

ESBL-Memo

Invloed van coronamaatregelen op WOZ-waardering in 2021

ERASMUS STUDIECENTRUM VOOR BELASTINGEN VAN LOKALE OVERHEDEN

In opdracht van

WAARDERINGSKAMER

prof. mr. dr. A.W.(Arjen) Schep

Bijzonder hoogleraar Heffingen van Lokale Overheden
Wetenschappelijk directeur Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL)

Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL)
Erasmus School of Law
Erasmus Universiteit Rotterdam

Omslagfoto: Shutterstock

© ESBL, Rotterdam, 6 november 2020

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

Inhoud

0. Inleiding 5

1. Invloed van coronamaatregelen op WOZ-waarde in 2021 slechts in uitzonderingsgevallen 7

2. Waardepeildatum versus toestandsdatum 8

2.1 Waardering op toestandsdatum van rechtswege 8

2.2 Waarderen naar de staat van de onroerende zaak op toestandsdatum 8

2.3 Waardering op toestandsdatum is eenmalige en tijdelijke correctie van de waarde 9

3. Bijzondere, specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheden 10

3.1 Wetsgeschiedenis 10

3.2 Coronacrisis in vergelijking met algemene economische ontwikkelingen 10

3.3 Jurisprudentie over bijzondere omstandigheden 11

4. Welke coronamaatregelen kunnen leiden tot aanpassing van WOZ-waarde in 2021? 15

4.1 Inleiding 15

4.2 Generieke coronamaatregelen 16

4.3 Specifieke coronamaatregelen: mogelijk bijzondere omstandigheid 16

5. Leiden de coronamaatregelen ook tot verandering in waarde? 18

5.1 Pas bij substantiële verandering van waarde waardering op toestandsdatum 18

5.2 Niet alle coronamaatregelen die een bijzondere omstandigheid vormen, leiden ook tot waardeverandering 19

5.3 Verschillen in de mate waarin gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken in dezelfde categorie worden beperkt 19

5.4 Onderbouwing van het waardedrukkende effect van coronamaatregelen op toestandsdatum 20

6. Afwegingskader 22

6.1 Inleiding 22

6.2 Afwegingskader 22

I Is sprake van een bijzondere omstandigheid waarmee rekening moet worden gehouden bij de WOZ-waarde van 2021? 22

II Leiden de gebruiksbeperkende specifieke coronamaatregelen ook tot substantiële verandering van de waarde? 23

o. Inleiding

Opdrachtverlening

Aan het ESBL is gevraagd een verkennend memo te schrijven in opdracht van de Waarderingskamer. Over enkele maanden worden de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2020 bekend gemaakt. Dit leidt bij zowel belanghebbenden als gemeenten en uitvoeringsorganisaties tot de vraag of de coronamaatregelen voor bepaalde onroerende zaken reeds voor het belastingjaar 2021 tot verandering van de WOZ-waarde kan leiden.

Systematiek van de Wet WOZ: voor de waardebepaling kijken we 1 jaar terug

De maatregelen die door de overheid zijn getroffen ter bestrijding van het coronavirus raken ons allemaal. De maatregelen leiden bij bepaalde categorieën bedrijven en instellingen ook tot gebruiksbeperkingen van hun onroerende zaken. In sommige gevallen heeft dit invloed op de waarde van de onroerende zaken. Toch zal de eventuele invloed van coronamaatregelen op de waarde van onroerende zaken in 2021 in de meeste gevallen (nog) niet leiden tot lagere WOZ-waarden. Dit is het gevolg van de systematiek van de Wet WOZ die uitgaat van waardebepaling naar een waardepeildatum die één jaar ligt voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt. Aangezien de coronamaatregelen in Nederland ruim na waardepeildatum 1 januari 2020 zijn getroffen, zullen deze in beginsel pas ook zichtbaar kunnen worden in de voor 2022 vastgestelde WOZ-waarde van onroerende zaken.

In uitzonderingsgevallen nemen we recente veranderingen mee in de nieuwe WOZ-waardering

De Wet WOZ kent één uitzonderingsbepaling op basis waarvan al in 2021 rekening gehouden kan worden met een waardeverandering die heeft plaatsgevonden tussen de waardepeildatum 1 januari 2020 en de start van het kalenderjaar 2021. Er moet dan sprake zijn van een specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid.[1]

In dit memo is geanalyseerd of en in hoeverre door de overheid getroffen coronamaatregelen als een dergelijke bijzondere omstandigheid kunnen worden aangemerkt.[2] Het memo werkt toe naar een afwegingskader voor de praktijk.

Leeswijzer

Dit memo bestaat uit de volgende onderdelen:

[1] Art. 18 lid 3, onderdeel c Wet WOZ.

[2] Dit memo is geschreven met als uitgangspunt de gevolgen voor onroerende zaken die geen woning zijn (niet-woningen). Wij schatten in dat de coronamaatregelen weliswaar voor sommige woningen gebruiksbeperkingen opleveren – denk aan woontorens waarbij de anderhalvemeter maatregel tot gebruiksbeperking van de aanwezige lift(en) leidt – maar dat dit geen bijzondere omstandigheid kan opleveren waardoor reeds in 2021 met de waardeverandering rekening gehouden hoeft te worden. Zie daarvoor ook het ontwikkelde afwegingskader.

- In onderdeel 1 zetten we uiteen dat slechts in uitzonderingsgevallen coronamaatregelen al in 2021 gevolgen zullen kunnen hebben voor de WOZ-waarde van onroerende zaken.
- Vervolgens brengen we in onderdeel 2 een verduidelijking aan tussen de begrippen ‘waardepeildatum’ en ‘toestandsdatum’.
- Daarna beantwoorden we in onderdeel 3 op basis van wetsgeschiedenis en jurisprudentie de vraag in welke gevallen sprake kan zijn van een bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 18 lid 3 Wet WOZ.
- Welke coronamaatregelen als een bijzondere omstandigheid gezien kunnen worden voor welke categorieën onroerende zaken hebben we in kaart gebracht in onderdeel 4.
- Of de aanwezigheid van een bijzondere omstandigheid ook gevolgen heeft voor de WOZ-waarde op toestandsdatum, wordt uitgewerkt in onderdeel 5.
- De bevindingen worden tot slot samenvattend uitgewerkt in een afwegingskader die behulpzaam kan zijn voor de praktijk van gemeenten en uitvoeringsorganisaties in onderdeel 6.

