

Postadres Postbus 101 7100 AC Winterswijk

Essendam Vastgoed Adviseurs
De Eelinkes 7
7101 PZ Winterswijk

bezoekadres Stationsstraat 25

telefoon (0543) 543 543

fax (0543) 543 065

e-mail gemeente@winterswijk.nl

internet www.winterswijk.nl

ons kenmerk: 003661

uw kenmerk:

bijlage(n):

kopie aan: Belastingen
Archief

afdeling/team: Belastingen

behandeld door: M. Heuts / SMQ

verzendsdatum:

14 AUG. 2014

onderwerp: bezwaarschrift WOZ-beschikking/aanslag gemeentelijke belastingen 2014
object: Venemansweg 7 te Winterswijk ten name van Stichting Venemansmolen
aanslagnummer: 289234

Geachte heer,

Op 21 maart 2014 heb ik uw bezwaarschrift met dagtekening 20 maart 2014 ontvangen. Hiermee tekent u bezwaar aan tegen de WOZ-beschikking/aanslag gemeentelijke belastingen 2014 van 28 februari 2014 namens Stichting Venemansmolen. In deze brief leest u mijn reactie op uw bezwaar.

Ontvankelijkheid

Uw bezwaarschrift is binnen zes weken na dagtekening van de beschikking ingediend en voldoet ook aan de overige eisen. U bent derhalve ontvankelijk in uw bezwaar.

Uitspraak

Gelet op het onderstaande is uw bezwaar ongegrond.

De WOZ-waarde van € 153.000 van het object Venemansweg 7 te Winterswijk blijft gehandhaafd.

Bezwaar

Uw bezwaar richt zich tegen de vastgestelde waarde van de onroerende zaak Venemansweg 7 te Winterswijk van € 153.000.

U bent van mening dat:

1. de stichting het cultuur historisch erfgoed, bestaande uit de windkorenmolen (rijksmonument) met de bijbehorende bedrijfsgebouwen in stand wil houden voor het nageslacht
2. de stichting het oud ambachtelijk erfgoed van het korenmolenaarsbedrijf, bestaande uit de volledig ingerichte windkorenmolen en dieselmaalderij, niet alleen in standhouden, maar ook "in bedrijf" houden voor het nageslacht
3. de stichting voor een sluitende exploitatie – bij voorkeur zonder subsidie van de overheid – in het molencomplex een bezoekerscentrum wil inrichten en exploiteren
4. in het bezoekerscentrum gedemonstreerd zal worden hoe vroeger met machines en hulpmiddelen uit die tijd belangrijke eerste levensbehoeften als meel, bloem, gries, zemelen, gort, havermout enz. werden gemaakt
5. in het bezoekerscentrum evenementen kunnen worden georganiseerd van

