuig is. Maar er moet sprake zijn van een groter aantal criteria waaraan het deelobject, in dit geval de voedersilo, moet voldoen.

Een voedersilo zoals bedoeld in de taxatiewijzer agrarisch, deelobjectcode 4670, archetype A4204660 valt niet onder de werktuigenuitzondering. Zie hiervoor ook het “stroomschema werktuigenuitzondering” in bijlage 6 van de taxatiewijzer Algemeen Deel

en bijlage D van de taxatiewijzer agrarisch. Uit deze bijlage komt naar voren dat een voedersilo niet kwalificeert als “werktuig”, want het is geen “hulpmiddel of instrument” en daarom ook geen “vrijgesteld werktuig” kan zijn.

7. Kan je de mestkelder op waarde nul zetten in de taxatiewijzer en de waarde verdisconteren in de ligboxenstal (dan kan je de mestkelder ook niet vergeten)?

Bij het opstellen van de taxatiewijzer is er zeer nadrukkelijk voor gekozen om de mestopslag en de stal als twee afzonderlijke WOZ-deelobjecten en twee afzonderlijke archetypen te behandelen. Dat heeft te maken dat de omvang van de mestopslag in verhouding tot de grote van de stal niet altijd hetzelfde is en er soms ook nog een aanvullende mestopslag bij het bedrijf (nodig) is.

De waardering van de mestkelders (deelobjectcode 446- , archetype A420446-) gaat op de daadwerkelijk aanwezige kubieke meters. Bij twee verder identieke ligboxenstallen kunnen de mestkelders een afwijkende inhoud hebben.

Als je de mestopslag overigens zou meetaxeren als onderdeel van de ligboxenstal, zou je bij de taxatie van die ligboxenstal kengetallen moeten gebruiken die (ver) buiten de bandbreedte liggen voor het huidige archetype ligboxenstal in de taxatiewijzer.

8. Ik was vorige week op zoek naar oudere kassen. Hebben die eenzelfde kengetal en archetypen als de jongere kassen?

De archetypen voor kassen in de taxatiewijzer agrarisch zijn niet gesplitst voor specifieke bouwperiodes. Bij oudere bouwjaar zal TIOX op basis van de gehanteerde kengetallen en het bouwjaar bij het WOZ-deelobject een lagere waarde berekenen. In het model zoals beschreven in de taxatiewijzer zit dus een correctie voor “ouderdom”.

9. Ligboxenstal met en zonder melkkamer gaat ook vaak fout.

Inderdaad is dit ook een voorbeeld, waarbij door onvolledigheid van de objectkenmerken de taxatie niet correct de marktwaarde weergeeft. Net als bij de mestkelder is in de taxatiewijzer besloten om ook een afzonderlijk archetype melkstal te kunnen gebruiken met afzonderlijke kengetallen. Of expliciet aan te geven dat sprake is van een “stal met melkkamer”.

Ook dit is een consistentiecontrole die je eenvoudig kan uitvoeren, want er kan geen sprake zijn van een melkveehouderij, zonder een WOZ-deelobject “melkstal” of “stal inclusief melkkamer”. Helaas gaat het bij meerdere verschillende logische combinaties niet altijd goed. Dat is de boodschap die naar voren komt uit ons onderzoek: de kwaliteit van de geregistreerde gegevens moet verbeterd worden. Daarbij is een opname ter plaatse veelal nodig, maar een eerste stap kan je als snel zetten door het uitvoeren van een aantal controles op de consistentie van de geregistreerde gegevens.

10. Moet er voor invloed op de woz-waardering gekeken worden naar woz-object of op pand niveau? Aangezien er onder de 100 m2 geen label c verplichting is.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarin de verplichting voor minimaal energielabel C voor kantoren is vastgelegd, gaat het over kantoorgebouwen.

Een gebouw is daar gedefinieerd als: een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. De uitleg van 'gebouw' moet breed worden uitgelegd en expliciet is aangegeven dat een gebouw niet mag worden “opgeknipt” om onder de labelplicht uit te komen. Bij de beoordeling of de plicht van toepassing is, geldt een aantal uitgangspunten. Ook wordt rekening gehouden met jurisprudentie.