‘Winstwaarschuwing’ afgeven

De analyses in dit memo leiden tot de conclusie dat slechts in een beperkt aantal gevallen al in 2021 rekening kan worden gehouden met gevolgen van de coronacrisis op de WOZ-waarden van onroerende zaken. Gelet hierop geven we gemeenten en/of de Waarderingskamer in overweging om nog in 2020 aandacht te vragen voor deze uit de systematiek van de Wet WOZ volgende beperking bij het kabinet. Gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties hebben slechts beperkte mogelijkheden om reeds in 2021 bij de waardebepaling rekening te houden met de invloed van coronamaatregelen op de waardering van onroerende zaken van door de maatregelen getroffen ondernemingen en instellingen. Wanneer niet nu al de publiciteit hiervoor gezocht wordt, bestaat het risico dat ten tijde van de bekendmaking van de nieuwe WOZ-beschikkingen begin 2021 het gemeenten wordt aangerekend onvoldoende rekening te houden met de gevolgen van de coronamaatregelen. Ook zullen gemeentebesturen wellicht als gevolg hiervan zich gedwongen voelen opnieuw coulance-maatregelen in de belastingsfeer te treffen. Dus ook naar lokale bestuurders is het van belang om snel inzicht te verschaffen in de beperkte mogelijkheden om in 2021 de gevolgen van de coronamaatregelen in de WOZ-waarden tot uitdrukking te laten komen.

1. Invloed van coronamaatregelen op WOZ-waarde in 2021 slechts in uitzonderingsgevallen

De WOZ-waarde wordt jaarlijks door gemeenten bepaald naar de staat die een onroerende zaak heeft op waardepeildatum 1 januari van het jaar voorafgaand aan het begin van het tijdvak (kalenderjaar) waarvoor de waarde wordt vastgesteld (art. 18 lid 1 en lid 2 Wet WOZ). Dit is de hoofdregel.

Op deze hoofdregel bestaat een uitzonderingsregeling. Voor bepaalde veranderingen of wijzigingen die zich ten aanzien van een onroerende zaak voordoen in de periode tussen de waardepeildatum en het begin van het tijdvak (kalenderjaar) biedt de Wet WOZ in art. 18 lid 3 een regeling waardoor deze toch van invloed kunnen zijn bij de waardebepaling. Er wordt dan uitsluitend met betrekking tot de toestand van de onroerende zaak aan het begin van het tijdvak (in dit geval 2021) uitgegaan van de zogenoemde toestandsdatum in plaats van de waardepeildatum die een jaar eerder is gelegen. In dit geval wordt voor de waardebepaling dan uitgegaan van de toestand van de onroerende zaak op 1 januari 2021 in plaats van de toestand op waardepeildatum 1 januari 2020. De sinds de waardepeildatum gewijzigde onroerende zaak wordt gewaardeerd naar de staat die de onroerende zaak heeft op 1 januari 2021 naar het prijspeil 1 januari 2020. Gevolg van deze regeling is dat bijvoorbeeld rekening kan worden gehouden met een verbouwing, sloop of verandering van bestemming die zich heeft voorgedaan in de periode die is gelegen tussen de waardepeildatum en het begin van het tijdvak. De verandering wordt bij de waardering dan wel 'terugvertaald' naar het waardepeil op de aan de verbouwing of verandering voorafgaande waardepeildatum. Eigenlijk wordt fictief veronderstelt dat de verandering al op waardepeildatum aanwezig was.

In onderdelen a en b van art. 18 lid 3 Wet WOZ is een aantal specifieke, limitatief omschreven situaties genoemd waarbij in geval van waardeverandering uitgegaan wordt van waardebepaling op toestandsdatum.[3] Daarnaast is in onderdeel c van art. 18 lid 3 een restcategorie opgenomen. Er wordt bij de bepaling van de WOZ waarde van de toestandsdatum uitgegaan in plaats van de waardepeildatum indien de onroerende zaak voorafgaand aan de start van het tijdvak

> *"een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid".*

De vragen die in dit memo centraal staan is of en zo ja in hoeverre door de overheid getroffen coronamaatregelen:

[3] Het betreft de situatie waarbij een onroerende zaak opgaat in een of meer andere onroerende zaken en de situaties waarin een onroerende zaak wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel verandering van bestemming.

- als een bijzondere omstandigheid kunnen worden beschouwd in de zin van deze bepaling; en
- of en in welke gevallen deze ook kunnen worden aangemerkt als specifiek voor een bepaalde onroerende zaak geldend; en
- de waarde van de onroerende zaak is gewijzigd als gevolg van deze bijzondere omstandigheid.

Vervolgens is de vraag hoe – rekening houdend met de bijzondere omstandigheid – de waarde moet worden bepaald.

2. Waardepeildatum versus toestandsdatum

2.1 Waardering op toestandsdatum van rechtswege

Is een bijzondere omstandigheid in de zin van art. 18 lid 3 Wet WOZ aanwezig, dan wordt de onroerende zaak gewaardeerd naar de staat van die zaak aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (toestandsdatum). Normaliter vindt de waardering van een onroerende zaak plaats naar de staat van de onroerende zaak op de waardepeildatum die ligt één jaar voor het begin van het tijdvak (kalenderjaar). Bij aanwezigheid van een in art. 18 lid 3 genoemde omstandigheid wordt de staat van de onroerende zaak aan het begin van het tijdvak (kalenderjaar) als uitgangspunt genomen. De veranderingen die zich sindsdien hebben voorgedaan en die leiden tot waardeverandering, worden gewaardeerd naar het prijspeil van de waardepeildatum. De aanpassing van de WOZ-waarde bij het zich voordoen van een bijzondere omstandigheid volgt direct uit de wet (van rechtswege).[4] Er hoeft geen verzoek van belanghebbende of een expliciet besluit van de heffingsambtenaar aan ten grondslag te liggen. Wordt aan de in art. 18 lid 3 Wet WOZ genoemde voorwaarden voldaan, dan volgt waardering op toestandsdatum.

2.2 Waarderen naar de staat van de onroerende zaak op toestandsdatum

In de wetsgeschiedenis van de Wet WOZ wordt de staat van de onroerende zaak ook wel gelijk gesteld aan de fysieke toestand van de onroerende zaak. Dat betekent dat de juridische status van de zaak niet van betekenis is bij de toepassing van artikel 18 Wet WOZ.[5] De uitzonderingen van art. 18 lid 3 Wet WOZ hebben sinds het begin van de Wet WOZ aan betekenis ingeboet nu de periode tussen waardepeildatum en begin van het tijdvak is verkort van

[4] Er is hier geen beoordelingsvrijheid aan de zijde van het college/ de heffingsambtenaar. Zie ook: Hof Amsterdam 8 februari 2008, nr. 06/00229, *Belastingblad* 2008, p. 411.

[5] Met uitzondering van de wijziging van de bestemming van de onroerende zaak (art. 18 lid 3, onderdeel b Wet WOZ).

twee naar één jaar en het tijdvak zelf ook is verkort tot een kalenderjaar. Dat verklaart wellicht ook waarom er relatief weinig jurisprudentie over deze regeling is. Zie daarover hierna onderdeel 3.

