

Dion Bartels: 'Verrekening van corona-effect in WOZ-waarde schiet tekort'

22-12-2021 13:42

Nu we zijn teruggeleden in een volledige lockdown verkeren veel ondernemers opnieuw in een overlevingsmodus. "Desondanks dreigen zij in de eerste maanden van 2022 voor de tweede maal een OZB-aanslag te ontvangen, waarin niet tot nauwelijks en bovendien op inconsistente wijze rekening is gehouden met de effecten van COVID-19 op de WOZ-waarde van commercieel vastgoed", waarschuwt WOZ-specialist Dion Bartels.

"De vaststelling van de WOZ-waarde verschilt per gemeente", legt Bartels uit. "En aangezien we er daarvan in Nederland maar liefst 352 hebben, die er elk een andere berekening op na houden, leidt dat tot een niet te verantwoorden inconsistentie in de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken." Daar komt bij dat Bartels met zijn [Bartels Consultancy](#) de afgelopen jaren meer dan 10.000 bezwaren heeft ingediend, in meer dan 80% van de reeds behandelde gevallen met succes, maar desondanks met zeer uiteenlopende uitkomsten. Waar hij van de ene gemeente nul op het rekest krijgt, kent een andere gemeente een WOZ-verlaging van meer dan 75% toe. "Leg dat maar eens uit aan alle getroffen ondernemers in Nederland."

Weeffout in de wet

Eind 2020 kwam de Waarderingskamer, belast met de controle op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken, al met een 'afwegingskader' voor gemeenten. Aan de hand daarvan konden deze besluiten de coronamaatregelen al dan niet als 'bijzondere omstandigheid' te laten meewegen bij een eventuele verlaging van de WOZ-waarde. "Een aantal gemeenten heeft zich met betrekking tot de begin 2021 verstuurde WOZ-beschikkingen nog kunnen verschuilen achter de ongelegen timing van dat advies", aldus [Dion Bartels](#). "Aan het einde van het jaar hebben zij deze beschikkingen namelijk al zo goed als af", licht hij toe. "Zo zijn de gemeentelijke computers nu alweer geladen met de negen miljoen aanslagen die zij vanaf eind januari gaan uitspugen."

Daardoor hielden gemeenten afgelopen jaar vast aan 1 januari 2020 als waardepeildatum, met een gemiddelde stijging van de WOZ-waarde van 10% tot gevolg. "Als een ondernemer daar niet tegenin ging, zijn gemeenten daar destijds mee weggekomen", blikt Bartels hierop terug. "Ik plaats echter bij 1 januari 2020 altijd gekscherend de aanduiding 'BC': 'Before Corona', of 'Before COVID-19'." Hij diende daarom bezwaar in namens meer dan 1.000 ondernemers, voornamelijk uit de retail- en de horecabranche. Daarin pleitte hij voor inachtneming van de actuele omstandigheden en een waardevermindering van winkels tot wel 20% en van horeca zelfs tot 40%.

Hoewel hij erkent dat ook gemeenten die vasthielden aan de waardepeildatum 1 januari 2020 strikt juridisch gezien wellicht een correcte beslissing namen, is daar volgens Bartels alles mee gezegd. "Dat alle coronaperikelen pas een jaar later worden meegewogen in de waardebepaling van vastgoed, is duidelijk een weeffout in de wet", stelt hij. "Een deel van de noodlijdende ondernemingen is inmiddels omgevallen en heeft geen baat meer bij de verrekening van dit jaar."

Betekenisvolle verlaging WOZ niet vanzelfsprekend

Nu gemeenten ruim de tijd hebben gehad om het advies van de Waarderingskamer mee te nemen in de vaststelling van de WOZ-waarde, vervalt bovenstaand excuus. Toch is Dion Bartels er niet direct gerust op dat ondernemers zonder slag of stoot een betekenisvolle verlaging van de WOZ tegemoet kunnen zien. "Een van de MT-leden van de Waarderingskamer schatte bijvoorbeeld de waardevermindering ten gevolge van de coronacrisis bij voorbaat al laag in, op maximaal 10%, en dan ook nog eens bij slechts een heel klein deel van

het vastgoed, nog geen 1% van al het Nederlandse vastgoed”, refereert Bartels aan uitspraken in het [NRC](#), uit maart 2021.

“Gemeenten zelf schatten dit bovendien nog lager in, vaak op 5%, als er überhaupt al een verrekening plaatsvindt”, spreekt Bartels uit ervaring. “En geef ze eens ongelijk, als de norm waaraan ze zich hebben te houden al zo onverklaarbaar laag ligt.” De WOZ-specialist verwacht dan ook slechts een beperkte tegemoetkoming in de vaststelling van de WOZ-waarde. De Tovenaar van WOZ, zoals Bartels ook wel bekend staat, zal er echter alles aan doen om voor zijn opdrachtgevers het maximale resultaat te behalen.

Die tegemoetkoming gaat volgens Bartels bovendien gepaard met een hoge mate van inconsistentie, die hij wijt aan de veelheid aan gemeenten en uitvoeringsorganisaties, 352 en 172 in totaal, waaraan gemeenten de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken hebben uitbesteed. “Ik zeg altijd maar zo: er zijn twee zekerheden in het leven, morgen komt de zon op en vanaf eind januari vallen negen miljoen OZB-aanslagen op de deurmat”, aldus Bartels. “Uit alle bezwaren van het afgelopen jaar is mij duidelijk geworden dat we daar nog een zekerheid aan kunnen toevoegen, en dat is dat elke gemeente die aanslag op haar eigen en vaak ondoorgrondelijke wijze berekent.”

Over Dion Bartels

Dion Bartels is eigenaar van Bartels Consultancy, gespecialiseerd in WOZ-bezwaren en OZB-procedures. De Wizard of WOZ diende de afgelopen periode meer bezwaren in dan ooit, in totaal ruim 10.000. Daarvan is inmiddels de helft afgewikkeld, met een succesratio van meer dan 80%. Tot zijn klanten rekent hij onder meer diverse hotelketens, zoals Fletcher Hotels, en horecaorganisaties, zoals Koninklijke Horeca Nederland (KHN) en de Vereniging Chinese-Aziatische Horeca Ondernemers (VCHO), alsmede tal van grote beleggers en eigenaren van winkelketens, waarvan velen prijken in de Quote 500.

Redactie