

## **Recreatieonderkomens Westvoorne**

Beleidsregels ten behoeve van de bepaling of een recreatieonderkomen in de gemeente Westvoorne als roerend dan wel onroerend moet worden betiteld.

---

### **Inleiding**

In verband met de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is iedere gemeente in Nederland verplicht alle onroerende zaken binnen zijn gemeentegrenzen te waarderen. Als gevolg van rechtspraak is daarbij steeds vaker de vraag aan de orde of recreatieonderkomens op recreatieterreinen zoals stacaravans en huisjes, onroerende zaken zijn. In verband met deze ontwikkelingen is een inventarisatie uitgevoerd naar de kenmerken van de recreatieonderkomens binnen de gemeentegrenzen. Deze inventarisatie vond mede plaats op aandringen van de Waarderingskamer, de toezichthouder op de uitvoering van de Wet WOZ. De inventarisatie is uitgevoerd door Grontmij Advies & Techniek bv, afdeling taxaties vastgoed en ondersteund door medewerkers van de sectie belastingen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

### **Bevindingen**

Bij de inventarisatie van de recreatieonderkomens op de diverse recreatieterreinen in de gemeente is naar voren gekomen dat er globaal drie groepen recreatieonderkomens zijn te onderscheiden, te weten:

1. *stacaravans*;
2. *uitgebouwde stacaravans*;
3. *huisjes*.

Deze groepen zijn als volgt te beschrijven.

#### *stacaravans*

- De opstal bestaat uit een opbouw met een vaste, niet demontabele structuur, welke onlosmakelijk is verbonden aan een onderstelconstructie met wielen en een haak. Het onderstel is mede aangebracht om het geheel over een beperkte afstand door middel van trekken of duwen, en over een langere afstand op een dieplader te kunnen verplaatsen.
- De opstal is bij een fabrikant vervaardigd uit voor een dergelijk object gangbare materialen. De materiaalkeuze van de opbouw wordt beïnvloed door het draagvermogen

van het onderstel en is licht van karakter. De afmeting van de opbouw is doorgaans minder dan 35 m<sup>2</sup>.

- De opstal kent naast een verblijfgedeelte met zitgelegenheid, een eenvoudige keuken (keukenblok), een of meerdere slaapgelegenheden en sanitair. Het geheel is geschikt voor een langduriger zomerverblijf onder eenvoudige omstandigheden.
- De opstal beschikt veelal over de standaard nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektra en riolering en in voorkomende gevallen ook kabeltelevisie.
- De opstal is geplaatst op een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijktens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van een kampeermiddel.
- Tussen de exploitant van het terrein en de gebruiker van de opstal is een huurovereenkomst gesloten waarbij geen zakenrechtelijke rechten ten behoeve van de opstal zijn gevestigd

#### *uitgebouwde stacaravans*

- De kern van de opstal bestaat uit een opbouw met een vaste, niet demontabele structuur, welke onlosmakelijk is verbonden aan een onderstelconstructie met wielen en een haak. Deze kern is uitgebreid door het aanbouwen van één of meerdere ruimten, veelal bestemd voor beschutting van de toegangsdeur tot de kern en/of voor opslag. De uitbreiding is los van het onderstel aangebracht op de ondergrond en doorgaans van een eenvoudige constructie.
- De kern van de opstal is bij een fabrikant vervaardigd uit voor een dergelijk opstal gangbare materialen. De materiaalkeuze van de kern is beïnvloed door het draagvermogen van het onderstel en is licht van karakter. De uitbreiding is van enige omvang en vormt visueel een geheel met de kern. Daarnaast kan bij verbetering van de kern materiaal zijn gebruikt dat aansluit bij of rekening houdt met de bouwwijze van de uitbreiding.
- Verplaatsing van de gehele opstal is niet zonder meer mogelijk doordat de uitbreiding de noodzakelijke manoeuvreerruimte belemmert of doordat verplaatsing (ernstige) schade toebrengt aan de kern.
- De opstal kent naast een verblijfgedeelte met zitgelegenheid, een eenvoudige keuken (keukenblok), één of meerdere slaapgelegenheden en sanitair. Het geheel is geschikt voor een langduriger zomerverblijf onder eenvoudige omstandigheden.
- De opstal beschikt veelal over de standaard nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektra en riolering en in voorkomende gevallen ook kabeltelevisie.
- De opstal is geplaatst op een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijktens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van een kampeermiddel.
- Tussen de exploitant van het terrein en de gebruiker van het object is een huurovereenkomst gesloten waarbij geen zakenrechtelijke rechten ten behoeve van de opstal zijn gevestigd.