De waardering op waardepeildatum (de hoofdregel) vindt bij courante onroerende zaken plaats op basis van marktanalyse. Al terugkijkend wordt geanalyseerd wat de waardeontwikkeling is geweest en in welke mate die zich vertaalt naar de bepaling van de waarde van de concrete onroerende zaak. De waardering op toestandsdatum wijkt daar vanaf. De onroerende zaak wordt gewaardeerd naar de (inmiddels) gewijzigde toestand, maar met dezelfde peildatum. In verband daarmee kunnen bij een ambtshalve toepassing van art. 18 lid 3 Wet WOZ de gevolgen van de na waardepeildatum opgetreden bijzondere omstandigheid op de toestand van de onroerende zaak en de daaruit volgende invloed op de waardering niet worden afgeleid uit marktgegevens (bij courante onroerende zaken). Dit zal moeten worden ingeschat op basis van de betreffende gewijzigde omstandigheden, naar het prijspeil op waardepeildatum.

Stel dat er in een winkelgebied in de loop van 2020 mede als gevolg van de coronamaatregelen en faillissementen leegstand is ontstaan, dan zal dit in 2022 (met waardepeildatum 1 januari 2021) kunnen blijken uit marktcijfers. Omdat voor belastingjaar 2021 wettelijk verplicht waardepeildatum 1 januari 2020 aangehouden moet worden, kan deze waardedaling in de markt echter nog niet meegenomen worden in de WOZ-waarde voor 2021. Slechts wanneer sprake is van een waardeverandering als gevolg van een specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid, vormt dit een rechtvaardiging om van de reguliere systematiek af te wijken. In dat geval kan bij de waardering wel rekening gehouden worden met de gewijzigde toestand van de onroerende zaak. Tegelijkertijd moet wel het waardepeil van het jaar ervoor aangehouden worden bij de waardering.

2.3 Waardering op toestandsdatum is eenmalige en tijdelijke correctie van de waarde

De waardering op toestandsdatum betreft een eenmalige en tijdelijke aanpassing die enkel voor het komende kalenderjaar geldt (in dit geval 2021). Immers, in het volgende jaar (2022) kan bij courante onroerende zaken weer worden teruggegrepen op marktgegevens waaruit blijkt in hoeverre coronamaatregelen gevolgen hebben gehad op de WOZ-waarde van onroerende zaken.

3. Bijzondere, specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheden

Wanneer is er nu sprake van een bijzondere, specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheid die afwijking van waardering op waardepeildatum rechtvaardigt?

3.1 Wetsgeschiedenis

Tijdens de parlementaire behandeling werden als voorbeelden van bijzondere omstandigheden genoemd: na waardepeildatum ontdekte bodemverontreiniging, wijziging van een bestemmingsplan, verkeersmaatregelen en geluidshinder.

Het instorten van de woningmarkt is genoemd als een omstandigheid die niet valt onder de specifieke voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid. Uit de wetsgeschiedenis is af te leiden dat bijzondere omstandigheden naar de bedoeling van de wetgever zich niet te gemakkelijk zullen voordoen. Het gaat om echte uitzonderingsgevallen, waarin een zekere hardheid aanwezig is wanneer wordt gewaardeerd alsof de toestand van de onroerende zaak sinds de waardepeildatum niet is gewijzigd.

Staatssecretaris Van Amelsfoort verwoordde dit destijds aldus:

> *"Ik kom dan bij de extreme waardedaling van een onroerende zaak als gevolg van een specifieke gebeurtenis ten opzichte van die zaak, (…). Ik heb goed begrepen dat het niet gaat om een gebeurtenis die algemene gevolgen heeft, zoals het instorten van de woningmarkt. Nee het gaat om een bijzondere omstandigheid, bijvoorbeeld het ontdekken van bodemverontreiniging of het veranderen van een bestemmingsplan, die dan voor bepaalde, nauwkeurig aan te wijzen objecten tot een grote waardedaling leidt. Dat is de situatie die wij voor ogen hebben."*

En even verderop over een ingediend amendement vervolgt de staatssecretaris:

> *"(…) Nu hebben de indieners de mondelinge toelichting uitgesproken dat het om heel bijzondere omstandigheden moet gaan die niet gemakkelijk zullen voordoen; echte uitzonderingsgevallen, waarin een zekere hardheid aanwezig is.(…)*[6]

3.2 Coronacrisis in vergelijking met algemene economische ontwikkelingen

Uit de wetsgeschiedenis volgt derhalve dat de regeling geen toepassing kan krijgen bij algemene economische ontwikkelingen zoals het instorten van de woningmarkt. In hoeverre is de coronacrisis en de naar aanleiding daarvan door de overheid getroffen maatregelen daarmee vergelijkbaar? De vergelijking met de economische crisis van 2008 doet zich voor. Ook

[6] Handelingen II 1993/94, p. 5638.

toen was er geen sprake van een bijzondere omstandigheid die waardering op toestandsdatum rechtvaardigde. Er is in dat geval immers geen sprake van een “specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheid”. Toch is er ons inziens een verschil tussen algemene economische ontwikkelingen en een economische crisis enerzijds en de coronacrisis anderzijds. Het verschil is dat de door de overheid getroffen coronamaatregelen zowel generieke als specifieke maatregelen betreffen. Een deel van de maatregelen heeft gevolgen voor alle onroerende zaken in dezelfde omstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan het verbod om (behalve voor zover het ging om zogenoemde essentiële beroepen) naar het werk te gaan tijdens de intelligente lockdown. Dit had effect op de gebruiksmogelijkheden van nagenoeg alle kantoren en werkplekken in Nederland. De anderhalvemeter maatregel treft elke branche. Anderzijds richt een deel van de coronamaatregelen zich specifiek op bepaalde branches en daarmee op specifieke onroerende zaken. Denk bijvoorbeeld aan de beperking van de sluitingstijd van eet- en drinkgelegenheden vanaf 29 september en het sluiten van restaurants, uitgaansgelegenheden en cafés per 14 oktober 2020. Dit zijn maatregelen die de gebruiksmogelijkheden van deze specifieke onroerende zaken in ernstige mate beperken. Zie verder hierna onderdeel 4.

Hierna wordt op basis van de jurisprudentie geanalyseerd of er in die gevallen sprake kan zijn van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven voor waardering op toestandsdatum.

