



Gevolgen arrest

Het VNG-standpunt dat bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen als niet-woning moeten worden aangemerkt, is afgewezen door de Hoge Raad in een arrest van 5 januari 2018 (ECLI:NL:HR:2018:3). Er is nu duidelijkheid over recreatieterreinen, maar de reikwijdte van het arrest is nog niet geheel duidelijk. Wel is duidelijk dat opstallen die naar aard en inrichting geschikt zijn om als woning te dienen, als woning worden aangemerkt, ongeacht het gebruik voor andere doeleinden (zoals bedrijfsmatige exploitatie). Dat heeft tot gevolg dat een vakantiepark met recreatiewoningen als woning kan worden aangemerkt. Vakantieparken zonder woningen (alleen kampeerterrein) worden echter als niet-woning aangemerkt.

Gevolg van het arrest is ook dat er nu twee woningbegrippen voor de OZB-heffing bestaan, een voor de tariefdifferentiatie/gebruikersheffing en een voor de woondelenvrijstelling. De verdere gevolgen van het arrest worden nog in kaart gebracht. Daarbij zal de VNG ook de wetgever informeren. De uitkomst van dit arrest komt naar onze mening niet overeen met de tekst van de wet en de bedoeling van de wetgever, maar gemeenten moeten de uitkomst bij de komende aanslagoplegging toepassen.

Gemeenten dienen met het arrest rekening te houden door de waardeverhoudingen op recreatieterreinen te onderzoeken. Is de waardeverhouding recreatiewoningen/kampeerterrein 70/30 of meer voor het deel recreatiewoningen, dan is het terrein een woning. Is het waardedeel voor recreatiewoningen minder dan 70% dan is er sprake van een niet-woning, maar dient voor de gebruikersaanslag OZB wel rekening te worden gehouden met de woondelenvrijstelling.

Inhoud arrest

De Hoge Raad heeft op 5 januari 2018 arrest gewezen op het beroep in cassatie van de gemeente Valkenswaard tegen de uitspraak van Hof 's-Hertogenbosch). Het hof oordeelt volgens de Hoge Raad terecht dat recreatiewoningen op een als zodanig geëxploiteerd recreatieterrein als woning moeten worden aangemerkt. De woningen zijn naar aard en inrichting geschikt om als woning te gebruiken. De waarde van voorzieningen (waaronder restaurant en zwembad) op het recreatieterrein worden naar rato toegerekend.

Geschiktheids criterium en bestemmingscriterium opstal

De Hoge Raad oordeelt: Een opstal is een woning als die geschikt is voor enigszins duurzame menselijke bewoning (voor artikel 220a, tweede lid Gemeentewet: gebruikersbelasting/tariefdifferentiatie). Het gaat daarbij om de geschiktheid van de opstal als woning en niet om de bestemming als woning. De bestemming als woning speelt alleen een rol bij de vraag of er woondelen zijn in een opstal die als niet-woning is aangemerkt (woondelenvrijstelling artikel 220e Gemeentewet).

Verduidelijking: bestemd is geschikt

Met dit laatste oordeel verduidelijkt de Hoge Raad zichzelf ten opzichte van arresten uit 2016 (o.a. arrest 16 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2084). Daar werd overwogen dat recreatiewoningen zowel bestemd als geschikt waren als woning. Dat was het geval omdat die opstallen naar aard en inrichting bestemd waren om daarin te verblijven, te slapen en de overige woonfaciliteiten en voorzieningen te gebruiken. Met het woord 'bestemd' bedoelde de Hoge Raad, zo wordt nu duidelijk, geschikt als woning. Geschiktheid als criterium van belang voor de beoordeling of een opstal al dan niet een woning is. Het bestemmingscriterium wordt gebruikt voor woondelen in een opstal die in het geheel als niet-woning is aangemerkt. Voor het bestemmingscriterium is het functioneel gebruik van belang voor de vraag of sprake is van woondelen of niet-woondelen.

Voorzieningen en grond naar rato toegekende waarde woondelen/niet-woondelen

Het hof heeft geoordeeld dat de voorzieningen met uitzondering van de parkeerterreinen en parkwegen als niet-woningdelen worden aangemerkt. De Hoge Raad onderscheidt twee onderdelen op het vakantiepark: de recreatiewoningen en het kampeerterrein, kennelijk als woningdelen en niet-woningdelen. De wezenlijke functie van dergelijke vakantieparken is het aanbieden van recreatiewoningen en kampeerplaatsen. Voorzieningen en grond zijn volgens de Hoge Raad zowel dienstbaar aan de recreatiewoningen als aan het kampeerterrein en moeten naar rato daarvan worden toebedeeld, tenzij delen direct dienstbaar zijn aan recreatiewoningen of aan het kampeerterrein zoals ondergrond (en zoals sanitaire voorzieningen aan het kampeerterrein). Dat voorzieningen direct dienstbaar zijn aan woning- of niet-woningdelen moet worden onderbouwd.

Het gaat om voorzieningen zoals een restaurant/eetcafé, een indoorspeeltuin, een kidsclub/recreatieruimte, een zwembad met was- en kleedruimte, sanitaire ruimtes (voor zover niet toebedeeld aan het kampeerterrein), een kinderboerderij en spel- en sportvoorzieningen zoals een voetbalveld, een midgetgolfbaan, een skelterbaan en een trampoline, parkwegen en parkeerterreinen en een stuk bosgrond. De waarde van de voorzieningen wordt naar rato toebedeeld, hoewel de opstallen (restaurant, indoorspeeltuin e.d.) zowel niet geschikt als bestemd zijn als woning en ook niet volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. De Hoge Raad gaat voorbij aan artikel 220a, tweede lid Gemeentewet waarin staat dat delen alleen als woondelen worden aangemerkt als die volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Het staat vast dat de voorzieningen niet volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden (naar rato 81% volgens het hof), maar toch worden die delen door de Hoge Raad als woningdelen aangemerkt.

In hoofdzaak tot woning dienen

Op basis van de voorgaande heeft het hof volgens de Hoge Raad terecht geoordeeld dat het recreatieterrein in hoofdzaak tot woning dient, omdat meer dan 70% van de waarde is toe te rekenen aan woondelen. Het beroep in cassatie is ongegrond.