

Beknopte handleiding controle OZB-aanslagen

Eigenaren en gebruikers van onroerende zaken zijnde niet-woningen, zoals winkelpanden, ontvangen jaarlijks een aanslag onroerende zaakbelasting (OZB). Deze belasting is gebaseerd op de waarde van de in eigendom of in gebruik zijnde onroerende zaak. Het gaat daarbij om de waarde in lege staat op een bepaald tijdstip (1 januari van het voorgaande jaar, dus voor de aanslag 2010 geldt de waarde per 1 januari 2009). De bepaling van de waarde is geregeld in de Wet waardering onroerende zaken, ook wel de wet WOZ genoemd. Vandaar dat de aanslagen ook wel WOZ-aanslagen worden genoemd.

Bij het opleggen van OZB-aanslagen kan er het nodige fout gaan. Het is dan ook verstandig om iedere aanslag tijdig te (laten) controleren. Tijdig, omdat binnen 6 weken na de aanslagdatum bezwaar moet worden gemaakt als er iets fout is. Na die 6 weken zal een gemeente bepaalde fouten nog wel willen herstellen, maar andere, zoals een te hoge waarde, doorgaans niet.

Controles die altijd nodig zijn en eventuele acties

1. Tenaamstelling. Is die correct? Als gebruiker wordt aangemerkt degene die als huurder de huurovereenkomst heeft ondertekend. Bij een eigenaar gaat het om degene die bij het kadaster als zodanig is ingeschreven.
2. Aanduiding onroerende zaak. Kloppen straat en huisnummer?
3. Was de onroerende zaak op 1 januari van het aanslagjaar in gebruik of in eigendom? Als dat niet zo is, dan moet de aanslag aan een ander worden opgelegd en heeft voor het betreffende jaar verrekening plaatsgevonden via de huurafrekening of koopovereenkomst.
4. Is de juiste belasting geheven, eigenarenbelasting, gebruikersbelasting of beide?
5. Is voor de onroerende zaak voor het betreffende belastingjaar al eerder een aanslag opgelegd? Met name in complexe huursituaties gaat het met de gebruikersbelasting regelmatig fout. Een goede omschrijving in de financiële administratie kan bij de controles behulpzaam zijn, bijv. OZB 2010 eig en/of gebr, straat en nr., plaats, waarde. Samen met het betaalde bedrag wordt hiermee beschikt over alle gegevens voor een goede controle, zonder dat tussen de facturen of in bestanden moet worden gezocht naar de betreffende aanslag.
6. Indien er bij deze controles geconstateerd wordt dat de aanslag ten onrechte aan de onderneming is opgelegd, dan zal binnen 6 weken na de dagtekening van het aanslagbiljet een bezwaarschrift moeten worden ingediend. Soms kan dit via de website van de gemeente. Zo niet, dan kan daarvoor bijgevoegd model worden gebruikt (formele gebreken). Daarin staan verschillende redenen behorend bij bovengenoemde controles. Alleen de reden die van toepassing is moet worden opgenomen en worden aangevuld met de gegevens van de onroerende zaak/jaar/het soort gebruik. Als het bezwaarschrift wordt ingediend door een ander dan de eigenaar/gebruiker, dan moet een machtiging worden overgelegd. Ook daarvan is een model bijgevoegd. Een medewerk(st)er van de eigenaar/gebruiker die op grond van een inschrijving bij de kamer van Koophandel bevoegd is om de eigenaar/gebruiker te vertegenwoordigen, is geen gemachtigde. Die mag het op briefpapier van de eigenaar/gebruiker gestelde bezwaarschrift gewoon ondertekenen. Aantekenen is niet verplicht, maar voorkomt dat rechten zijn verspeeld als naderhand door de gemeente gesteld wordt dat het bezwaarschrift niet is ontvangen.
7. De gemeente is verplicht een ontvangstbevestiging te sturen. In de praktijk wordt dit nog wel eens nagelaten. Er staat namelijk geen sanctie op als de gemeente dit niet doet. Bij

niet-aangetekende verzending is het verstandig om bij het uitblijven van een reactie (ontvangstbevestiging of taxatieverslag) een week vóór het verstrijken van de periode van 6 weken na de dagtekening van het aanslagbiljet telefonisch na te vragen of het bezwaarschrift is ontvangen. Naam van de betrokken ambtenaar noteren, alsmede tijdstip van het telefoongesprek.