3.3 Jurisprudentie over bijzondere omstandigheden

Strekking van art. 18 lid 3 Wet WOZ

Interessant is het arrest van de Hoge Raad van 17 februari 1999.[7] Het arrest is gewezen ten aanzien van een geschil dat speelde vóór introductie van de Wet WOZ, maar de tekst van de Gemeentewet en van de verordening OZB bevatte een bepaling die overeenkomt met artikel 18 lid 3 Wet WOZ, zij het dat de categorie ‘andere bijzondere omstandigheden’ destijds ontbrak. Het arrest is desalniettemin relevant omdat de Hoge Raad zich hier uitspreekt over de strekking van deze bepaling. Het geschil betreft een na waardepeildatum geprivatiseerd zwembad. De overgang van eigenaar van deze incourante niet-woning hield eveneens een overgang in van niet-commerciële exploitatie naar commerciële exploitatie. Belanghebbende bepleitte waardering op de bedrijfswaarde naar toestandsdatum. De Hoge Raad volgt belanghebbende in zijn redenering dat deze situatie vergelijkbaar is met een wijziging van de bestemming van een onroerende zaak. Dat de Gemeentewet hierin niet heeft voorzien ziet de Hoge Raad als een leemte in de wettelijke regeling die door hem wordt ingevuld met een beroep op de strekking van de regeling. Feitelijk introduceert de Hoge Raad hier de ‘andere

[7] Hoge Raad 17 februari 1999, nr. 33 844, ECLI:NL:HR:1999:AA2661.

bijzondere omstandigheden' waarin moet uitgegaan worden van de toestandsdatum, welk later onderdeel c is geworden van art. 18 lid 3 Wet WOZ. De Hoge Raad:

> *"(…) De mogelijkheid de zogenoemde gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak te bepalen op de bedrijfswaarde bestaat (…) slechts voor een onroerende zaak die commercieel wordt geëxploiteerd. Die mogelijkheid is door de Hoge Raad aanvaard op grond van de bedoeling van de wetgever om door voor bepaalde zaken waardering op de vervangingswaarde voor te schrijven, te bereiken dat die zaken worden belast naar de waarde welke zij in economische zin voor de eigenaar zelf hebben. Aan die bedoeling van de wetgever zou afbreuk worden gedaan indien bij overgang van niet-commerciële exploitatie naar commerciële exploitatie door de werking van de peildatum de eigenaar niet zou worden belast naar de waarde die de zaak voor hem heeft, maar naar de waarde welke deze had voor de vorige eigenaar. De Gemeentewet en de daarop gebaseerde verordening bevatten geen regeling die hierin voorziet. Bij gebreke van aanwijzingen voor het tegendeel in de op de vervangingswaarde betrekking hebbende wetsgeschiedenis moet de afwezigheid van zodanige regeling worden gehouden voor een leemte. Deze leemte moet in overeenstemming met de strekking van de wettelijke bepalingen door de rechter, op een wijze die past in het stelsel van die wettelijke bepalingen, worden opgevuld. In overeenstemming met de strekking van art. 4, tweede lid, verordening[8] - het corrigeren van ongewenste gevolgen van de werking van de peildatum - moet die bepaling aldus worden uitgelegd dat in geval een onroerende zaak moet worden gewaardeerd naar de vervangingswaarde, bij een verandering van eigenaar waarbij de overgang van een niet-commerciële naar een commerciële exploitatie waardering naar bedrijfswaarde nodig maakt, een aangepaste waardevaststelling moet volgen. (…)."*

In dit arrest neemt de Hoge Raad de strekking van de bepaling (van destijds de verordening OZB) als uitgangspunt om de destijds beperkte wettelijke regeling uit te breiden. De strekking is volgens de Hoge Raad om ongewenste gevolgen van de werking van de waardepeildatum te corrigeren. Dit is in overeenstemming met de strekking die blijkt uit de in onderdeel 3.1 beschreven wetsgeschiedenis: er moet sprake zijn van uitzonderingsgevallen waarbij waardering op waardepeildatum leidt tot een zekere hardheid.

[8] Art. 4 lid 2 van de verordening had een vergelijkbare tekst als het huidige art. 18 lid 3 onderdeel a en b Wet WOZ.

Voorbeelden van bijzondere omstandigheden

Er is enige jurisprudentie van feitenrechters over de vraag, wanneer sprake is van een bijzondere omstandigheid die een rechtvaardiging vormt om te waarderen naar de toestand van de onroerende zaak op toestandsdatum. Een aantal voorbeelden:

- Het bekend worden na waardepeildatum van bodemverontreiniging die al voor waardepeildatum aanwezig was, waarbij saneringswerkzaamheden aan het begin van het tijdvak zijn aangevangen.[9]
- Een besluit van de gemeenteraad tot herontwikkeling van een gebied.[10]
- De geluidsoverlast door papegaaien.[11]

De bijzondere omstandigheid hoeft niet beperkt te zijn tot één enkele onroerende zaak, maar kan meerdere onroerende zaken in een bepaald gebied betreffen. De Hoge Raad:

> *"Uit de tekst en de totstandkomingsgeschiedenis van artikel 18, lid 3, aanhef en letter c, van de Wet WOZ (vgl. Handelingen II, 1993/94, blz. 5523, 5531, 5639-5640 en 5741) volgt dat is beoogd als bijzondere omstandigheden in de zin van deze bepaling aan te merken specifiek ten opzichte van één of meer onroerende zaken geldende, zich buiten die onroerende zaken voltrekkende, externe omstandigheden of oorzaken."*[12]

De Hoge Raad oordeelde vervolgens dat een aardbeving in de omgeving van een woning, ondanks dat de woning zelf niet zichtbaar fysieke schade opliep, een dergelijke externe omstandigheid is.

Door de overheid opgelegde beperkingen en verboden van gebruiksmogelijkheden

De volgende voorbeelden uit de jurisprudentie zijn vooral relevant voor de beantwoording van de vraag of coronamaatregelen een bijzondere omstandigheid kunnen opleveren. Genoemd worden:

- Een beleidswijziging die eruit bestaat dat het college bereid is tot het opstarten van een vrijstellingsprocedure voor het gedogen van permanente bewoning op een recreatiepark, vormt een bijzondere omstandigheid.[13]
- Na een eerder opgelegd gebruiks- en verhuurverbod van een kantoorpand vanwege geconstateerde gebreken op het gebied van brandveiligheid, vormde de opheffing

[9] Hof Arnhem 2 februari 2010, nr. 08/00449, ECLI:NL:GHARN:2010:BL3731.
[10] Hof Amsterdam 28 juli 2011, nr. 09/00779, ECLI:NL:GHAMS:2011:BR4681.
[11] Hof Arnhem 9 augustus 2004, nr. 02/03453, ECLI:NL:GHARN:2004:AR2371.
[12] Hoge Raad 30 maart 2018, nr. 17/01039, ECLI:NL:HR:2018:457.
[13] Hof Arnhem-Leeuwarden 18 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:5458.

van die verboden na herstel van die gebreken eveneens een bijzondere omstandigheid.[14]

In laatstgenoemde procedure oordeelt Hof Arnhem:

> *"De omstandigheid dat op de toestandsdatum de bevestiging van de gemeente ontbrak, dat het pand weer gebruikt c.q. verhuurd kon worden, is wel relevant in het kader van de waardering van het kantoorpand. Indien immers het genot van de onroerende zaak wordt beperkt door een publiekrechtelijke regeling, dient hiermee bij de waardebepaling rekening te worden gehouden (vgl. onder meer HR 25 november 1998, nr. 33 212, BNB 1999/18, HR 2 december 2005, nr. 39 631, BB 2006/3 en HR 11 november 2005, nr. 39 455, BNB 2006/13). Naar het oordeel van het Hof zal de (…) meestbiedende koper op de toestandsdatum 1 januari 2005 echter slechts een geringe waardedruk toekennen aan het op die datum formeel nog ontbreken van voornoemde bevestiging. Immers, eind 2004 waren – naar het Hof aannemelijk acht – reeds nagenoeg alle noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen in het pand aangebracht. Materieel bezien was er op de toestandsdatum derhalve voldaan aan de door de gemeente en brandweer gestelde eisen."*

Het hof laat vervolgens de door de heffingsambtenaar bepaalde verhoogde WOZ-waarde naar de (bijna) veranderde staat van de onroerende zaak, die op waardepeildatum nog gebruiksbeperkingen kende, in stand.

Coronamaatregelen kunnen ook gebruiksverboden en -beperkingen van onroerende zaken inhouden

De genoemde jurisprudentie omtrent opheffing van door de overheid opgelegde gebruiksbeperkingen werkte in die gevallen in het nadeel van de belanghebbenden: de WOZ-waarde was op toestandsdatum hoger dan op waardepeildatum als gevolg van het opheffen of bekend worden van de opheffing van door de overheid opgelegde gebruiksbeperkingen, die op waardepeildatum nog golden. Ons inziens is deze jurisprudentie relevant voor de vraag of coronamaatregelen een bijzondere omstandigheid kunnen opleveren in de omgekeerde situatie. Er kan ons inziens ook sprake zijn van een bijzondere omstandigheid die een waardebepaling met aangepaste toestandsdatum rechtvaardigt in de situatie dat door de overheid na de waardepeildatum gebruiksbeperkingen worden opgelegd ten aanzien van een specifieke

[14] Hof Arnhem 28 april 2009, nr. 07-0040, ECLI:NL:GHARN:2009:BI3995, welke uitspraak in cassatie bekrachtigd/bevestigd is. Zie in gelijke zin ook Hof Arnhem 11 november 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BO3710.

onroerende zaak of een specifieke groep onroerende zaken. In onderdeel 4 wordt dit uitgangspunt verder geconcretiseerd.

4. Welke coronamaatregelen kunnen leiden tot aanpassing van WOZ-waarde in 2021?

4.1 Inleiding

In het vorige onderdeel zijn we tot de conclusie gekomen dat de introductie van gebruiksbeperkingen door de overheid in de vorm van een specifieke coronamaatregel een bijzondere omstandigheid kan opleveren in de zin van art. 18 lid 3, onderdeel c Wet WOZ.

Welke specifieke coronamaatregelen hebben nu gebruiksbeperkingen opgeleverd die als bijzondere omstandigheid kunnen worden aangemerkt?

We hebben in het voorgaande geconcludeerd dat voor de kwalificatie als bijzondere omstandigheid vereist is dat de omstandigheid specifiek voor de onroerende zaak of groep van onroerende zaken geldt en dat algemene marktomstandigheden niet als zodanig kwalificeren. Om tot een praktische toepassing te kunnen komen voor de toepassing van art. 18 lid 3 Wet WOZ ten aanzien van de getroffen coronamaatregelen, is het ons inziens van belang onderscheid te maken tussen de verschillende typen getroffen overheidsmaatregelen en de gevolgen ervan voor de gebruiksmogelijkheden van de getroffen onroerende zaken. Er kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen generieke en specifieke coronamaatregelen.

Generieke coronamaatregelen zijn maatregelen die weliswaar een gebruiksbeperking voor onroerende zaken kunnen opleveren, maar deze maatregelen zijn niet gericht op specifieke onroerende zaken of specifieke categorieën onroerende zaken. Deze maatregelen zijn vergelijkbaar met gebeurtenissen die algemene gevolgen hebben, zoals de instorting van de woningmarkt.[15] Dit type maatregelen kan in beginsel niet kwalificeren als bijzondere omstandigheid. Uitgangspunt bij door deze maatregelen getroffen onroerende zaken is de hoofdregel van waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 2020. De eventuele gevolgen van dit type coronamaatregelen voor de waarde van onroerende zaken, zullen blijken uit marktanalyse en komen dan tot uitdrukking in de vastgestelde WOZ-waarden in 2022.

Specifieke coronamaatregelen zijn maatregelen die zijn gericht op het opleggen van gebruiksbeperkingen en/of gebruiksverboden voor specifieke onroerende zaken of specifieke categorieën onroerende zaken. Enkel dat type maatregelen kan een bijzondere omstandigheid vormen op basis waarvan het gerechtvaardigd is om te waarderen naar toestandsdatum.

[15] Zie onderdeel 3.1 van dit memo.

In het hierna volgende worden de door de overheid genomen coronamaatregelen in 2020 die gebruiksbeperkingen opleveren voor onroerende zaken, ingedeeld in generieke (onderdeel 4.2) en specifieke coronamaatregelen (onderdeel 4.3).[16] Voor de specifieke coronamaatregelen wordt ook de categorie of categorieën specifieke onroerende zaken benoemd waarop de betreffende maatregel is gericht.

4.2 Generieke coronamaatregelen

Gelet op de hiervoor in onderdeel 4.1 gegeven definitie kwalificeren de hierna volgende coronamaatregelen:

- Algemene beperkingen op groepsgrootte.[17]
- Het advies om zoveel mogelijk thuis te werken.[18]
- Het algemene verbod op bijeenkomsten, samenkomsten en evenementen.[19]
- Het aanwijzen van gebieden of sluiten van gebieden waar groepsvorming verboden is door burgemeesters (bijv. parken, stranden of wijken).
- De anderhalvemeter-afstandsregel.
- Het gebruik van mondkapjes in openbaar vervoer en in binnenruimtes.
- De reisadviezen naar andere landen gebaseerd op kleurcodes.
- Het inreisverbod naar Europa of Nederland vanuit specifieke landen.

