



Namens het taxatie overleg van de landelijke vereniging Locale belastingen geef ik de volgende reactie. Het Landelijk taxatie Overleg van het LVLB bestaat uit ca. 250 deelnemers. Zij zijn werkzaam bij gemeenten of samenwerkingsverbanden en voeren werkzaamheden op het werkvlak van lokale belastingen uit. Het taxatieoverleg spitst zich toe op de uitvoering van wet WOZ in het bijzonder de WOZ-waardebepaling. Het grootste deel van de deelnemers zijn taxateurs en WOZ coördinatoren. In het overleg van 16 mei 2013 is het voorstel besproken. We hebben besloten om namens de LVLB een gezamenlijke reactie te geven.

Algemeen

Wij zijn zeer verheugd dat deze AMvB vorm krijgt. De uitvoering van wet WOZ wordt in toenemende mate belemmerend door de no-cure-no-pay bureaus. Het blijkt dat het merendeel van de lopende WOZ-zaken niets meer te maken heeft met de juiste WOZ-waarde vast te stellen, of om het belang van de burger te dienen. Veel van deze zeer commerciële bureaus gebruiken de beschikbare regelgeving voor lucratieve doeleinden. De vergoedingen zijn nooit bedoeld om winst mee te maken.

De opzet van dit AMvB is geverseerd op een aanvullende regelgeving. Een ander alternatief is een stelsel van waardeklassen. Onze vergadering is niet unaniem over een van beide wegen. Beide wegen hebben voor en nadelen. Besloten is dit voorstel te omarmen en aan te vullen met onze vakkennis.

Wij hebben aanmerkingen op artikel 4, 5 en 8 van de AMvB

INHOUDELIJKE REACTIE

- ARTIKEL 4, LID 1

“Voor de toepassing van artikel 3 geldt voor het uitbrengen van het verslag een vaste tijdsbesteding, welke bedraagt voor:”

Ik verzoek u om het woord “Vaste” tijdsbesteding te wijzigen in “maximale” tijdsbesteding.

Uit de gestelde categorieën blijkt dat u uitgaat van zeer complexe zaken. In praktijk zijn er ook veel eenvoudige zaken, dat beschrijft u ook in lid 2 van dit artikel.

“a. een woning zonder inpandige opname: 2 uur;”

Dit volgt middels uit jurisprudentie

“b. een woning met inpandige opname: 4 uur;”

Uit jurisprudentie blijkt dat dit 3 uur gebruikelijk is.

“c. een woning als bedoeld in artikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ: 6 uur;”

Dit betreft een woning op een NSW landschap gelegen. Taxatiemethodiek schrijft voor dat het NSW landschap et instandhoudingverplichtingen moet worden bepaald en vervolgens de daarop gelegen objecten woningen en niet woningen moeten worden getaxeerd. Een standaard regeling is daarvoor niet te leveren.

“d. een niet-woning gewaardeerd op basis van systematische vergelijking met overeenkomstige niet-woningen: 6 uur;”

Deze methode geldt uitsluitend voor eenvoudige objecten zoals garageboxen. 6 uur is een erg ruim begrip. Ik verzoek deze regel te laten vervallen, en deze situaties te benoemen in het lid 2 van dit artikel.

“e. een niet-woning gewaardeerd op basis van een methode van kapitalisatie van de bruto huur : 6 uur;”

Terminologie is onjuist : bedoeld is “een niet woning gewaardeerd op basis van de huurwaarde kapitalisatie methode” De term bruto huur is onjuist het betreft huur exclusief servicekosten en voorschotten.

Deze methode is zeer gangbaar bij niet-woningen. Het betreft ook bedrijfsverzamelgebouwen die uit meerdere verwante taxaties bestaan. In dat geval dient de uren vergoeding veel lager te zijn.

“f. een niet-woning gewaardeerd op basis van een discounted-cash-flow methode: 12 uur;”

Deze methoden wordt slechts in enkele gevallen toegepast. De Taxatiewijzers geven aan in welke gevallen dit kan voorkomen. Alleen in die gevallen kan er vergoed worden. Ook moet een inzage worden overlegd van de gebruikte brongegevens van de taxatie berekening. Indien dat niet wordt overlegd dan kan geen vergoeding plaatsvinden. Gezien de zeldzaamheid verzoek ik deze regel te laten vervallen en te benoemen in het lid 2 van dit artikel.



g. een niet-woning gewaardeerd op basis van een gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ: 8 uur;

De Taxatiewijzers geven aan in welke gevallen deze taxatiemethode kan voorkomen. Alleen in die gevallen kan er vergoed worden. Ook moet een inzage worden overlegd van de gebruikte brongegevens van de taxatie berekening. Indien dat niet wordt overlegd dan kan geen vergoeding plaatsvinden.