8. Na verloop van tijd zal de gemeente uitspraak doen en, als het bezwaar terecht is, de aanslag intrekken. Is de aanslag volgens de gemeente wel juist, dan staat in de uitspraak waarom dat zo is. Klopt die uitspraak niet, dan zal beroep moeten worden aangetekend bij de Rechtbank. In dat geval is het verstandig om iemand met fiscale deskundigheid in te schakelen.

Controles en acties in verband met de hoogte van de aanslag

9. Vergelijking met de aanslag voor het voorgaande jaar (indien mogelijk). Dit levert nuttige informatie op. Is het aanslagbedrag veel hoger dan het voorgaande jaar, dan is het extra oppassen geblazen. Het aanslagbedrag is een resultante van de waarde en het tarief. Tot 1 januari 2009 was het tarief een bedrag per (hele) € 2.500 aan waarde. Sinds die datum is het een percentage van de waarde. Zowel het tarief als de waarde kunnen worden vergeleken. Als een veel hoger tarief de oorzaak is van de veel hogere aanslag, dan is daar niet veel tegen te beginnen. De rechter mag hier niets aan doen, behoudens in zeer extreme situaties. Een (veel) hogere tarief is het resultaat van een politiek afwegingsproces. Doorgaans speelt daarbij de financiële situatie van de betreffende gemeente een grote rol. Bij het verdelen van de financiële pijn wordt de stemgerechtigde inwoner doorgaans zoveel mogelijk ontzien, waardoor bedrijven al snel het kind van de rekening worden. De RND als bewaker van de belangen van de detailhandel zal extreme tariefsverhogingen, waar mogelijk, aankaarten bij de politiek. Blijkt dat de waarde de oorzaak is van de veel hogere aanslag, dan kan nader onderzoek lonend zijn. Dat kan zelf worden gedaan als beschikt wordt over het taxatieverslag van de gemeente. Dat verslag, waarvan in deze handleiding een model is opgenomen, moet op verzoek worden verstrekt. Soms kan dit via internet, zodat er direct over kan worden beschikt. Als dat niet kan, dan moet er schriftelijk om worden verzocht. Om te voorkomen dat daardoor de bezwaartermijn wordt overschreden kan bij het verzoek om toezending van het taxatieverslag het beste direct bezwaar worden aangetekend. Bijgevoegd is een model (te hoge waarde) dat daarvoor kan worden gebruikt. Formeel wordt dan bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking (de vaststelling van de WOZ-waarde), maar in de wet WOZ is geregeld dat een bezwaar tegen de aanslag onroerende zaakbelasting ook geldt als een bezwaar tegen de WOZ-waarde. Zie voor de formele gang van zaken rond een ingediend bezwaarschrift verder de punten 6 en 7 hiervoor. Als er winkelpanden zijn die goed vergelijkbaar zijn het eigen pand of er van bepaalde winkelpanden de oppervlakte of huurgegevens bekend zijn, dan kan van die panden (maximaal 3) het waardegegeven (de WOZ-waarde) worden opgevraagd. In het model is daarmee rekening gehouden.
10. Na ontvangst van het taxatieverslag kan worden nagegaan hoe de gemeente de waarde heeft bepaald. Het kan zijn dat is aangesloten bij een transactie m.b.t. tot het pand zelf. Dat kan alleen als die transactie heeft plaatsgevonden rond de waardepeildatum. Die transactie moet dan met name genoemd zijn in het taxatieverslag. Bij winkelpanden zal dat echter niet vaak het geval zijn, omdat het vaak om langlopende huurcontracten gaat en verkoopgegevens vaak meer dan één pand betreffen. Verkooptransacties van winkelpanden in de buurt, die bij woningen doorslaggevend zijn, zijn voor bedrijfspanden niet bruikbaar. Bedrijfspanden verschillen te sterk in grootte en de ligging van ongeveer evengrote panden in dezelfde straat betekent geenszins dat er ook sprake is van een gelijke waarde. Vrijwel iedere winkelstraat in Nederland heeft goede en minder goede gedeelten.