Dat een generieke coronamaatregel grote gevolgen kan hebben voor een aantal specifieke onroerende zaken, neemt niet weg dat dit ons inziens niet kwalificeert las bijzondere omstandigheid in de zin van art. 18 lid 3 Wet WOZ. Wij denken hierbij aan de gevolgen van de anderhalvemeter-afstandsregel voor de bruikbaarheid van kantoorruimtes en aan de gevolgen van de reisbeperkingen voor Schiphol en alle bedrijven die van Schiphol afhankelijk zijn. Ook noemen wij het de beperkingen van groepsgrootte op diverse evenementen en bijeenkomsten. Desondanks kwalificeren deze maatregelen ons inziens niet als bijzondere omstandigheden. De gevolgen van de coronacrisis en van dit soort maatregelen voor de WOZ-waarde zullen pas in 2022 in de vastgestelde WOZ-beschikkingen zichtbaar kunnen worden.

4.3 Specifieke coronamaatregelen: mogelijk bijzondere omstandigheid

Gelet op de hiervoor in onderdeel 4.1 gegeven definitie, kwalificeren de hierna volgende coronamaatregelen als specifieke coronamaatregelen.

---

[16] Basis voor de beschrijving van de maatregelen is het overzicht van de maatregelen op https://nl.wikipedia.org/wiki/Coronacrisis_in_Nederland en de onderliggende overheidsdocumenten waarop dit overzicht is gebaseerd.

[17] De eerste beperking van bijeenkomsten tot maximaal 100 personen gold vanaf 12 maart 2020 en werd per 23 maart omgezet in een algeheel verbod. Ook later werd de maximale groepsgrootte meermaals aangepast.

[18] Dit advies gold vanaf 12 maart 2020.

[19] Dit werd afgekondigd op 23 maart 2020. Vanaf 1 juli gelden versoepelingen ten aanzien van evenementen.

Het gaat om de sluiting of het opleggen van gebruiksbeperkingen van:

- restaurants en cafés;[20]
- concertzalen, bioscopen, uitgaansgelegenheden, musea en theaters;[21]
- seksinrichtingen en coffeeshops;[22]
- sauna's, casino's en sportscholen;[23]
- zwembaden;[24]
- sportkantines en sportclubs (inclusief stadions);[25]
- bibliotheken;[26]
- scholen;[27]
- supermarkten;[28]
- winkels in de detailhandelbranche[29]

Verder gaat het nog om:

- Specifieke beperking van groepsgrootte tot 30 personen voor religieuze en levensbeschouwelijke bijeenkomsten, uitvaarten en huwelijken.[30]
- Verbod op uitoefening van beroep van kappers en schoonheidsspecialisten en andere contactberoepen op het gebied van uiterlijke verzorging moeten stoppen met uitoefening van hun vak.[31]
- Vervroegde sluiting van nertsenfokkerijen.

[20] Vanaf 16 maart gesloten. Terrassen mochten vanaf 11 mei weer open. Restaurants en cafés mochten onder voorwaarde van groepsbeperking tot 30 personen en verplicht reserveren weer open. In een vijftal veiligheidsregio's geld een verplichte sluitingstijd vanaf 18 september. Vanaf 29 september mag vanaf 21:00 uur niemand meer binnen en geldt een verplichte gezondheidscheck. Vanaf 14 oktober mogen alle drink- en eetgelegenheden alleen open zijn voor afhalen.

[21] Vanaf 16 maart. Vanaf 11 mei groepsgroottebeperking en verplicht reserveren.

[22] Deze maatregel gold vanaf 16 maart 2020. Het afhalen en bezorgen van eten en drinken en afhalen bij coffeeshops was wel toegestaan. Seksinrichtingen en coffeeshops bleven tot 1 september dicht.

[23] Sluiting vanaf 16 maart. Sauna's, casino's en sportscholen mochten vanaf 1 juli met beperkingen weer open.

[24] Vanaf 16 maart. Vanaf 11 mei weer open met beperkingen zoals verbod op douches.

[25] Vanaf 16 maart met versoepeling vanaf 29 april. Vanaf 28 september volgen weer aanscherpingen ten aanzien van publiek bij sportwedstrijden en sluiting van sportkantines.

[26] Bibliotheken waren gesloten van 16 maart tot 11 mei 2020.

[27] Sluiting van scholen, inclusief speciaal (basis)onderwijs, dag- en gastouderopvang. Deze maatregel gold vanaf 16 maart. Vanaf 11 mei gold voor het basisonderwijs een beperking in groepsgrootte (50%). Vanaf 2 juni gingen middelbare scholen weer open (met groepsbeperking).

[28] Verplichting tot gebruik winkelwagentje en tot instellen van een ouderuurtje.

[29] Vanaf 13 oktober geldt een verplichte sluitingstijd van uiterlijk 20:00 uur voor winkels in de detailhandel. Dit geldt elke dag van de week, in die zin zijn er geen koopavonden

[30] Deze maatregel gold vanaf 23 maart 2020. Dit kan een bijzondere omstandigheid opleveren voor de waardering van gebedshuizen zoals kerken en moskeeën.

[31] Deze maatregel gold vanaf 6 april 2020.

- Lokale restricties van veiligheidsregio's. Een voorbeeld is het verbod op recreatief nachtverblijf in de veiligheidsregio Zeeland vanaf medio maart 2020.

Wij doen de suggestie om op basis van deze lijst een koppeling te maken met WOZ-object coderingen die door gemeenten bij de uitvoering van de Wet WOZ worden gehanteerd. Dit kan helpen bij het ontwikkelen van beleid voor het onderbouwd bepalen van de waardedruk van de coronamaatregelen op de WOZ-waarde op toestandsdatum van betreffende onroerende zaken.

5. Leiden de coronamaatregelen ook tot verandering in waarde?

5.1 Pas bij substantiële verandering van waarde waardering op toestandsdatum

De onder 4.3 genoemde specifieke maatregelen beperken doorgaans de gebruiksmogelijkheden van de getroffen onroerende zaken. Denk naast sluiting van specifiek restaurants en cafés als ultieme gebruiksbeperking aan de specifieke maatregelen die zijn getroffen ten aanzien van de detailhandel en supermarkten, zoals verplichte sluitingstijden, beperking van het aantal bezoekers en het gebruik maken van een winkelkarretje. Hierdoor kunnen er minder bezoekers worden toegelaten dan zonder de maatregelen het geval was. De beperking van de gebruiksmogelijkheden door de specifieke overheidsmaatregel vormt een bijzondere omstandigheid, waaronder van een andere toestandsdatum uitgegaan kan worden op grond van art. 18 lid 3 Wet WOZ.