Er moet ook een onderscheid gemaakt worden tussen een taxatie van een trafogebouwtje en een ziekenhuis. De maximaal te vergoeden uren kan afhankelijk gesteld worden van de WOZ waarden. Voor uitzonderingen verwijzen naar lid 2 van dit artikel.

Voorstel

WOZ-waarden van €	1.000	tot €	25.000	maximaal 2 uur
WOZ-waarden van €	25.000	tot €	100.000	maximaal 3 uur
WOZ-waarden van €	100.000	tot €	500.000	maximaal 5 uur
WOZ-waarden van €	500.000	tot €	2.000.000	maximaal 6 uur
WOZ-waarden van €	2.000.000	tot €	25.000.000	maximaal 7 uur
WOZ-waarden hoger dan	€ 25.000.000.			maximaal 8 uur

“h. een niet-woning met cultuurhistorische betekenis gewaardeerd op basis van de benuttingswaarde: 8 uur;”

Deze methoden wordt slechts in enkele gevallen toegepast. De Taxatiewijzers geven aan in welke gevallen dit kan voorkomen. Alleen in die gevallen kan er vergoed worden. Ook moet een inzage worden overlegd van de gebruikte brongegevens van de taxatie berekening. Indien dat niet wordt overlegd dan kan geen vergoeding plaatsvinden. Gezien de zeldzaamheid verzoek ik deze regel te laten vervallen en te benoemen in het lid 2 van dit artikel.

“i. een bedrijfsmatig gebruikte niet-woning gewaardeerd op basis van de bedrijfswaarde: 12 uur;”

Deze methoden wordt slechts in enkele gevallen toegepast. De Taxatiewijzers geven aan in welke gevallen dit kan voorkomen. Alleen in die gevallen kan er vergoed worden. Ook moet een inzage worden overlegd van de gebruikte brongegevens van de taxatie berekening. Indien dat niet wordt overlegd dan kan geen vergoeding plaatsvinden. Gezien de zeldzaamheid verzoek ik deze regel te laten vervallen en te benoemen in het lid 2 van dit artikel.

j. een gebouwd eigendom in aanbouw: 4 uur.

Deze objecten worden getaxeerd volgens de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. Doordat er nog geen sprake is van afschrijving is deze zeer eenvoudig. Veel objecten worden complexmatig gebouwd. Een enkele berekening kan van toepassing zijn op meerdere objecten. In die situaties zijn de werkelijk besteedde uren veel lager.

Ook moet een inzage worden overlegd van de gebruikte brongegevens van de taxatie berekening. Indien dat niet wordt overlegd dan kan geen vergoeding plaatsvinden. Gezien de zeldzaamheid verzoek ik deze regel te laten vervallen en te benoemen in het lid 2 van dit artikel.

- ARTIKEL 4, LID 2

Van de in het eerste lid, onder c tot en met j, vastgestelde tijdsbesteding kan worden afgeweken in bijzondere omstandigheden aangaande in pandige opname, reistijd, de analyse van het te waarderen object, van relevante vergelijkingsobjecten of van relevante koop- of huurprijzen, de berekening van de vervangingswaarde, technische of functionele veroudering alsmede het opstellen van het verslag.

IK VERZOEK U DIT AAN TE PASSEN NA VERWERKING BOVENSTAAND COMMENTAAR. EN AAN TE VULLEN ONDERSTAANDE TOEVOEGINGEN :

Complexe taxaties voor natuurschoonwet objecten in aanbouw, en de taxatiemethoden discounted cashflow, gecorrigeerde vervangingswaarde, benuttingswaarde en bedrijfswaarde, worden vergoed mits deze methode van



toepassing is overeenkomstig de geldende taxatiewijzers. De gebruikte brongegevens moeten worden overlegd, of inzage worden gegeven. Indien deze gegevens niet worden geleverd kan geen uren vergoeding worden toegekend.

Repeterende taxaties zoals bijvoorbeeld kan voorkomen bij bedrijfsverzamelgebouwen, winkelcentra, wooncomplexen en objecten in aanbouw. Deze repeterende taxaties gelden voor tientallen objecten.

Hiervoor geldt het maximaal aantal te vergoeden uren voor:

- de eerste taxatie 100%;
- de tweede taxatie 50%;
- de derde taxatie 25%;
- de vierde taxatie 13%;
- de vijfde taxatie 6%;
- de zesde taxatie 3%;
- de zevende taxatie 2%;
- en alle overige voor 1% van het uren tarief.