11. Voor winkelpanden dient daarom waardering plaats te vinden volgens de huurwaardekapitalisatie methode. Daarbij wordt de jaarhuur die voor de onroerende zaak kan worden gevraagd vermenigvuldigd met een zogenaamde kapitalisatiefactor. In die factor wordt rekening gehouden met de rentevoet, de kosten die voor rekening komen van de verhuurder en het risico op leegstand.
12. Als het taxatieverslag goed is opgesteld staat daarin de jaarhuur (huurwaarde) die de gemeente in aanmerking heeft genomen en op welke gegevens die is gebaseerd (aantal vierkante meters en de huurprijzen per vierkante meter per jaar voor de onderscheiden oppervlakten). De oppervlakten moet kloppen met de gegevens daarover uit het huurcontract. Kleine afwijkingen zijn mogelijk als in het huurcontract de netto vierkante meters worden genoemd (binnen de muren) en de gemeente uitgaat van bruto vierkante meters (inclusief de oppervlakte onder de muren). Is de afwijking te groot (meer dan 5% hoger dan de oppervlakte volgens het huurcontract), dan is er alvast een reden om het bezwaar door te zetten. Het kan ook zijn dat de gemeente alleen de totale huurwaarde (jaarhuur) en de totale oppervlakte heeft vermeld en niet de gehanteerde prijzen per vierkante meter voor de verschillende ruimtes. Door de huurwaarde door de oppervlakte te delen kan de gemiddelde prijs zelf worden uitgerekend. Naast de jaarhuur zal de kapitalisatiefactor vermeld zijn. Ontbreekt die, dan kan kunt u die zelf worden bepaald door de vastgestelde waarde te delen door de jaarhuur.
13. Na de controle van de oppervlakte zullen ook de vermelde huurprijzen of de berekende gemiddelde huurprijs per vierkante meter en kapitalisatiefactor(en) op hun juistheid moeten worden gecheckt. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter dient afgeleid te zijn van het ter plaatse geldende huurniveau. Het huurniveau dat in een bepaald gebied geldt is de huurprijs per vierkante meter die voor zogenaamde standaard winkelunit moet worden betaald. Een standaard winkelunit is een winkelruimte met een grootte 100 à 125 vierkante meter op de begane grond en een winkelfront van 6 à 7 meter. Kleinere winkelruimten kunnen een hogere jaarhuur per vierkante meter hebben. Voor grotere panden gelden gemiddeld (veel) lagere prijzen vanwege dieper in het pand gelegen ruimtes en ruimtes op verdiepingen en/of in kelders.
14. Is er voor de onroerende zaak zelf recentelijk een huurovereenkomst afgesloten tussen financieel onafhankelijke derden (eigenaar en verhuurder behoren niet tot hetzelfde concern), dan kan de daarin bepaalde jaarhuur worden gehanteerd. In dat geval is de beoordeling aan de hand van het plaatselijk geldende huurniveau niet nodig. Vaak is er echter sprake van een huur die jaren geleden is afgesproken of van een huur tussen financieel verbonden partijen (bijvoorbeeld met de eigen vastgoed BV van het concern). Door bepaalde positieve (meer winkelbedrijven van bekende landelijke ketens) of negatieve (meer leegstand, nieuwe winkelcentra elders) ontwikkelingen kan de in aanmerking te nemen jaarhuur hoger of lager zijn dan de feitelijk betaalde jaarhuur. Gegevens van jaarhuren zijn soms via internet te achterhalen omdat door verhuurders/makelaars vaak melding gemaakt wordt van gesloten verhuurcontracten, bijvoorbeeld bedrijf X heeft in de Y-straat in Z 110 vierkante meter per jaar gehuurd voor € 500 per vierkante meter. Als de onroerende zaak in kwestie toevallig in de Y-straat in Z ligt, dan wordt beschikt over een goed bruikbare indicatie van het huurniveau ter plaatse. Ook vraagprijzen per vierkante meter van bedrijfsmakelaars voor op het beoordelingstijdstip leegstaande winkelpanden in dezelfde straat of hetzelfde winkelgebied kunnen nuttig zijn. Tenslotte kunnen de uit de opgevraagde waardegegevens van andere panden afgeleide gemiddelde huurprijzen een indicatie geven van het huurniveau ter plaatse. Als de gemeente bij die andere panden van ogenschijnlijk van lagere huurprijzen per vierkante meter is uitgegaan is dat zeker een argument voor de onderbouwing van het bezwaarschrift.

