

KOPIE



Samenwerkingsverband
VastgoedInformatie
Heffing en Waardebepaling

Postbus 7059
3286 ZH Klaaswaal

Tel 0800 02 00 873
Fax 0186 57 72 75

www.svhw.nl

SIMAV Molenstichting
t.a.v. C.H. Bovekerk
Nieuwe Veer 42
2959 AK STREEFKERK

uw kenmerk	uw reactie van	ons kenmerk	datum
	5 april 2012		17 april 2012
onderwerp			bijlagen
OZB molens			

Geachte heer Bovekerk,

Onlangs bereikte mij uw brief, die u heeft gestuurd aan de colleges van B&W van (onder andere) Alblasserdam en Zederik. De colleges hebben de brief aan mij doorgezonden.

Het SVHW is een samenwerkingsverband van 25 gemeenten in Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta en de Regionale Afvalstoffen Dienst Hoeksche Waard. Het SVHW is een zelfstandige overheidsorganisatie. Onze belangrijkste taak is de uitvoering van de Wet WOZ en het heffen en innen van lokale belastingen.

Voor de gemeenten Alblasserdam, Albrandswaard, Barendrecht, Bergambacht, Bernisse, Binnenmaas, Boskoop, Brielle, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Hellevoetsluis, Korendijk, Liesveld, Nederlek, Nieuw-Lekkerland, Nieuwkoop, Oud-Beijerland, Ouderkerk, Schoonhoven, Strijen, Vlist en Zederik, zijn wij derhalve de organisatie die de WOZ-waarde vaststelt en de aanslag OZB oplegt.

Ik heb uw brief voorgelegd aan onze juridisch medewerker. In het navolgende is aangegeven hoe de uitspraak van de Rechtbank Middelburg ons inziens moet worden geïnterpreteerd.

Uitspraak

Het gaat om een molen in Zeeland. In de molen wordt niet gewoond. De gemeente Borsele heeft de waarde van de molen vastgesteld op € 1,-. Deze waarde is niet in geschil. De gemeente gaf hierbij aan dat er geen marktinformatie beschikbaar is en er een instandhoudingsverplichting geldt.

De rechtbank overweegt dat de molen voor belanghebbende, die volgens de statuten het doel heeft om het voortbestaan van de molen als monument en een zinvol gebruik te verzekeren, *geen ander nut oplevert dan het voortbestaan als monument*. Hier volgt de rechtbank de gemeente, die de waarde al op € 1,- had vastgesteld. De rechtbank oordeelt dus niet dat een molen altijd op € 1,- moet worden getaxeerd. Er is dus geen principiële rechterlijk oordeel dat voor iedere molen zou moeten gelden.

Wat wel in geschil was, was de waarde van het perceel grond bij de molen. Dat moet volgens de rechtbank op € 1,- worden vastgesteld, omdat (nu de molen op € 1,- is getaxeerd), de rechtbank aanneemt dat er ook geen waarde is voor de grond. De grond heeft alleen maar als nut het daarop staande monument te laten voortbestaan. De rechtbank stelt de gecorrigeerde vervangingswaarde van de grond op de benuttingswaarde, te weten € 1,-. Samen met de molen komt dat op € 2,-.

Ontvangen d.d.: 19-04-2012

M.T.:

D.B.: ✓

voor T.C.:

Wettelijk systeem

Er vanuit gaande dat alle molens Rijksmonumenten zijn, heeft het volgende te gelden. Rijksmonumenten moeten worden gewaardeerd op basis van de waarde in het economische verkeer. Dat is wettelijk vastgelegd in het derde lid van artikel 17, Wet WOZ.

De waarde in het economische verkeer kan worden gedefinieerd als de prijs die bij verkoop van de onroerende zaak, vrij opleverbaar, op de waardepeildatum maximaal zou kunnen zijn bedongen van de meest biedende gegadigde die de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt wil verwerven voor een bestemming die hem goedgevindt en die de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik wil nemen. Kort gezegd betreft dit de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari voorafgaand aan het belastingjaar.

Gevolgen voor de molens in het gebied van het SVHW

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen molens die, net als in de uitspraak van de Rechtbank Middelburg, geen ander nut hebben dan het voortbestaan als monument en molens die wel een ander nut hebben. Zo kan er bijvoorbeeld in gewoond worden of er kan een winkeltje of een bedrijf in worden gevestigd. Dergelijke molens hebben wel degelijk een ander nut en er zijn ook marktgegevens van bekend. Zie bijvoorbeeld Heulenslag 3 te Bleskensgraaf, die te koop staat voor € 1.450.000.

Molens met een ander nut dan alleen het voortbestaan als monument, worden door het SVHW gewaardeerd aan de hand van transactiegegevens van vergelijkbare objecten. Molens die alleen een monumentaal nut hebben, zullen waarschijnlijk geen marktwaarde hebben, zodat de waarde daarvan op € 1 zou kunnen worden gesteld.

Bezwaren

Wellicht ten overvloede merk ik op dat ik uw bezwaarschriften tegen de aanslagen van de gemeenten Alblasserdam, Graafstroom, Liesveld en Zederik heb ontvangen. Deze zullen zo spoedig mogelijk worden afgedaan.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



P. Bervoets
Directeur SVHW

Voor meer informatie: mw. mr. J.K. Lanser - 0186-577262

ONTVANGEN 19 APR 2012

Ontvangen d.d.:
M.F.:
D.B.: ✓
Suar T.C.:
Verhandeld d.d.:

h3