Uitgangspunten kunnen bijvoorbeeld zijn: de bouwkundige en functionele verbondenheid als ook de toegankelijkheid. Als bouwwerken bouwkundig (in hoofdzaak) zelfstandig zijn en ook zelfstandig (kunnen) functioneren, kan beargumenteerd worden dat het tweegebouwen zijn. Maar in de regel is het voor de WOZ-taxatie naar verwachting het meest logisch om op WOZ-objectniveau te beoordelen of het kantoor groter is dan 100 m².

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren/veelgestelde-vragen-energielabel-c>

11. Meeste makelaars geven bij ons in de regio nog geen labels op. Dus speelt ook bij makelaars nog geen grote rol.

Het klopt dat in (veel) regio's bij aanbod van kantoorruimte voor de verhuur of de verkoop nog geen label wordt opgegeven in de advertentie. De mate waarin er al aandacht is voor het label bij de transacties, is sterk afhankelijk van de mate waarin de desbetreffende gemeente al handhaving heeft gestart.

Daarmee zal de mate van invloed van het ontbreken van een energielabel C of beter op de marktwaarde van een kantoor inderdaad nog per regio verschillen. De verwachting is dat dit meer invloed gaat krijgen, zodra er meer gemeenten gaan handhaven. Daarom is het erg belangrijk om in de marktanalyse nadrukkelijk aandacht te besteden aan energielabels bij kantoren.

12. Afhankelijk of er een recht van opstal is.

Of er wel of niet een recht van opstal te gevestigd voor de zonnepanelen op een bedrijfsgebouw heeft inderdaad gevolgen voor de objectafbakening. Indien sprake is van een recht van opstal zal immers meestal sprake zijn van een afzonderlijk WOZ-object “zonne-energiecentrale”, omdat dat deel van het bedrijfsgebouw een andere eigenaar heeft.

Maar ook als er geen opstalrecht is gevestigd, kan er sprake zijn van een afzonderlijk WOZ-object. Immers wanneer de eigenaar van het gebouw de zonnepanelen zelf exploiteert en voor het gebruik van het bedrijfsruimte gedeelte een (ver)huurcontract heeft gesloten, zal ook sprake zijn van een afzonderlijke “zonne-energiecentrale”.

Het is dus belangrijk om in het Kadaster te kijken of er sprake is van een opstalrecht, maar daarnaast is ook navraag bij de eigenaar aan de orde om te beoordelen of er op basis van gebruik sprake is van verschillende WOZ-objecten.

13. Wij hebben wel inzichtelijk hoeveel panelen er op grote gebouwen liggen; maar niet hoeveel Wp per paneel. hoe hiermee om te gaan?

Het vermogen van de panelen is voor de waardering van belang zeker wanneer het een groot aantal panelen zijn en de zonne-energiecentrale ook daadwerkelijk een afzonderlijk WOZ-object is waarvoor de WOZ-waarde bepaald moet worden. De ontwikkelingen van de techniek staan niet stil. De panelen van nu kunnen over het algemeen veel meer energie leveren per vierkante meter paneel, dan de panelen van bijvoorbeeld tien jaar geleden. Daarnaast is het “bouwjaar” van de panelen ook om andere redenen belangrijk, aangezien de levensduur van de panelen beperkt is en de mogelijke energie-opbrengst van de panelen afneemt naar mate deze ouder worden. Om inzicht te krijgen in het actuele vermogen (Wp per paneel of voor de gehele installatie) is het mogelijk om het vermogen en bouwjaar bij de belanghebbende op te vragen. Op basis van het jaar waarin de panelen geplaatst zijn is vaak ook wel een goede schatting te maken van het vermogen per paneel. Het jaar waarin de panelen geplaatst zijn is meestal wel af te leiden uit de beschikbare (historische) luchtfoto's.

14. Wat is het verschil met de vorige casus?

Deze vraag is tijdens het webinar beantwoord.