- ARTIKEL 5, LID 1

Artikel 5

1. Een veroordeling in of vergoeding van de kosten voor de aanwezigheid van een deskundige op een zitting of hoorzitting vindt slechts plaats indien de deskundige op de zitting of hoorzitting een relevante bijdrage heeft geleverd.

IK VERZOEK OM TOELICHTING INZAKE HET HOREN.

Gemachtigden verzoeken vrijwel standaard om gehoord te worden. Uit de praktijk blijkt dat gemachtigden zelden een “relevante bijdrage” leveren. Meestal wordt het bezwaarschrift hooguit voorgelezen. Uit de praktijk blijkt dat veelal de vergoeding de drijfveer vormt om te verzoeken om een hoorzitting. Daar voor is een hoorzitting niet bedoeld. Ik verzoek een toelichting te geven op het begrip een :”relevante bijdrage”. Eventueel maakt u onderscheid tussen Zitting en Hoorzitting.



-ARTIKEL 8, LID 1

EEN MARGE VAN 10% MOET GEHANTEERD WORDEN OMDAT DE AANGEGEVEN MARGES NIET REËEL EN NIET MARKTCONFORM ZIJN

TAXATIE KWALITEITSEISEN VANUIT DE MARKT

De marges van artikel 8, van 5 tot 2% waarbinnen sprake zou zijn van kleine waardeverschillen niet reëel. Dit sluit aan bij gangbare kwaliteitseisen, voor gecertificeerde taxaties.

Bij de validatie (het keuren) van taxatie ten behoeve van een financiering door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) wordt een marge gehanteerd van +10% en -10%. De NWWI berekent de zogenaamde modelwaarde voor het object waaraan de individuele taxatie van de gecertificeerde taxateur wordt getoetst met de modellen Calcasa, Midas, NBWO en Ortec. Binnen de marges van 10% wordt de getaxeerde waarde zonder meer goedgekeurd door de NWWI.

Het is niet reëel te veronderstellen dat WOZ taxaties aan hogere kwaliteitseisen kunnen voldoen dan de markt stelt. De marge zoals vastgesteld door NWWI zijn daarom ook van toepassing voor WOZ taxaties.

WOZ-PARADOX EN FIERENSREMPEL

WOZ PARADOX

De wijze waarop de WOZ-beschikking de WOZ-waarde presenteert, wekt de indruk dat de waarde met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Niets is minder waar. De essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Dit maakt dat de uitkomst een bedrag is dat zich binnen een zekere bandbreedte van de werkelijkheid bevindt. Anders gezegd: binnen deze zekere bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn.

Hierin schuilt een tegenstelling. De WOZ-beschikking noemt immers één bedrag de WOZ-waarde terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. Deze tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte, wordt aangeduid als de WOZ-Paradox.

Deze bandbreedte is ook aangeduid als de onzekerheidsmarge.

OVERWEGINGEN BIJ TOTSTANDKOMING ART 26A FIERENSREMPEL

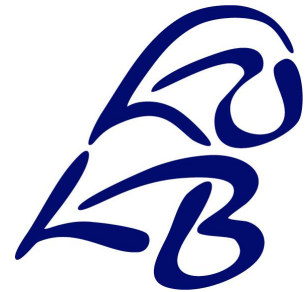
IN HET OORSPRONKELIJKE AMENDEMENT VAN KAMERLID FIERENS (PVDA) IS OOK EEN MARGE VAN 10% GEHANTEERD _Oorspronkelijke toelichting bij amendement : (Kamerstukken II, 2003/04, 29 612, nr. 12)

Toelichting

Tegen beschikking betreffende de waardevaststelling van een onroerende zaak worden veel bezwaarschriften ingediend. Voor de indiener brengt het indienen van een bezwaar geen directe kosten met zich mee: de indiener heeft bij een bezwaar alleen iets te winnen. Behandeling van de bezwaar- en beroepschriften brengt een grote kostenpost met zich mee en betekent eveneens een zware maatschappelijke belasting, inclusief een belasting voor de zittende magistratuur. Een doelmatige uitvoering van de WOZ zou geholpen zijn bij een clause t.a.v. de bezwaar- en beroepschriften. **Daarom is het voorstel de geaccepteerde normafwijking bij taxaties van 10% te hanteren.**

Tijdens het debat in de kamer op 27 oktober 2004 is dit ontwerp als volgt aangepast: (Kamerstukken II, 2003/04, 29 612, nr. 13)

Bij bezwaar tegen de op de voet van hoofdstuk IV bij beschikking vastgestelde waarde van een onroerende zaak, wordt bij de uitspraak op het bezwaarschrift de bij beschikking vastgestelde waarde gehandhaafd, indien de waarde bedoeld in hoofdstuk III niet meer dan **vijf procent** en niet meer dan € 11 345 afwijkt van de bij die beschikking vastgestelde waarde.