### *huisjes*

- De opstal is geplaatst op de ondergrond. Gelet op de plaatselijke bodemgesteldheid voldoet daarbij een fundatie van tegels, poeren of andere verharding.
- De opstal is ter plaatse opgebouwd uit aangevoerde, voor een dergelijk opstal gangbare, veelal demontabele bouwmaterialen.
- Verplaatsing van de opstal is slechts mogelijk door afbraak en wederopbouw.
- De opstal kent naast een verblijfgedeelte met zitgelegenheid, een keuken (of keukenblok), een of meerdere slaapgelegenheden en sanitair. Het geheel is geschikt voor een langduriger zomerverblijf.
- De opstal beschikt veelal over de standaard nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektra en riolering en in voorkomende gevallen ook kabeltelevisie.
- De opstal is gebouwd op een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van een kampeermiddel.
- Tussen de exploitant van het terrein en de gebruiker van de opstal is een erfpachtcontract afgesloten. Ook komt het voor dat er een huurovereenkomst is gesloten waarbij geen zakenrechtelijke rechten ten behoeve van de opstal zijn gevestigd.

### **Conclusies inzake de onroerendheid van de opstallen**

In het advies van 4 juli 2000 (kenmerk: MARZ/bel/2000002509) heeft de VNG de criteria aangegeven op grond waarvan kan worden geconcludeerd of een recreatieonderkomen een roerende zaak dan wel een onroerende zaak is. Mede uit nadien vrijgegeven rechtspraak volgt dat de contractuele afspraken van partijen niet van invloed zijn op de vraag of een opstal een onroerende zaak is. Dit betekent dat met name de uiterlijke kenmerken van de opstal bepalend zijn.

Betreffende de huisjes zijn in de jurisprudentie voldoende aanknopingspunten te vinden voor de conclusie dat deze als onroerende zaken zijn aan te merken. Gelet op de criteria voor onroerende zaken en de uitwerking daarvan in de rechtspraak rest geen andere conclusie dan het waarderen van deze objecten voor de Wet WOZ.

Ten aanzien van de stacaravans zijn in de rechtspraak weinig voorbeelden voor handen. De enig bekende uitspraak is de uitspraak van Hof 's-Gravenhage van 20 november 2001<sup>1</sup>. In deze uitspraak concludeerde het Hof dat een stacaravan op een recreatiepark een roerende zaak is. Het Hof baseert zich daarbij met name op de huurovereenkomst tussen partijen en de onweersproken stelling van de gemeente. Naast deze uitspraak is bij de beoordeling door de gemeente ook op feitelijke gronden een onderscheid te maken ten opzichte van de overige recreatieonderkomens. Met name de vervaardigingswijze van de opbouw en de

---

<sup>1</sup> Hof 's-Gravenhage 20 november 2001, nr. 00/02526 (Moordrecht) inzake een aanslag rioolrecht.

nadrukkelijke aanwezigheid van de onderstelconstructie met wielen en haak zijn elementen die duidelijk afwijken van de elementen bij huisjes. Het voorgaande overziend is het standpunt verdedigbaar dat de stacaravans als roerende zaken zijn aan te merken en derhalve buiten de waardering voor de Wet WOZ kunnen blijven.

Er is geen rechtspraak bekend die ziet op uitgebouwde stacaravans. Vergelijkt men de kenmerken van een uitgebouwde stacaravan met die van de andere groepen, dan blijkt uit de inventarisatie dat de meeste uitgebouwde stacaravans meer lijken op de groep stacaravans dan op de groep huisjes. Het betrekkelijke gemak waarmee de uitbreiding kan worden verwijderd zonder noemenswaardige schade toe te brengen aan de kern, speelt een rol bij de afweging of sprake is van een stacaravan of een huisje. Dit brengt met zich dat in deze groep per recreatieonderkomen moet worden beoordeeld of het object een roerende zaak of onroerende zaak is.

Ten aanzien van de groep 'uitgebouwde stacaravans' achten wij het goed verdedigbaar dat het object een roerende zaak is indien de stacaravan kan worden weggenomen zonder noemenswaardige schade aan de kern. In dat geval wordt het object niet gewaardeerd. Wanneer er aanmerkelijke schade aan de kern ontstaat, is het object een onroerende zaak en wordt deze wel gewaardeerd.

### **Resumé**

- Een recreatiehuisje is een onroerende zaak en dient als zodanig gewaardeerd te worden.
- Een uitgebouwde stacaravan is een roerende zaak indien deze kan worden weggenomen zonder noemenswaardige schade toe te brengen aan de kern; indien er wel schade aan de kern ontstaat, is het opstal een onroerende zaak en wordt deze wel gewaardeerd.
- Een stacaravan is een roerende zaak en wordt derhalve niet gewaardeerd.