15. Het plaatselijke huurniveau per vierkante meter moet vervolgens worden vertaald naar een jaarhuur (huurwaarde). Aan de hand van een voorbeeld is het beste uit te leggen hoe dat werkt. Stel dat beschikt wordt over een winkelruimte van 300 vierkante meter op de begane grond met een winkelfront van 8 meter breed en opslag en andere ruimtes op de eerste verdieping van 100 vierkante meter. Het pand is op de begane grond dus 37,5 meter diep. Vastgesteld is dat het jaarhuurniveau voor het gedeelte van de straat waar uw winkelpand is gelegen € 400 per vierkante meter bedraagt. Voor de eerste 20 meter diepte kan die prijs worden aangehouden. Voor de volgende 10 meter diepte de helft en voor de ruimte daarachter 25%. Voor de eerste verdieping (en voor kelderruimtes) kan 20% à 25% worden gehanteerd. Voor hogere verdiepingen 10% à 15%. Als de verder van het winkelfront gelegen meters en de meters op andere bouwlagen geschikt zijn voor gebruik als winkelruimte, dan zal de prijs voor die meters wat hoger zijn. Voor verdiepingen is vooral van belang hoe ze zijn ontsloten (lift, roltrap of gewone trap).

De huurwaarde (jaarhuur) kan nu als volgt worden berekend.

Ruimte	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ²	Huurwaarde
Begane grond (A-zône)	160	400	64.000
Begane grond (B-zône)	80	200	16.000
Begane grond (C-zône)	60	100	6.000
Verdieping	100	80	8.000
Totaal = jaarhuur			94.000

Deze zônering is doorgaans een andere dan de gemeente heeft gehanteerd in het taxatieverslag. Daarin staan meestal de totale oppervlaktes per verdieping of is aangesloten bij de feitelijke indeling.

16. De laatste stap is de beoordeling van de kapitalisatiefactor(en). Als de door de gemeente gehanteerde factoren niet hoger is dan 13 à 14, dan heeft het weinig zin om veel werk te stoppen in het vaststellen van een andere factor. Is een hogere factor gebruikt dan kan een poging worden gewaagd om die te betwisten. Van belang is dan dat bekend is hoe een kapitalisatiefactor wordt bepaald. De waarde van een bedrijfspand hangt af van het nettorendement dat een verhuurder met het pand kan behalen. Als de rente erg laag is, zoals in 2010, zal een verhuurder genoeg nemen met een laag rendement. Maar nooit zo laag als bijvoorbeeld aan hypotheekrente moet worden betaald. De verhuur van bedrijfspanden is riskanter dan het verstrekken van hypothecaire leningen, zodat het nettorendement toch altijd wel tenminste 6% zal bedragen. Om die 6% netto over te houden moet de verhuurder ook kosten maken. Niet alleen de (vaak zeer hoge) vaste lasten en het reguliere onderhoud, maar ook het structurele onderhoud dat van tijd tot tijd nodig is om het pand te laten voldoen aan de hedendaagse eisen. Bij winkelpanden is dat structurele onderhoud echter veel lager dan bij kantoorpanden. Een factor die het nettorendement ook bedreigt is leegstand. Zeker bij de toenemende verkoop via internet komt dit aan de rand van de beste winkelgebieden steeds vaker voor. Als een winkelpand gemiddeld een jaar in een verhuurperiode van 10 jaar leegstaat, dan dient alleen al daarvoor het brutorendement 1/9e hoger te liggen dan het nettorendement. Bij een nettorendement van 6%, zal het brutorendement ergens tussen de 7% en 8% te liggen. De kapitalisatiefactor is 1 gedeeld door het brutorendement, dus moet de kapitalisatiefactor dan ergens tussen 1/7% (= 14,1) of 1/8% (12,5) liggen. Een lagere kapitalisatiefactor kan alleen worden verdedigd als er ernstige structurele gebreken zijn aan het pand of er in de naaste omgeving hardnekkige leegstand voorkomt. Als de gemeente voor de onderscheiden ruimtes verschillende factoren heeft gebruikt, dan zullen de factoren voor de ruimtes op de begane grond het hoogst zijn. Het risico van leegstand van verdiepingsruimten is nu eenmaal veel hoger, dus geldt daarvoor een lagere factor.