Maar dat de overheid opgelegde gebruiksbeperking van een onroerende zaak een bijzondere omstandigheid op kan leveren, betekent niet noodzakelijk dat dit ook gevolgen heeft voor de waardebepaling. Voor toepassing van art. 18 lid 3 Wet WOZ geldt immers nog als afzonderlijk vereiste dat de onroerende zaak als gevolg van de bijzondere omstandigheid een verandering van waarde ondergaat. De verandering van waarde is immers de rechtvaardiging om van het uitgangspunt van waardering op waardepeildatum af te wijken. Zoals in onderdeel 3.1 is gebleken uit de wetsgeschiedenis is de strekking van de bepaling dat er sprake moet zijn van een zekere hardheid wanneer wordt gewaardeerd alsof de toestand van de onroerende zaak sinds de waardepeildatum niet is gewijzigd. De waardeverandering moet daarmee ook van een zekere omvang zijn. Hoe groot die verandering moet zijn is afhankelijk van de betreffende onroerende zaak en de betreffende omstandigheden. De in onderdeel 3.3 genoemde voorbeelden uit de jurisprudentie betreffen voor het merendeel woningen. Daar zal wellicht eerder sprake zijn van een substantiële waardeverandering dan bij niet-woningen. De geringe jurisprudentie is ook zeer divers: van een aardbeving in de omgeving van een onroerende zaak tot geluidsoverlast van papegaaien en het bekend worden van bodemverontreiniging na waardepeildatum.[32] De aanwezigheid van een bijzondere omstandigheid

[32] In de in onderdeel 3.3 genoemde uitspraak over de geluidsoverlast van papegaaien stelde het hof de waardedruk hiervan in goede justitie op € 10.000,- op een oorspronkelijk vastgestelde waarde van de desbetreffende

werd in deze procedures bepleit door belanghebbende, waarop een rechter een beslissing nam. Er lag derhalve geen onderbouwing van de zijde van de gemeente onder.

5.2 Niet alle coronamaatregelen die een bijzondere omstandigheid vormen, leiden ook tot waardeverandering

Voor de door de specifieke corona-maatregelen (genoemd in 4.3) getroffen onroerende zaken zal gezien het voorgaande aanvullend moeten worden beoordeeld in hoeverre de beperking van de gebruiksmogelijkheden hebben geleid tot een (substantiële) waardedaling. In het voorbeeld van de detailhandel en supermarkten is dit niet evident. Uit de omzetcijfers van deze branches blijkt dat de maatregelen in 2020 niet hebben geleid tot een substantiële daling van de bezoekersaantallen en/of de uitgaven die in deze winkels worden gedaan. Sterker nog, de omzetcijfers zijn toegenomen. Wellicht wordt die toename zelfs veroorzaakt door de corona-maatregelen die de overheid heeft genomen ten aanzien van concurrerende branches, zoals restaurants en de reisbranche. Tegenover de daling van de uitgaven in deze branches staat een stijging van de uitgaven in supermarkten en detailhandel (denk aan bouwmarkten en tuincentra). Leegstand of lagere huuropbrengsten gerelateerd aan de corona-maatregelen in de supermarkt- en detailhandel-branche zijn gezien het voorgaande niet te verwachten. Zonder nadere onderbouwing of gegevens kan onder deze omstandigheden naar ons oordeel niet worden aangenomen dat zich, als gevolg van de corona-maatregelen, een waardedaling heeft voorgedaan van de onroerende zaken in deze branche tussen de waardepeildatum en de toestandsdatum.

5.3 Verschillen in de mate waarin gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken in dezelfde categorie worden beperkt

Als eerder beschreven, zal per onroerende zaak moeten worden beoordeeld of sprake is van een beperking in de gebruiksmogelijkheden als gevolg van de specifieke corona-maatregelen die zijn genoemd in onderdeel 4.3 en zal vervolgens moeten worden beoordeeld of er ten gevolge van die beperking sprake is van een substantiële waardedaling. Hierbij is een generieke oplossing moeilijk te geven.

De maatregelen hebben niet geheel 2020 aangehouden en de duur van de sluiting van de in onderdeel 4.3 genoemde onroerende zaken verschilt. Ook de omvang van de gebruiksbeperking verschilt tussen de categorieën onroerende zaken. Bovendien zijn niet alle objecten in dezelfde categorie in dezelfde mate getroffen door de coronamaatregelen. Niet alle restaurants en cafés in Nederland zijn bijvoorbeeld in gelijke mate getroffen. Restaurants en cafés die de beschikking hadden over een terras of die werd toegestaan een terras te openen of uit te breiden op openbare gemeentegrond, werden minder in hun gebruiksmogelijkheden

---

woning van € 319.000,- (Hof Arnhem 9 augustus 2004, nr. 02/03453, ECLI:NL:GHARN:2004:AR2371). Aan het bekend worden van bodemverontreiniging kende het hof in een procedure over de WOZ-waarde van een woning in de desbetreffende omstandigheden een waardedruk toe van 5% (Hof Arnhem 2 februari 2010, nr. 08/00449, ECLI:NL:GHARN:2010:BL3731).

beperkt dan restaurants en cafés die deze mogelijkheid niet hadden. De mate van beperking in gebruiksmogelijkheden en de omvang van de eventuele waardedruk, kan dus per onroerende zaak verschillen, ondanks het feit dat ze dezelfde gebruiksbeperking hebben opgelegd gekregen. Hierbij merken wij nog op dat met subjectieve elementen, zoals de omstandigheid dat een restaurant maaltijden is gaan bezorgen, in de Wet WOZ geen rekening wordt gehouden. Daarbij is tevens van belang dat de WOZ-waarde zich richt op de waarde van onroerende zaak. De economische gezondheid van de onderneming die wordt uitgeoefend vanuit de onroerende zaak is daarbij niet van belang, omdat dit ook een subjectief element is.

Veel hangt dus af van de omstandigheden van het concrete geval. Een eenduidige handreiking is hierin derhalve moeilijk te geven. De inschatting van de waardeverminderende invloed van coronamaatregelen zal in veel gevallen niet eenvoudig zijn en leiden tot de nodige procedures. Het niet rekening houden met waardeverminderende invloed van specifieke overheidsmaatregelen zal echter eveneens tot procedures leiden.

5.4 Onderbouwing van het waardedrukkende effect van coronamaatregelen op toestandsdatum

De onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde zal in de komende waarderingsronde lastiger zijn dan anders. Indien de gemeente ambtshalve reeds rekening houdt met een waardedrukkend effect van coronamaatregelen, via het aanhouden van een andere toestandsdatum, zal de gemeente moeten kunnen onderbouwen waarom en in welke mate rekening is gehouden met een waardedruk. Indien de gemeente geen rekening houdt met de corona-maatregelen bij de waardering, zal de gemeente bij vragen of bezwaren moeten kunnen onderbouwen waarom zij dat niet heeft gedaan. In alle gevallen zal de onderbouwing van de vastgestelde waarde en de communicatie hiervan richting de belanghebbenden belangrijk zijn.

De gebruiksbeperkingen van niet-woningen als gevolg van de specifieke corona-maatregelen zullen onder andere tot uiting komen in een hoger leegstandsrisico van de onroerende zaak. Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer via de huurwaardekapitalisatiemethode kan hiermee rekening worden gehouden door middel van het lager vaststellen van de kapitalisatiefactor.

