

Apeldoorn, 17 mei 2013

Geachte wetgever,

Graag wil ik toch maar weer gebruik maken van de mogelijkheid om een reactie te geven, hoewel aan vorige reacties nauwelijks aandacht lijkt te zijn besteed door wetgever en politiek.

Naar mijn mening vind de VNG terecht dat de kosten voor de uitvoering van de wet WOZ naar beneden moeten. En dat kunnen ze ook! Een heel stuk zelfs, misschien wel iets van een factor 8. Voor de invoering van de wet WOZ was door de wetgever becijferd, dat de kosten van de uitvoering maar zo'n 15% hoger zouden zijn, dan de toen bestaande kosten van de afzonderlijke systemen tesamen. Maar na invoering van de wet WOZ bleken die kosten aanvankelijk wel een factor 10 hoger. Na wat efficiencyverbeteringen bleef dat cijfer nog steeds een factor 8 hoger. En dat is exclusief de kosten van justitie voor al die rechtszaken. Ook die zijn ongetwijfeld flink gestegen, zowel door slechte waarderingen als door het overgaan op jaarlijkse waarderingen en dus jaarlijkse bezwaarschriften.

De wetgever heeft er voor gekozen om de WOZ-waarde van een woning gelijk te doen zijn aan de waarde in het economische verkeer, een waarde die niet van de voorgevel van een woning af te lezen valt. Die waarde kan alleen afgeleid worden van alle "rond" de waardepeildatum gerealiseerde koopsommen in het zelfde marktsegment als die van de te taxeren woning. Daarbij moet rekening worden gehouden met de verschillen tussen woningen en het waardeverloop van de woningen tussen datum van transport en de waardepeildatum. Ook moet rekening gehouden worden met de zogenaamde transactieruis. Dat zijn fluctuaties in de koopsom, omdat zelfs voor identieke woningen verkocht op de waardepeildatum door verschillende kopers/verkopers verschillende koopsommen overeengekomen worden. Die fluctuaties zijn niet klein, zoals gesuggereerd door de Waarderingskamer, maar blijken uit onderzoek van professor Marc France vele malen groter te zijn dan de voormalige Fierensmarges. Die transactieruis is daarom een belangrijke oorzaak voor grandioze missers bij de bepaling van de WOZ-waarde, vooral als maar uitgegaan wordt van slechts enkele verkopen, bijvoorbeeld een waardematrix met slechts 3 verkopen, zoals dikwijls door de gemeente overlegd in een rechtszaak. Door selectief alleen de duurste verkopen in de waardematrix op te nemen kan de rechter aardig op het verkeerde been gezet worden. En ook al komt de woningeigenaar dan met lagere koopsommen, dan worden die pertinent door de gemeente van de hand gewezen met argumenten als te ver uit de buurt, verouderd, enzovoorts. En dan trekt de woningeigenaar al gauw aan het kortste eind. Je moet van heel goede huize komen om daar doorheen te kunnen prikken. Veel woningeigenaren laten het dan maar afweten. Die "no-cure, no-pay" bedrijfjes zijn voor hun een grote uitkomst. Hun succes is het onomstotelijke bewijs, dat het met die waarderingen nog lang niet goed zit. Die "no-cure, no-pay" bedrijfjes roepen de hulp in van een professioneel taxatiebureau, dat een betere waarderingsapplicatie gebruikt dan die van de meeste gemeentes. De wetgever verwacht ook zelf kennelijk geen verbeteringen op korte termijn, want anders zou deze nieuwe regeling niet nodig zijn. De wet WOZ is destijds gebaseerd op de traditionele peilpuntmethodes en de meeste gemeentes waarderen nog steeds met peilpuntmethodes. Die zijn echter veel onnauwkeuriger dan de statistische methodes, die door de International Valuation Standards worden voorgeschreven. Maar zelfs gemeentes, die wel statistische methodes gebruiken, doen dat helaas niet altijd op professionele manier (Apeldoorn, Den Bosch) om de simpele reden, dat taxateurs nu eenmaal, normaal gesproken, geen wiskundigen zijn. Het gebrek aan wiskundig inzicht vind je terug in alle uithoeken van de uitvoering van de wet WOZ, inclusief bij de wetgever met zijn statistisch onzinnige WOZ-paradox, afkomstig van een bij de VNG werkzame juridisch specialist in de WOZ, maar duidelijk geen specialist in de statistiek¹. Het informele overleg tussen taxateur en woningeigenaar zal ongetwijfeld een aantal misverstanden uit de weg kunnen ruimen, maar niet die veroorzaakt door de wiskundige onprofessionaliteit van taxateurs. En daar zit toch de kern van de problemen, zoals in Ede in 2008 bleek uit de vele bezwaarschriften na de

¹ Gefundeerde kritiek in een persoonlijke brief werd door een andere medewerker van de VNG beleefd, maar ongemotiveerd afgewezen.

overgang van een peilpuntmethode naar een statistische methode². De Waarderingskamer lijkt echter geen onafhankelijk onderzoek te willen naar de kwaliteit van de door gemeentes gebruikte waarderingsmethodes³. Dan vallen teveel gemeentes door de mand en daarmee ook het koninkrijk van de Waarderingskamer zelf.

