

Gemeente Winterswijk
Aan de heffingsambtenaar Wet WOZ
Postbus 101
7100 AC WINTERSWIJK

Datum

20 maart 2014

Onderwerp

Bezwaarschrift beschikking Wet WOZ

Bijlagen
als vermeld

<i>straatnaam</i>	<i>nr.</i>	<i>PC</i>	<i>plaats</i>	<i>datum</i>	<i>aanslagnummer.</i>	<i>WOZ waarde</i>
Venemansweg	7	7102 ET	Winterswijk	28-02-2014	289234	€ 153.000, -

Geachte heer/mevrouw,

Als gemachtigde van belanghebbende, Stichting Venemansmolen, gevestigd aan de Venemansweg 7 te Winterswijk, teken ik bezwaar aan tegen bovenvermelde aanslag.

Stichting Venemansmolen.

De Stichting Venemansmolen is opgericht bij notariële akte op 8 oktober 1992. De stichting is ingeschreven in het Verenigingen- en Stichtingenregister te Zutphen onder nr. S 041337. De stichting heeft geen winstoogmerk en is door de Belastingdienst officieel aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), fiscaalnummer 803463376, waardoor giften aan de Stichting Venemansmolen fiscaal aftrekbaar zijn.

De doelstelling van de Stichting Venemansmolen is omschreven in de statuten en het ondernemingsplan "Van Graan tot Brood", daarin is onder meer het volgende bepaald:

- De stichting wil het cultuur historisch erfgoed, bestaande uit de windkorenmolens (rijksmonument) met de bijbehorende bedrijfsgebouwen (gemeentelijk monument) instandhouden voor het nageslacht.
- De stichting wil het oud ambachtelijk erfgoed van het korenmolenaarsbedrijf, bestaande uit de volledig ingerichte windkorenmolen en dieselmaalderij, niet alleen instandhouden, maar ook "in bedrijf" houden voor het nageslacht.
- De stichting wil voor een sluitende exploitatie - bij voorkeur zonder subsidie van de overheid - in het molencomplex een bezoekerscentrum inrichten en exploiteren.
- In het bezoekerscentrum zal gedemonstreerd worden, hoe vroeger met machines en hulpmiddelen uit die tijd belangrijke eerste levensbehoeften als meel, bloem, gries, zemelen, gort, haverhout enz. werden gemaakt.
- In het bezoekerscentrum kunnen evenementen 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.
- De stichting beoogt niet het maken van winst.

- g. Het vermogen van de stichting zal worden gevormd door: subsidies en donaties, schenkingen, erfstellingen en legaten, alle andere verkrijgingen en baten.
- h. Het bestuur van de stichting bestaat uit tenminste zes leden, allen vrijwilligers, zonder enige kostenvergoeding.

De gebouwen.

- a. Het hoofdgebouw is de windkorenmolen (Rijksmonument) met daarnaast de bijbehorende bedrijfsgebouwen (gemeentelijk monument), met een grote cultuurhistorische waarde.
- b. De windkorenmolen is geheel in de oude staat gerestaureerd als korenmolenaarsbedrijf.
- c. De bijbehorende bedrijfsgebouwen met daarin de dieselmaalterij zijn eveneens in de oude staat gerestaureerd, waarbij de dieselmaalterij weer geheel maalvaardig is gemaakt en de overige gedeelten zijn ingericht als een bezoekerscentrum met een expositieruimte.
- d. Alle hiervoor genoemde gebouwen gelden op mede op basis van hun cultuurhistorische verleden één geheel en dienen derhalve als één complex te worden beschouwd.
- e. Er is hier sprake van een Rijksmonument en Gemeentelijk monument welke als één geheel uitsluitend een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

De WOZ waarde.

- a. Op 19 augustus 1993 zijn de windkorenmolen met de overige bedrijfsgebouwen en de bijbehorende grond, door de familie Venemans, voor het symbolische bedrag van f 1,00 aan de stichting Venemanmolen overgedragen.
- b. De restauratie van het molencomplex is betaald 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.
- c. Belanghebbende is gehouden het complex te gebruiken overeenkomstig haar statutaire doelstelling. Dit betekent dat het gehele molencomplex door belanghebbende als één geheel 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.
- d. Het cultuur historisch en esthetisch belang dat het gehele molencomplex voor de samenleving heeft, is voor belanghebbende niet in een geldwaarde 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 instandhouden van het molencomplex voor het nageslacht.
- e. De ondergrond vormt één geheel met de gebouwen.
- f. Het door u gekozen uitgangspunt voor de bepaling van de WOZ waarde, de kapitalisatie huurwaarde, is voor het onderhavige object niet bruikbaar.
- g. 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.
- h. Het molencomplex levert voor belanghebbende dan ook geen ander nut op, dan de statutaire verplichting om het als cultuur-historisch erfgoed voor de samenleving te behouden.
- i. Op grond van het bovenstaande dient de WOZ waarde van het molencomplex als één geheel op een symbolische waarde van € 1,00 te worden vastgesteld.
- j. In het arrest van de Hoge Raad van 5 juni 1996, LJN:AA1799 zaaknummer 30314 en de uitspraak van de Rechtbank Middelburg van 9 november 2011, procedurenummer AWB 11/383, wordt eveneens voor een object ten algemeen nut de WOZ waarde op nihil gesteld.

- k. De door u per mail van 17 februari 2014 aangehaalde jurisprudentie : ECLI:NL:HR:2007:AY7199, is naar mijn mening niet van toepassing op dit object.

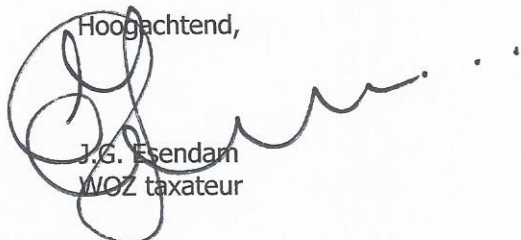
Conclusie

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

- a. De aanslag van 28 februari 2014 te vernietigen.
- b. De WOZ waarde vast te stellen op € 1,00.
- c. Het teveel betaalde bedrag aan OZB terug te storten op rekening van belanghebbende.

Ingeval u in de heroverweging het voornemen heeft anders te besluiten, verzoek ik u om een mondelinge toelichting, voordat u het bezwaarschrift verder afhandelt.

Hoogachtend,



J.G. Esendam
WOZ taxateur