15. Wat als een deel van de opgewekte energie zelf gebruikt wordt en een deel geleverd wordt?

Dit moet naar de omstandigheden beoordeeld worden en zal afhangen van de verhouding tussen eigen gebruik en levering aan anderen (aan het elektriciteitsnet). Wanneer alleen incidenteel de “overproductie” geleverd wordt aan het netwerk, bijvoorbeeld op zeer zonnige dagen of op momenten dat de bedrijfsruimten niet gebruikt worden, dan kan je aannemen dat de zonnepanelen primair bedoeld zijn voor eigen gebruik. Maar wanneer er nagenoeg op alle dagen sprake is van levering aan het netwerk, waarbij de verkoop van elektriciteit ook significante omzet oplevert, dan zal eerder sprake zijn van een “zelfstandige zonne-energiecentrale”. In het laatste geval is in ieder geval sprake van rekening houden met de uitzondering voor werktuigen (voor de omvormers etc., niet voor de panelen). Wanneer sprake is van elektriciteit voor eigen gebruik moet nog beoordeeld worden of dit eigen gebruik dienstbaar is aan het productieproces binnen die bedrijfsruimte (bijvoorbeeld geautomatiseerde systemen in een distributiecentrum) of dienstbaar aan het gebouw (verlichting, verwarming, koeling van het gebouw).

16. Waren toch beide voor eigen gebruik?

Deze vraag is tijdens het webinar beantwoord.

17. Was vorige dan wel vrijgesteld?

Deze vraag is tijdens het webinar beantwoord.

18. Worden niet-woningen ook meegenomen met de KKN (nieuwe kadastrale berekening o.b.v. AI)?

Deze vraag ligt buiten het directe onderwerp van dit webinar, want richt zich primair om de vastlegging van de kadastrale gegevens bij een WOZ-object (niet-woning). Deze

kadastrale kaart next (KKN) heeft wel het doel om voor alle kadastrale percelen (en dus ook voor alle niet-woningen) te komen tot een nauwkeurige vastlegging op de kaart en daarmee ook een nauwkeurige vastlegging van de grondoppervlakte. Zeker bij niet-woningen met veel grond kan dit helpen bij het bepalen van een nauwkeurige WOZ-waarde.

19. Wat is jouw inschatting dat de KKN (die nieuwe kadastrale AI berekening) definitief wordt uitgerold?

Naar verwachting zal deze “uitrol” per regio verlopen, maar zal dit pas rond 2028 het geval zijn.

20. Alleen de stroom kabels zijn uitgezonderd dan

In het geval van een zonne-energiecentrale als zelfstandig WOZ-object volgt de werktuigenuitzondering de beschrijving zoals deze is opgenomen en uitgelegd in de taxatiewijzer duurzame energie. Bij het beoordelen van de werktuigen maakt het in feite niet uit of deze zonne-energiecentrale is gelegen op een weiland of op het dak van een bedrijfshal. In beide situatie zijn de panelen noodzakelijk voor de herkenbaarheid van de zonne-energiecentrale en zijn dus niet uitgezonderd. Inderdaad zullen bij deze zonne-energiecentrale kabels en omvormers etc. wel uitgezonderd zijn.

21. Door het gebruik heb je dan toch een apart object?

Als de zonne-energiecentrale op het dak van een bedrijfsruimte een andere gebruiker heeft, zijn het inderdaad afzonderlijke WOZ-objecten.

22. Je hebt toch ook Huur afhankelijk recht van opstal (Harvo) dat je kan inzetten om de eigenaar te bepalen.

Dat klopt. Ook het huurafhankelijk recht van opstal is net als het gewone recht van opstal of het opstalrecht in combinatie met een erfpachtrecht te raadplegen in het Kadaster. Voor het bepalen van de eigenaar maakt het dus eigenlijk geen verschil of sprake is van een huurafhankelijk recht van opstal of een gewoon opstalrecht. Alleen bij een zonne-energiecentrale op een weiland kan het huurafhankelijk karakter van het opstalrecht tot gevolg hebben dat er twee WOZ-objecten zijn (ondergrond is apart WOZ-object).

Dus bij alle vormen van opstalrecht is het Kadaster te gebruiken als bron van de gegevens voor de afbakening.

Het wordt lastiger als er twee verschillende gebruikers zijn. Dit is niet vastgelegd in het Kadaster en over het algemeen ook niet te zien aan het object. Om dit correct af te bakenen is meer informatie nodig die bijvoorbeeld opgevraagd moet worden bij de eigenaar.