- cultuurhistorische, educatieve en toeristische aard; aan scholen, verenigingen, instellingen, bedrijven, maar ook aan particulieren en toeristen, zal daarbij de mogelijkheid worden geboden het bezoekerscentrum te gebruiken, in de breedste zin van het woord
6. de stichting niet het maken van winst beoogt
 7. het vermogen van de stichting gevormd zal worden door : subsidies en donaties, schenkingen, erfstellingen en legaten, alle andere verkrijgingen en baten
 8. het bestuur van de stichting uit tenminste zes leden bestaat, alleen vrijwilligers, zonder enige kostenvergoeding
 9. het hoofdgebouw de windkorenmolen is (Rijksmonument) met daarnaast de bijbehorende bedrijfsgebouwen (gemeentelijk monument) met een grote cultuurhistorische waarde
 10. de windkorenmolen geheel in de oude staat gerestaureerd is als korenmolendbedrijf
 11. de bijbehorende bedrijfsgebouwen met daarin de dieselmaalterij eveneens in de oude staat gerestaureerd zijn, waarbij de dieselmaalterij weer geheel maalvaardig is gemaakt en de overige gedeelten zijn ingericht als een bezoekerscentrum met een expositieruimte
 12. alle hiervoor genoemde gebouwen gelden mede op basis van hun cultuurhistorische verleden als één geheel en dienen derhalve als één complex te worden beschouwd
 13. er sprake is van een Rijksmonument en een Gemeentelijk monument welke als één geheel uitsluitend een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen
 14. op 19 augustus 1993 de windkorenmolen met de overige bedrijfsgebouwen en de bijbehorende grond, door de familie Venemans, voor het symbolische bedrag van fl. 1,00 aan de Stichting Venemansmolen is overgedragen
 15. de restauratie van het molencomplex betaald is door subsidies van de Rijksoverheid, de Provincie Gelderland en de gemeente Winterswijk; daarnaast zijn donaties verkregen uit diverse fondsen, van de plaatselijke ondernemers en van particulieren
 16. belanghebbende gehouden is het complex te gebruiken overeenkomstig haar statutaire doelstelling; dit betekent dat het gehele complex door belanghebbende moet worden onderhouden en in stand worden gehouden voor het nageslacht, open te stellen voor het publiek en waar mogelijk door het zelf of door derden organiseren van evenementen van cultuurhistorische, educatieve en toeristische aard
 17. het cultuur historisch en esthetisch belang dat het gehele molencomplex voor de samenleving heeft, voor belanghebbende niet in een geldswaarde is uit te drukken; doordat belanghebbende gehouden is het complex te gebruiken overeenkomstig haar statutaire doelstelling, levert dit voor de stichting Venemansmolen geen ander nut op dan het onderhouden en het in standhouden van het molencomplex voor het nageslacht
 18. de ondergrond één geheel vormt met de gebouwen
 19. de door de gemeente gehanteerde taxatiemethode, de kapitalisatie huurwaarde, voor het onderhavige object niet bruikbaar is
 20. mede op basis van de hiervoor genoemde doelstelling en statuten van de Stichting, en het feit dat de Stichting als ANBI instelling is aangemerkt, kan en mag de exploitatie niet in de commerciële sfeer geschieden, maar moet de exploitatie in de non-profit sfeer plaatsvinden. In economische zin is de exploitatie van het molencomplex daarmee structureel verliesgevend
 21. het molencomplex voor de belanghebbende dan ook geen ander nut oplevert, dan de statutaire verplichting om het als cultuur-historische erfgoed voor de samenleving te behouden
 22. op grond van het bovenstaande de WOZ-waarde op een symbolische waarde van € 1 dient te worden vastgesteld;
 23. In het arrest van de Hoge Raad van 5 juni 1996, LJN 441799, zaaknummer 30314 en de uitspraak van de Rechtbank Middelburg van 9 november 2011, procedurenummer AWB 111383 wordt eveneens voor een object ten algemeen nut de WOZ-waarde op nihil gesteld
 24. de dor de gemeente per mail van 17 februari 2014 aangehaalde jurisprudentie: ECLI: HR:2007:AY7199 is naar uw mening niet van toepassing op dit object

Op grond van het bovenstaande verzoekt u de beschikking als volgt te herzien:

- a. De aanslag van 28 februari 2014 te vernietigen
- b. De WOZ-waarde vast te stellen op € 1
- c. Het teveel betaalde bedrag aan OZB terug te storten op rekening van belanghebbende.

In geval in de heroverweging het voornemen is anders te besluiten dan verzoekt u om een mondelinge toelichting, voordat het bezwaarschrift verder afgehandeld wordt.

Algemeen

De waarde die op grond van de Wet WOZ dient te worden toegekend aan een object voor zover deze niet tot woning dient is de waarde in het economisch verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde indien deze hoger is. In dit geval is de waarde in het economisch verkeer bepaald. Dit is de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

De waarde van de onroerende zaak is bepaald op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode. Hierbij wordt de waarde bepaald door de huurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

Bij het berekenen van de factor wordt onder andere rekening gehouden met:

- de functionaliteit en doelmatigheid van het object;
- het leegstandsrisico's en mutatiegraad;
- het opslagpercentage ter afdekking van risico's;
- de onderhoudslasten;
- de exploitatielasten (zoals verzekeringen, beheerkosten en belastingen).

Voor de bepaling van de hoogte van huurwaarde is rekening gehouden met rond de waardepeildatum gerealiseerde huurprijzen.

De Wet WOZ schrijft voor dat de WOZ-waarde 2014 moet zijn vastgesteld naar het waardeniveau van het object op 1 januari 2013.

Overwegingen

In uw bezwaar geeft u aan het niet eens te zijn met de vastgestelde WOZ-waarde van de onroerende zaak. In het kader van het bezwaar is de waarde opnieuw beoordeeld.

Op 19 juni 2014 is de heer M. Heuts, taxateur van SMQ, ter plaatse geweest voor een inpandige opname.

Gelet op wat door u is aangevoerd in bezwaar, wordt het volgende overwogen:

Het onderhavige object betreft een windkorenmolen en bijbehorende bedrijfsgebouwen; de windkorenmolen is een rijksmonument en de bijbehorende opstallen zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.