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van (incourante) niet-woningen zullen de gebruiksbeperkingen tot uitdrukking moeten worden gebracht in de functionele correctie van de vervangingswaarde.[33] Hierbij merken wij op, dat de gecorrigeerde vervangingswaarde als uitgangspunt neemt de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar heeft.

[33] De gebruiksbeperkingen zullen tot uitdrukking kunnen worden gebracht in de factoren ‘ondoelmatigheid’ en wellicht ook ‘excessieve gebruikskosten’. Zie art. 4 lid 2 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Coronamaatregelen die vooral gebruiksbeperkingen opleveren voor de gebruiker (de gevestigde onderneming), werken op korte termijn in mindere mate door in de waarde van de onroerende zaak (voor de eigenaar).

Wellicht dat de discounted cash flow methode (DCF) in een aantal gevallen nog behulpzaam kan zijn bij de onderbouwing van de waarde en het rekening houden met de waardedruk van de corona-maatregelen in het specifieke geval. Daar zijn dan wel omzetcijfers voor nodig van de betreffende onderneming, waar bij tevens beoordeeld moet worden of deze omzetcijfers voldoende "objectief" van aard zijn.

Wordt na het bekend worden van de WOZ-beschikkingen in 2021 door de belanghebbende een beroep gedaan op de aanwezigheid van een bijzondere omstandigheid, dan zal de gemeente wellicht wel al marktcijfers over 2020 in de procedure kunnen brengen om het standpunt te verdedigen dat er geen substantiële waardeverandering heeft voorgedaan die te relateren is aan de bijzondere omstandigheid. In de voorbeelden uit de jurisprudentie genoemd in onderdeel 3.3 waarbij het opheffen van gebruiksbeperkingen leidde tot een verhoogde WOZ-waarde op toestandsdatum, kon de betreffende heffingsambtenaar dit onderbouwen met onder meer marktcijfers rond die datum van vergelijkbare panden in de omgeving.

6. Afwegingskader

6.1 Inleiding

Ondanks dat een 'one size fits all'-benadering niet op kan gaan bij de bepaling of en in hoeverre een onroerende zaak moet worden gewaardeerd met gebruikmaking van een afwijkende toestandsdatum vanwege de aanwezigheid van een bijzondere omstandigheid, hebben we in het hiernavolgende toch een handreiking ontwikkeld in de vorm van een afwegingskader. Het afwegingskader is gebaseerd op de diverse onderdelen uit dit memo. Daar wordt dan ook naar terugverwezen bij de verschillende stappen. Dit afwegingskader kan een handreiking vormen voor gemeenten en uitvoeringsorganisaties. Voor het onderbouwd bepalen van de omvang van de waardedruk van specifieke coronamaatregelen kunnen gemeenten en Waarderingskamer wellicht met elkaar een aanvullend afwegingskader ontwikkelen.

6.2 Afwegingskader

I Is sprake van een bijzondere omstandigheid waarmee rekening moet worden gehouden bij de WOZ-waarde van 2021?

1. Behoort de betreffende onroerende zaak tot een categorie onroerende zaken waarvoor specifieke coronamaatregelen zijn getroffen door de overheid? Zie daarvoor onderdeel 4.3. Het betreft:

   Restaurants; cafés en vergelijkbare eet- en drinkgelegenheden; concertzalen, bioscopen, uitgaansgelegenheden, musea, theaters, seksinrichtingen; coffeeshops; sauna's; casino's; sportscholen; zwembaden; sportkantines; sportclubs; stadions; bibliotheken; scholen; supermarkten; winkels in detailhandel; kappers en schoonheidsspecialisten en vergelijkbare contactberoepen; gebedshuizen zoals kerken en moskeeën; nertsenfokkerijen.

   - Zo ja: ga naar 2
   - Zo nee: geen bijzondere omstandigheid. Waarderen volgens hoofdregel naar waardepeildatum

2. Zijn er in de betreffende veiligheidsregio nog aanvullende coronamaatregelen van kracht geweest die betrekking hadden op specifieke categorieën onroerende zaken of specifieke branches die een gebruiksbeperking inhielden van de betreffende onroerende zaken? Zie voor een toelichting onderdeel 4.3.

- Zo ja: ook deze maatregelen kunnen een bijzondere omstandigheid vormen die tot aanpassing van de WOZ-waarde op toestandsdatum kan leiden. Ga voor aanwijzingen voor de waardebepaling naar 3.
- Zo nee: ga naar 3

3. Hebben de maatregelen tot gevolg gehad dat de **gebruiksmogelijkheden** van de onroerende zaak in ernstige mate zijn beperkt voor een aanzienlijke periode gedurende 2020? Hou hierbij ook rekening met eventuele aanvullende coronamaatregelen die door de plaatselijke veiligheidsregio zijn getroffen.

   a. Zo ja: ga naar 4
   b. Zo nee: geen bijzondere omstandigheid. Waarderen volgens hoofdregel naar waardepeildatum.

II Leiden de gebruiksbeperkende specifieke coronamaatregelen ook tot substantiële verandering van de waarde?

4. Hebben de specifieke coronamaatregelen met betrekking tot de concrete te waarderen onroerende zaak een **substantiële waardeverandering** tot gevolg in de zin dat het er niet rekening mee houden op toestandsdatum zou leiden tot een zekere mate van hardheid? Zie hiervoor onderdeel 5.1.

   Let op dat het hier gaat over de invloed op de onroerende zaak en niet over de invloed op de economische gezondheid van de gevestigde onderneming.

   a. Zo ja: ga naar 5
   b. Zo nee: wel een bijzondere omstandigheid, maar geen gevolgen voor waarde. Waarderen volgens hoofdregel naar waardepeildatum

5. Behoort de onroerende zaak tot een categorie onroerende zaken waar de specifieke gebruiksbeperkende coronamaatregelen nauwelijks tot geen effect op de waarde hebben gehad? Zie hiervoor onderdeel 5.2.

   a. Zo ja: wel een bijzondere omstandigheid, maar geen gevolgen voor waarde. Waarderen volgens hoofdregel naar waardepeildatum
   b. Zo nee: ga naar 6

6. Schat de waardeverandering op toestandsdatum (1 januari 2021) in (naar waardepeil 1 januari 2020). Zorg voor een onderbouwing van de waardebeperking. Hou daarbij rekening met objectieve omstandigheden in het concrete geval zoals bijvoorbeeld de

aan of afwezigheid van een terras, de aanwezigheid van aanvullende lokale maatregelen, de duur van de gebruiksbeperkende maatregelen en de impact van de gebruiksbeperkende maatregelen zoals beperking van de groepsgrootte en dergelijke. Zie de onderdelen 5.3 en 5.4.