



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van CDA
mevrouw G. Heine

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van SPM
de heer J.M.A.F. Steijns

Aan de fractie van Partij Veilig Maastricht
mevrouw H.A.M. Meese-van der Venne

Aan de fractie van VVD
de heer J.C.R. van Heertum

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake WOZ-waarde
splitsen Gastenhuis
BEHANDELD DOOR
DHEMM (Davy) Pieters

DATUM
18 juni 2024
Verz.: 18-06-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 5961

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.01754

E-MAILADRES
Davy.Pieters@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Heine, de heer Steijn, mevrouw Meese-van der Venne, de heer Van Heertum,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

U stelt in de beantwoording dat niet elke kamer beschikt over een eigen keukentje. Sommige dus wel. Hoeveel kamers zijn er in totaal en hoeveel daarvan beschikken over een eigen keukentje? Kan een oplossing zijn om in ieder geval de kamers die wel over een eigen keukentje beschikken als apart WOZ-object te kwalificeren, waardoor kleinverbruikersaansluitingen mogelijk worden?

Antwoord 1:

De gerefereerde eerdere beantwoording van de schriftelijke vragen had moeten lezen als dat geen enkele van de, in totaal 41, kamers beschikt over een eigen keukentje of andere kookgelegenheid. Hiermee kan dan ook geen enkele kamer als apart WOZ-object worden gekwalificeerd waarmee een kleinverbruikersaansluiting mogelijk zou worden. BSgW heeft op ons verzoek ook nog eens naar deze casus gekeken en bevestigd deze conclusie.

Vraag 2:

In de zoektocht naar een oplossing voor het Gastenhuis vonden wij deze jurisprudentie uit 2017 Woonruimte is zelfstandig WOZ-object ondanks ontbreken keuken. Het Hof oordeelde dat, ondanks dat er geen keuken was, er toch sprake is van een zelfstandig WOZ-object. Dit omdat de leidingen en nutsvoorzieningen, waarop een keukeninrichting en een warmtetoestel kunnen worden aangesloten, er wel zijn. De voorzieningen om een keuken mogelijk te maken waren dus al voldoende om het als afzonderlijk WOZ-object te kwalificeren. Kunt u deze jurisprudentie laten bestuderen en onderzoeken of dit een optie is voor het Gastenhuis? Hebben de kamers die geen eigen keukentje hebben wel de voorzieningen?

Antwoord 2:



DATUM
18 juni 2024

Wij hebben de genoemde uitspraak bestudeerd en daarnaast ook voorgelegd aan BSgW.

Er wordt verwezen naar de uitspraak van Hof Amsterdam, 4 mei 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1677, waarbij Hof Amsterdam de ruimte [X-H] ondanks ontbreken van een keuken als een zelfstandig WOZ-object beschouwt, omdat deze ruimte beschikt over een afzonderlijke toegang/voordeur, toilet, doucheruimte alsmede leidingen van nutsvoorzieningen waarop een keukeninrichting en een warmwatertoestel kunnen worden aangesloten.

Bij de onderhavige appartementen is er geen sprake van leidingen waarop een keukeninrichting/kookgelegenheid kan worden aangesloten. Hierdoor kunnen de kamers niet worden opgesplitst in aparte WOZ-objecten.

Vraag 3:

Deelt u onze mening dat de juridische grenzen moeten worden opgezocht zodat de WOZ-waarde gesplitst kan worden en het Gastenhuis leinverbruikersaansluitingen kan krijgen? Bent u dus bereid om tot een creatieve oplossing te komen?

Antwoord 3:

Ja, we vinden dat we alle mogelijkheden en grenzen moeten opzoeken binnen de kaders van de huidige geldende wet- en regelgeving en, de ons bekende, jurisprudentie. We zien echter op basis van de huidige wet- en regelgeving en, de ons bekende, jurisprudentie geen ruimte om Het Gastenhuis op te knippen in aparte WOZ-objecten. Het opknippen in aparte WOZ-objecten is dan ook geen realistische oplossingsrichting voor Het Gastenhuis.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid en Hospitality