



Vakantiewoning: verbod permanente bewoning, lagere WOZ-waarde

23 juni 2010

De ondernemer die in privé een vakantie- of recreatiewoning bezit die niet permanent bewoond mag worden, kan voor die woning een lagere WOZ-waarde claimen. Hof Arnhem heeft beslist dat het verbod van permanente bewoning een waardedrukkende factor is.

Wim Plezier was eigenaar van een recreatiewoning in Dalfsen. Die woning mocht niet permanent bewoond worden, maar de gemeente gedoogde dat wel.

De WOZ-waarde van Plezier's recreatiewoning werd per 1 januari 2005 vastgesteld op € 186.000. De gemeente kwam tot die waardering door de woning te vergelijken met andere woningen die wél permanent bewoond mochten worden. Plezier verzette zich tegen de WOZ-waarde. Hij stelde dat het verbod van permanente bewoning een waardedrukkende factor was die de gemeente ten onrechte niet in aanmerking had genomen.

Rechtbank Arnhem stelde de gemeente in het gelijk, maar Hof Arnhem besliste anders. Het Hof erkende het waardedrukkend effect van een verbod van permanente bewoning; dat effect was volgens de rechter in overeenstemming met een algemene ervaringsregel bij de waardering van vastgoed. De gemeente had niet aannemelijk gemaakt dat er geen verschil in waarde bestond tussen recreatiewoningen die wél en recreatiewoningen die niet permanent bewoond mochten worden. De vergelijkingsobjecten die de gemeente bij de waardering had aangehouden, mochten allen permanent bewoond worden. Die woningen waren niet (voldoende) vergelijkbaar met de recreatiewoning van belanghebbende. Het Hof stelde de WOZ-waarde ex aequo ac bono – in goede justitie – vast op € 175.000.

Commentaar

Een uitspraak waar veel eigenaren van een vakantie- of recreatiewoning hun voordeel mee kunnen doen.