

Inleiding

Uw beide vragen hebben met name betrekking op ons advies om bij het bepalen van de waardevermindering van niet-woningen bij verkoop van een object voorafgaand aan de aanvraag om schadevergoeding in beginsel niet uit te gaan van de bij die verkoop overeengekomen koopsom/verkoop prijs (conform de Regeling Waardevermindering Woningen) maar van de WOZ-waarde van het object in het jaar van verkoop.

Vraag 1

Uw vraag 1 luidt:

"Heeft uw commissie in het definitieve advies de keuze voor de gerealiseerde verkoopprijs uitsluitend gemaakt vanwege de uniformiteit met de Regeling Waardedaling Woningen, dus omdat u destijds geen onderzoek heeft gedaan (en ook niet hoefde te doen) naar de te hanteren waarden 'met aardbevingsrisico' bij verkoop?"

Antwoord: Ja

Vraag 2

Uw vraag 2 luidt:

"Welke redenen naast de door u genoemde intercompany- en portefeuilletransacties leiden tot de conclusie dat het vaak niet juist is om van de koopsom uit te gaan?"

a. Kunt u, voor zover mogelijk, deze redenen (kort) nader toelichten?"

Antwoord:

Na het uitbrengen van het definitieve advies (van 1 februari 2023) heeft het IMG nader overleg met onze commissie gehad over de uitwerking van ons advies in een (concept-)Regeling Waardevermindering niet-woningen. In dat kader is toen ook pas ingezoomd op de situaties waarin een niet-woning-object voorafgaand aan de aanvraag om schadevergoeding reeds is verkocht.

De commissie heeft toen vastgesteld dat bij niet-woningen - anders dan bij woningen - uit de openbare beschikbare transactiegegevens (= met name de transportakte, zoals ingeschreven bij het Kadaster) veelal niet rechtstreeks en eenduidig de feitelijk gerealiseerde koopsom van een niet-woning-object is af te leiden en overigens de feitelijk gerealiseerde koopsom niet overeenkomt met de marktwaarde van een niet-woning-object.

Dit speelt onder meer bij:

- de verkoop van meerdere niet-woningen in één transactie: veel niet-woningen worden in portefeuilles verkocht. In de transportakte pleegt de koopsom dan niet per object te worden uitgesplitst.
- de verkoop van een niet-woning in combinatie met een (bedrijfs-)woning: ook bij de verkoop van een dergelijk object pleegt dan de koopsom niet te worden uitgesplitst naar het woon- en het niet-woongedeelte.
- de verkoop van agrarische objecten: bij de verkoop van agrarische objecten pleegt in de transportakte géén uitsplitsing van de koopsom gemaakt te worden tussen respectievelijk de bedrijfswoning, de bedrijfsopstallen, de bijbehorende cultuurgronden en de eventuele productierechten. bij verkoop van agrarische objecten in het kader van een kavelruiltransactie wordt regelmatig in de ruilakte helemaal geen koopsom opgenomen.
- de verkoop van een niet-woning in het kader van een bedrijfsoverdracht: in dergelijke gevallen wordt de koopsom voor het onroerend goed door de betrokken partijen veelal niet bepaald op de marktwaarde, maar op een door die partijen uit financierings- of fiscaal oogpunt 'gewenste' waarde.

In verband met bovenomschreven omstandigheden heeft de commissie geconcludeerd dat voor een generieke, eenvoudig toe te passen regeling voor het bepalen van de waardevermindering van niet-woningen in het aardbevingsgebied de in de transportakte opgenomen koopsom geen bruikbare basis biedt. In een groot deel van de gevallen zal de in de transportakte opgenomen

koopsom nader geanalyseerd moeten worden om daaruit de feitelijke koopsom/marktwaarde van een afzonderlijk niet-woning-object te destilleren. Daarmee zou voor een groot aantal niet-woning-objecten de waardevermindering moeten worden bepaald op basis van een maatwerktaxatie in plaats van met toepassing van een generieke regeling.

Alternatief uitgangspunt: de WOZ-waarde van een niet-woning-object

De commissie heeft zich daarom beraden of ten behoeve van een generieke, eenvoudig toepasbare regeling voor het bepalen van de waardevermindering van niet-woningen bij voorafgaande verkoop een alternatieve grondslag voor de in aanmerking te nemen 'waarde met aardbevingsrisico' beschikbaar is.

Naar het inzicht van de commissie is hiervoor de WOZ-waarde van een niet-woning-object bruikbaar. Van ieder niet-woning-object wordt immers afzonderlijk (en jaarlijks) een WOZ-waarde bepaald. Voor het bepalen van deze WOZ-waardes worden permanent marktanalyses uitgevoerd en wordt voorts - voor zover van toepassing - ook nadrukkelijk rekening gehouden met concrete transacties van het betreffende niet-woning-object en daarmee vergelijkbare objecten. Daarmee is de facto ook de feitelijk gerealiseerde verkoopprijs/marktwaarde van een niet-woning-object in de WOZ-waarde van dat object verdisconteerd. Daarbij geldt bovendien dat tegen de waardebepaling in het kader van de WOZ voor de eigenaar bezwaar en beroep open staat zodat hij kan opkomen tegen een eventuele onjuiste verwerking van een gedane transactie in de WOZ-waarde in het betreffende jaar.

Om alle bovenstaande redenen heeft de commissie geconcludeerd dat (ook) in situaties van voorafgaande verkoop de WOZ-waarde van een niet-woning-object in het jaar van verkoop van dat object een betrouwbare grondslag biedt voor het generiek, op eenvoudige wijze bepalen van de waardevermindering van dat object als gevolg van de aardbevingen in Groningen.

Naar ik hoop kunt u met bovenstaande nadere toelichting voldoende uit de voeten. Indien toch nog meer toelichting gewenst is, blijft de commissie daarvoor uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

I.P.A. van Heijst
voorzitter IMG-adviescommissie waardedaling niet-woningen