Eigenlijk is dit geen juiste benadering, want in veel gevallen moeten de verdiepingen ook worden gehuurd en is er sprake van één huurcontract voor het gehele pand.

17. Als na deze controles geconcludeerd wordt dat de waarde toch goed is, maar er wel sprake is van een sterke stijging ten opzichte van het voorgaande jaar, dan zal bij de voorgaande waarde hoogstwaarschijnlijk zijn uitgegaan van onjuiste gegevens, waardoor de waarde toen te laag was vastgesteld. Dat is achteraf gezien leuk geweest, maar een gemeente is niet verplicht om die fout te blijven continueren. In dit geval zal het bezwaarschrift moeten worden ingetrokken. Dit kan met een kort briefje waarin staat dat het bezwaar wordt ingetrokken. Daarbij dienen de dagtekening van het bezwaarschrift en het aanslagnummer te worden vermeld.
18. Wordt geconcludeerd dat de waarde te hoog is, dan zal het bezwaarschrift moeten worden aangevuld. Dit zelf worden gedaan, door gewoon op te schrijven welke gegevens onjuist zijn (oppervlakte, huurwaarde, kapitalisatiefactor) en waarom dat zo is. Zet erbij dat u gehoord wil worden voordat er een uitspraak wordt gedaan. Dan kunnen op een bijeenkomst waar vaak ook de taxateur aanwezig is de controlebevindingen in detail worden doorgesproken. Meestal geeft de gemeente dan ook aan waarom het volgens hen anders is. Regelmatig blijkt bij dit soort hoorzittingen dat de taxateur niet echt goed op de hoogte is van de plaatselijke situatie en kan de net wat minder gunstige ligging van het pand in kwestie dan van een door de taxateur ter vergelijking opgevoerd pand ertoe leiden dat men de waarde toch maar wat verlaagt.
19. Is er geen overeenstemming mogelijk met de gemeente/de taxateur, dan zal de gemeente een uitspraak doen waarbij de waarde gehandhaafd blijft. Daartegen kan in beroep worden gegaan bij de Rechtbank die in de uitspraak staat vermeld. Zonder deskundige bijstand heeft zo'n beroep weinig kans van slagen. Het moet dan al om een flink verschil gaan wil het inroepen van die bijstand lonend zijn. Daarbij dient in gedachten te worden gehouden dat de gemeente het volgende jaar weer opnieuw de waarde vaststelt, zodat het effect van alle inspanningen mogelijk beperkt is.
20. Bij vragen naar aanleiding van deze handleiding, kan contact worden opgenomen met de Raad Nederlandse Detailhandel. 070 – 444 25 87 of info@rndweb.nl

Leidschendam, augustus 2010

MODEL BEZWAARSCHRIFT OZB (formele gebreken)

Op briefpapier van belastingplichtige

AANGETEKEND

Gemeente plaatsnaam
t.a.v. de heffingsambtenaar
Postbus XX
0000 AA PLAATSNAAM

Betreft: Aanslag onroerende zaakbelasting jjjj, aanslagnummer 000000, ten name van naam, adres,
postcode vestigingsplaats/woonplaats te betalen bedrag € x.xxx.xx

Weledelgestrenghe heer,

Hierbij maakt ondergetekende namens naam belastingplichtige bezwaar tegen
bovengenoemde aanslag om de volgende reden:

- de tenaamstelling is onjuist, de belastingplichtige is niet de eigenaar/gebruiker van de onroerende zaak straat en nr.
- de onroerende zaak straat en nummer is niet bij de belastingplichtige in gebruik/in eigendom.
- de onroerende zaak straat en nummer is wel bij belastingplichtige in gebruik/in eigendom, maar was dit niet op 1 januari aanslagjaar.
- ten onrechte is een aanslag opgelegd voor eigendom/eigendom en gebruik. Belastingplichtige is alleen eigenaar/gebruiker van de onroerende zaak straat en nr.
- voor de onroerende zaak straat en nummer is op datum reeds een aanslag OZB aanslagjaar opgelegd wegens gebruik/eigendom.