Ik moet helaas constateren, dat de door mij gecontroleerde WOZ-waarden geen meest waarschijnlijke waarden in het economische verkeer zijn, maar het resultaat van een onprofessionele matspraktijk gericht op ogenschijnlijke aansluiting bij de markt. Het ideaal van het vaststellen van de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer daterend uit de neo-liberale periode van na de val van de Berlijnse muur, blijkt met de nu nog steeds hoge kosten van de uitvoering na 15 jaar een onhaalbare zaak te zijn. Nu taxateurs niet in staat blijken voor het doel van belastingheffen (en het afgeven van een NHG-garantie) voldoende professioneel te kunnen waarden⁴, kunnen we beter een methode bedenken, die wel goed uitvoerbaar is voor taxateurs, zoals bijvoorbeeld taxeren op basis van vaste controleerbare woningkenmerken (met eventueel een koppeling aan het gemiddelde waardeniveau per buurt). Henk Zweers, voorzitter van de voormalige vereniging van WOZ-gedupeerden in Renkum publiceerde al in 2003 een voorstel in het belastingblad⁵, maar zijn voorstel is tot nu toe genegeerd door de overheid. Zijn voorstel brengt het kostenniveau weer terug naar dat van vóór de invoering van de wet WOZ. Dan is er wellicht ook weer plaats voor een gemoderniseerd rapport referentiestelsels, wat de transparantie en de controleerbaarheid van je WOZ-waarde weer terugbrengt op het niveau van een openbaar bestuur.

De nu voorgestelde regeling is opnieuw slechts een symptoombestrijding, die de rechten van de burger verder indamt, zoals in 2003 de afschaffing van het rapport referentiestelsels de controlemogelijkheden van de burger ook al indamde. De nota bij de voorgestelde regeling spreekt van een kostenbesparing van enkele miljoenen. Door over te gaan op het boven genoemde veel eenvoudiger systeem worden kosten bespaard van zo'n 150 miljoen per jaar voor gemeentes (exclusief besparingen door opheffing Waarderingskamer en exclusief besparingen in het rechtssysteem). Maar voor machthebbers blijkt het steeds weer moeilijk om over de schaduw van hun eigen ego heen te stappen. De Waarderingskamer lijkt haar werk vooral te doen in het belang van de belastingontvanger en niet in dat van de belastingbetaler. De woningeigenaar moet maar naar de rechter stappen en het liefst zonder deskundige hulp. En heeft de rechter dan wel de kennis om te oordelen en zelfs te taxeren? Ook gemeentes vinden de uitspraken van de rechter niet marktconform en gaan het volgende jaar weer op de oude manier verder. De woningeigenaar kan weer opnieuw naar de rechter. Geen wonder dat 78% van de woningeigenaren “disillusioned” is⁶. De wet WOZ is een jaarlijks terugkerende verstoring van je recht op genot van eigendom (EVRM). De no-cure, no-pay bedrijfjes zijn er het antwoord op. De gemeentes hebben er last van en dus komt de overheid net als eerder voor de service flats⁷ en het nieuwe model taxatieverslag⁸ met een valse voorstelling van zaken om het die bedrijfjes een stuk moeilijker te maken. Wie helpt dan nog de woningeigenaar?

Dank voor uw aandacht.

Gijs Groen

² Rekenkamercommissie Ede, “De waarde bepaald/t”, De uitvoering van de waardebepaling Wet WOZ, Ede, 6 oktober 2008.

³ Dat bleek o.a. uit de berkingen opgelegd aan de OTB van de TU Delft bij een opdracht tot inventarisatie van waarderingsmethodes. Het blijkt ook uit het antwoord van de Waarderingskamer op een klacht van G. Groen.

⁴ De taxatie van een makelaar als advies voor de koop/verkoop van een woning kan een woningeigenaar of potentiële koper naast zich neer leggen, maar de WOZ-waarde bepaald door de gemeente en eventueel door de rechter niet en moet daarom dus voldoen aan hogere kwaliteitseisen, maar welke zijn die eisen?

⁵ Henk Sweers “Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen”, gepubliceerd in het Belastingblad, 19 december 2003, pagina 1349-1353.

⁶ TNS-Nipo Rapport G1385 “Op juiste waarde geschat? – vervolgmeting, Ontwikkeling van het vertrouwen in de WOZ-uitvoering in kaart gebracht”, Amsterdam, 29 juni 2011, elektronische versie op te vragen bij de Waarderingskamer, e.monster@waarderingskamer.nl

⁷ Gijs Groen, Brief aan de Commissie van Financiën van de Tweede Kamer, “Naar een oplossing voor de WOZ-problematiek van serviceflats”, 27 augustus 2011.

⁸ Brief van G. Groen aan de Commissie Financien van de Tweede Kamer met als onderwerp “De wet WOZ en het wettelijke misleidende taxatieverslag van woningen”, 13-05-2012.