

## **WOZ-taxatieverslag beoordelen (van agrarische objecten)**

De gemeente heeft inmiddels de WOZ-beschikkingen verzonden. Hoewel de WOZ-waardebepaling al 20 jaar geoptimaliseerd wordt blijven er fouten voorkomen. Vanuit onze WOZ-bezwaren-praktijk zien we op onderstaande punten vaak onjuistheden:

1. Belemmeringen/beperkingen t.a.v. ligging. De agrarische objecten waardeert de gemeente met behulp van de 'taxatiewijzer agrarische grond en gebouwen'. De basis is dat het bedrijf in een landbouwontwikkelingsgebied ligt. Objecten dicht bij natura 2000-gebieden, burgerwoningen, wegen, (archeologische) dubbelbestemmingen, hoogspanningsmasten, camping of met een slechte ontsluiting hebben een lagere waardering. De WOZ-taxatie houdt hier meestal geen rekening mee.
2. Belemmeringen/beperkingen t.a.v. functionaliteit en doelmatigheid. Voorbeelden hiervan zijn grote oude schuren waarin met veel moeite machines gezet kunnen worden of zelfs alleen door een loopdeur toegankelijk zijn. Bij meerdere dergelijke schuren of bij grote afmetingen, hebben de laatste vierkante meters geen waarde.
3. Correcte toepassing van de werktuigenvrijstelling, (=onderdelen die niet dienstbaar zijn aan het gebouw én verwijderbaar zijn zonder beschadiging aan het werktuig, vallen meestal buiten de kengetallen en derhalve buiten de WOZ waardering). Een voorbeeld is onder meer in kassen; Het is niet duidelijk welk 'ijzerwerk' hierin opgenomen is. Bij de bepaling van de waarde van het buizenet in een kas moet je bepalen welk aantal buizen minimaal noodzakelijk is om het complex vorstvrij te houden en dus dienstbaar zijn aan het gebouw. De meerdere buizen in het complex zijn nodig in verband met de teelt. Andere voorbeelden van onderdelen die niet in de WOZ waardering horen zijn een melkrobot, transportvijzel, krachtvoerapparaat.
4. Kleine bedrijven, vaak van agrariërs op leeftijd, welke de gemeente waardeert als vrijstaande woning in het buitengebied. Dit is zichtbaar in het taxatieverslag omdat de gemeentelijk taxateur daarin vergelijkingen met verkochte woningen van burgers heeft vermeld. De WOZ-waarde is soms twee maal zo hoog dan deze volgens de 'agrarische taxatiewijzer' hoort te zijn.
5. Tweede bedrijfswoningen worden vaak als burgerwoning gewaardeerd. Deze woning heeft hinder van het bedrijf en dient met de agrarische taxatiewijzer als 'niet-woning' gewaardeerd te worden.
6. Weidegrond bij paardenfokkerijen hoort niet meegeteld te worden, omdat ze onder de landbouwgrond-cultuurgrond-vrijstelling vallen.
7. OZB-tariefgroep. Als er een klein erf is (vaak minder dan 3.000 m<sup>2</sup>) en er veel oudere gebouwen staan, komt het dikwijls voor dat meer dan 70% van de totale WOZ-waarde betrekking heeft op het woongedeelte en de daarbij behorende ondergrond. Dan is het object hoofdzakelijk aan te merken als bedrijfswoning en moet het lage OZB-tarief van woningen betaald worden.
8. Moeilijke agrarische objecten. Er zijn agrarische bedrijven waar de dalende marktprijzen nog steeds onvoldoende in de taxatiewijzers zijn verwerkt. Zijn er in de betreffende omgeving wel recente lage marktcijfers van (enigszins vergelijkbare) bedrijven bekend, dan kunnen die aanleiding geven om bezwaar te maken tegen de gemeentelijke taxatie.
9. Glastuinbouwbedrijven, varkens- en kippenbedrijven, waar bij de waardering wordt gevaren op de waarderingswijzer die de snelheid van bijstellingen in de markt niet weet bij te houden. Dit komt mede doordat er te weinig transacties zijn, en dan nog van bedrijven, welke zeer gewild zijn.
10. Bezwaren in verband met de aardbevingsschade; indien een ondernemer schade bij de NAM of het Centrum Veilig Wonen heeft gemeld dat kan bij het bezwaarschrift een kopie van het schaderapport meegezonden worden. Indien de agrariër nog niet beschikt over het schaderapport dan wordt geadviseerd deze na te zenden zodat de gemeente deze informatie mee kan nemen in de uitspraak op het bezwaar.

Eenvoudige bezwaren zoals een oppervlaktefout of onjuiste omschrijving van een gebouw kunt u zelf indienen. Voor een meer ingewikkeld bezwaar moet u een deskundige WOZ-taxateur inschakelen. Als de waarde dan wordt verlaagd, betaalt de gemeente een vergoeding in de proceskosten.

Harm Jan Houtman, Peter van der Knaap, Johan Vernooij