Conform artikel 17, lid 2, van de wet WOZ dient de waarde bepaald te worden op de waarde in het economisch verkeer. In afwijking in zoverre van dit tweede lid, wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- a. de aard en de bestemming van de zaak;
- b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Op grond van het bovenstaande is de waarde van het onderhavige object bepaald op de waarde in het economische verkeer, waarbij aan de molen met 734 m² dienstbare grond € 1 is toegekend. De overige onderdelen zijn gewaardeerd op basis van de huurwaardekapitalisatie-methode waarbij zowel in de gehanteerde huur als de kapitalisatiefactor rekening is gehouden met de beperkte gebruiksmogelijkheden,

De door u aangehaalde jurisprudentie, arrest van de Hoge Raad van 5 juni 1996, LJN:AA1799 zaaknummer 30314 is niet van toepassing aangezien deze nog stamt uit het zgn. OZB-tijdperk waarbij de waarde bepaald is op de gecorrigeerde vervangingswaarde.

In de Wet WOZ, wet van 15 december 1994, is in artikel 17, lid 3, bepaald dat de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken, die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald wordt op de vervangingswaarde, indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid van de wet WOZ, waarbij de waarde wordt bepaald op de waarde, die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

In de aangehaalde uitspraak van Rechtbank Middelburg van 9 november 2011 is de waarde van de molen en de grond op € 2 bepaald. In het onderhavige geval is de waarde van de molen met dienstbare grond op € 1 bepaald.

Benuttingswaarde:

De Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken bepaalt dat de uitkomst van de gecorrigeerde-vervangingswaardeberekening moet overeenstemmen met de benuttingswaarde van de desbetreffende onroerende zaak. Door het hanteren van de benuttingswaarde wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het object wordt toegerekend aan de huidige eigenaar/gebruiker, terwijl deze cultuurhistorische waarde met name voor de maatschappij van belang is. Daarom wordt in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken gesproken over objecten met een cultuurhistorische betekenis. Deze cultuurhistorische betekenis staat los van de bescherming van het object als rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument.

Voor het bepalen van de benuttingswaarde van een object met cultuurhistorische betekenis gelden in hoofdlijnen de algemene regels voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Het bijzondere karakter van deze objecten moet tot uitdrukking worden gebracht in de factor voor de functionele veroudering.

Overeenkomstig de algemene uitgangspunten voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt ook bij de bepaling van de benuttingswaarde uitgegaan van een waarde van de grond gebaseerd op uitgifteprijzen en van een vervangingswaarde van de opstal gebaseerd op de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het desbetreffende object. Deze vervangingswaarde heeft betrekking op actuele bouwkosten voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de waardepeildatum. Deze vervangingswaarde dient gecorrigeerd te worden voor zowel de technische- als de functionele veroudering.

Wanneer de benuttingswaarde onder de waarde in het economisch verkeer van het object ligt, dient voor de WOZ-beschikking de waarde in het economisch verkeer (de hoogste) te worden gebruikt.

Op grond van het feit dat de molen een rijksmonument is en de overige gebouwen een gemeentelijk monument is de waarde bepaald op de waarde in het economisch verkeer en is de gecorrigeerde vervangingswaarde (ofwel benuttingswaarde) niet aan de orde.

Gelet op het bovenstaande is de WOZ-waarde van € 153.000 niet te hoog vastgesteld.

Hoorzitting

Op 7 augustus heeft de hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens de hoorzitting, waarbij aanwezig waren de heren F. Bussman, J. Esendam, M. Heuts en mevrouw W. klein Gunnewiek, heeft u nogmaals verwoord dat u van mening bent dat de benuttingswaarde ad € 1 toepassing dient te zijn.

Hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken is meegenomen bij de heroverweging maar heeft niet tot een andere zienswijze geleid.

Gevolgen aanslag gemeentelijke belastingen

Deze uitspraak heeft geen gevolgen voor de aanslag gemeentelijke belastingen. De aanslag blijft gehandhaafd.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

G.A.J. Blekkink

De gemeenteambtenaar belast met de heffing van de gemeentelijke belastingen

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief beroep instellen tegen het besluit bij het Team Belastingrecht van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden (argumenten) van het beroep.

Bij het beroepschrift dient u een kopie van dit besluit te voegen. Met de indiening van het beroepschrift wordt de werking van het besluit niet opgeschort.

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het indienen van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Meer informatie hierover ontvangt u van de rechtbank na de indiening van uw beroep- of verzoekschrift.