Graag verzoek ik u de aanslag in te trekken/te verlagen omdat slechts sprake is van gebruik. Tevens verzoek ik om uitstel van betaling totdat u op het bezwaarschrift een uitspraak heeft gedaan.

Hoogachtend,
(eventueel bedrijfsnaam eigenaar/gebruiker)

naam belastingplichtige/ gemachtigde/

Bijlage: kopie volmacht (als sprake is van een gemachtigde)

MODEL BEZWAARSCHRIFT OZB (te hoge waarde)

Op briefpapier van belastingplichtige

AANGETEKEND

Gemeente plaatsnaam
t.a.v. de heffingsambtenaar
Postbus XX
0000 AA PLAATSNAAM

Betreft: Aanslag onroerende zaakbelasting jfff, aanslagnummer 000000, ten name van naam, adres,
postcode vestigingsplaats/woonplaats te betalen bedrag € x.xxx.xx

Weledelgestrenghe heer,

Hierbij maakt ondergetekende namens naam belastingplichtige bezwaar tegen de waarde van de onroerende zaak straat en nr. die bij bovengenoemde aanslag in aanmerking is genomen.

Ter beoordeling van de juistheid van die waarde ervan en verzoek ik u om verstrekking van het taxatieverslag. Tevens verzoek ik u om verstrekking van het waardegegeven van de volgende onroerende zaken:

- straat en nummer
- straat en nummer
- straat en nummer

Zodra de gevraagde informatie is ontvangen zal het bezwaarschrift binnen een door u te stellen redelijke termijn nader worden aangevuld, danwel worden ingetrokken.

Het verschuldigde bedrag zal op de vervaldatum worden voldaan/in termijnen worden voldaan.

Hoogachtend,
(eventueel bedrijfsnaam eigenaar/gebruiker)

naam belastingplichtige/ gemachtigde/

Bijlage: kopie volmacht (als sprake is van een gemachtigde)

MODEL MACHTIGING

Op briefpapier van belastingplichtige

VOLMACHT

De ondergetekende:

Naam belastingplichtige, gevestigd te woonplaats, adres,

verklaart bij deze volmacht te geven aan:

De heer/ mevrouw naam en voorletters, werkzaam bij bedrijfsnaam gemachtigde te vestigingsplaats bedrijf gemachtigde, wonende te woonplaats gemachtigde

tot het indienen van bezwaar en beroep (in cassatie) bij gemeenten, Rechtbanken, Gerechtshoven en de Hoge Raad der Nederlanden tegen aan ondergetekende opgelegde aanslagen onroerende zaakbelasting en tot het verrichten van alle daarbij door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden, een en ander met de macht van substitutie.

Getekend te vestigingsplaats belastingplichtige, op datum ondertekening

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

WOZ-Uitvoering: Taxatieverslag

Regelgeving: Instructie waardebeoordeling: bijlage 6

Versie gegevens

Bron Instructie waardebeoordeling
Bladzijde
Ingangsdatum 01-01-2003
Einddatum
Laatst gewijzigd op 12-02-2007

MODEL TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN (HUURWAARDEKAPITALISATIE)

Aanduiding object:

Straatnaam: Waardepeildatum:
Huisnummer:
Postcode:
Woonplaats:
Locatieomschrijving:

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam:
Huisnummer:
Postcode:

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: sectie: perceelnummer: Letter: Indexnummer: Oppervlakte
.....m²
.....m²
.....m²

Objectgegevens:

Bijzondere kenmerken:

Soort object: -
Buurt: -
Bouwjaar:
Grootte van het object:m³

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Ingangsdatum: Huurprijs: Bijzondere omstandigheden:
.....

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde:

Deel object:	Oppervlakte:	Huurwaarde:	Kapitalisatiefactor:	Waarde:
.....	.....m ²	.....	.....	.....
.....	.....m ²	.....	.....	.....
.....	.....m ²	.....	.....	.....
.....	.....m ²	.....	.....	.....
.....	.....m ²	.....	.....	.....

Overige objectdelen:

.....
.....

Vastgestelde waarde: