

## MEMO

Aan : Gemeenteraad

Van : M.H.H. van Haaren-Koopman

Datum : 13 maart 2018

Onderwerp : Aanvraag van eigenaar, Rode Slatweg 1 in Rekken om  
nadeelcompensatie.

Zaaknummer : 205029

### Aanleiding memo

In de Commissie Ruimte en Bestuur van woensdag 7 maart 2018 stelde u de volgende twee vragen:

1. Welk effect heeft het vaststellen van de WOZ op de aanvraag nadeelcompensatie?
2. Is het mogelijk om het gedeelte van een te hoge OZB aanslag (vrijstaande woning vs recreatiewoning) terug te betalen?

### Overwegingen

#### Onder 1.

Vanaf het jaar 2005 tot en met 2013 is het pand voor de WOZ beschikking gewaardeerd als vrijstaande woning. Hiertegen is geen bezwaar gemaakt.

In 2014 en 2015 is tegen de WOZ beschikking (op basis van de vrijstaande woning) bezwaar gemaakt. Daarna is het pand gewaardeerd als vrijstaande recreatiewoning, waarbij de waarde is aangepast. Hieruit blijkt dat er een 'afwaardering' heeft plaatsgevonden van bijna € 100.000,-. Ook in 2016 t/m 2018 is de woning gewaardeerd als vrijstaande recreatiewoning.

- Het is vaste jurisprudentie dat de waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ niet relevant is bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Als voorbeeld citeer ik enkele delen uit twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
  - a. Zaaknummer 201003586/1/R3.

*'Appellant kan aan de omstandigheid dat bij de berekening van de waarde van zijn onroerende zaken het bijgebouw als zelfstandige burgerwoning is aangemerkt, niet het gerechtvaardigde vertrouwen ontnemen dat het bijgebouw bij de procedure omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan als burgerwoning wordt aangemerkt'.*

- b. Zaaknummer 201603579/1/R1.

*'Gesteld noch gebleken is dat splitsing van de woning in twee wooneenheden planologisch of anderszins is toegestaan. Dat in het pand feitelijk sprake is van dubbele bewoning, betekent niet dat ten tijde van de inwerkingtreding van het vorige plan kon worden gesproken van twee bestaande woningen. De stelling dat er jarenlang dubbele WOZ-*

*belasting is betaald voor het pand, doet daar niet aan af. De Afdeling wijst hierbij op de uitspraak van 24 februari 2010, ECLI:RVS:2010:BL5321, waaruit volgt dat bij een WOZ-aanslag niet wordt gekeken naar de planologisch-juridische situatie.*

**Conclusie:**

Gelet op bovenstaande jurisprudentie ben ik van mening dat de eerdere WOZ aanslagen geen reden geven de aanvraag nadeelcompensatie positief te benaderen. Planologisch is er op geen enkel moment een wijziging van de bestemming geweest. Het was, is en blijft een recreatiewoning.

**Onder 2.**

Tegen de OZB aanslagen voor 2014 (2005-2014) is geen bezwaar gemaakt.

De algemene lijn is dat indien er geen bezwaar wordt gemaakt, er niet wordt terugbetaald.

Een aanslag is onherroepelijk als er geen bezwaar is gemaakt..