Overweging in het debat was dat een gering verschil werd beoogd. Zoals de Minister in zijn toelichting verwoord: (Kamerstukken II, 2003/04, 29 612, nr. 15)

Veel rechtsgedingen over kleine geschillen, kunnen leiden tot forse werkdruk voor de rechterlijke macht. Dat kan weer leiden tot lange behandel tijden, wat niet goed is voor de ervaren effectiviteit van de rechtsbescherming, waarbij snelheid van belang is. Daarbij kan worden overwogen dat bij een waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ een **kleine afwijkmarge** aanvaardbaar kan worden geacht.

Vooropgesteld moet worden dat de essentie van het recht op toegang tot de rechter gewaarborgd moet blijven. Relatieve beperkingen van het recht op toegang tot de rechter zijn echter aanvaardbaar, indien die beperkingen een legitiem doel dienen en de beperking evenredig is aan dat doel. Het gewijzigde amendement sluit aan bij bestaande grenzen, zoals die zijn opgenomen in artikel 19 van de Wet waardering onroerende zaken. Deze grenzen acht ik niet zodanig dat daarmee de essentie van het recht op toegang tot de rechter wordt geschaad.

HIERNA VERDER AANGEPASTEN VERVOLGENS IN DE WETSWIJZING OPGENOMEN: (Kamerstukken II, 2003/04, 29 612, nr. 16)

The screenshot shows a PDF document in a browser window. The title is "FIERENS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 14" and it was received on 9 November 2004. The document discusses an amendment to Article I, specifically adding a new Article 26a. This article sets a margin for the valuation of immovable property. A table follows, detailing the margin percentages for different value ranges.

I	II	III	IV
-	€ 200 000	5%	-
€ 200 000	€ 500 000	4%	€ 10 000
€ 500 000	€ 1 000 000	3%	€ 20 000
€ 1 000 000	-	2%	€ 30 000

Toelichting
Dit amendement strekt ertoe een marge in te voeren waardoor een bij beschikking vastgestelde waarde geacht wordt juist te zijn indien deze

OVERWEGINGEN VAN DE HOGE RAAD BIJ AFSCHAFFEN FIERENSMARGE

Op 22 oktober 2010, LJN: BL 1943, 08/02324 verklaarde de Hoge Raad de zogenaamde Fierensmarge (artikel 26a Wet WOZ) in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

In zijn uitspraak overweegt de Hoge Raad:

“3.4.7. Een rechtvaardiging (van artikel 26a Wet WOZ) kan ook niet worden gevonden in de omstandigheid dat de bepaling van de waarde van een onroerende zaak in de praktijk omgeven is met - beperkte - onzekerheidsmarges (vgl. Kamerstukken II 1992-1993, 22 885, nr. 5, blz. 9 en Kamerstukken II 1993-1994, 22 885, nr. 6, blz. 6). Die omstandigheid rechtvaardigt niet dat bij geschillen waarin de belanghebbende en de heffingsambtenaar waarden voorstaan die betrekkelijk weinig van elkaar verschillen, zonder meer moet worden



vastgehouden aan de hogere waarde die de heffingsambtenaar voorstaat. Aldus wordt onzekerheid die uit het wettelijke waardebegrip voortvloeit bij deze geschillen eenzijdig voor risico van de belanghebbende gebracht.” Zij erkennen de “onzekerheidsmarges” maar bewerkstelligen dat door de uitspraak (met als uiteindelijk gevolg het afschaffen art 26a) het fiscaal en financieel risico niet voor belanghebbende is.

CONCLUSIE: ONZEKERHEIDSMARGE IS 10%

De onzekerheidsmarge resteert. De Hoge Raad haalt in zijn uitspraak ook de “-beperkte- onzekerheidsmarges aan. Deze beperking is door het vervallen niet meer van toepassing, en de Beperkingen zoals in de ontwikkeling naar art 26a al gedaan is zijn niet meer van toepassing. Daarom blijft het oorspronkelijke uitgangspunt zoals in 2004 vastgesteld een marge van 10%.

ARTIKEL 8, LID 2 DREMPEL VAN € 100.000,-,

DIT LID MOET GEHEEL VERVALLEN

Dit artikel heeft in praktijk betrekking op niet-woningen. Waarden van niet-woningen kunnen oplopen tot vele miljoenen. Dit bedrag is ontstaan uit beperking van de onzekerheidsmarges. Door het vervallen van de Fierens drempel is er geen noodzaak meer voor dit bedrag. Het percentage veroorzaakt ook een hogere nauwkeurigheidsmarge : Hoe hoger de waarde hoe hoger de nauwkeurigheid. Dit is niet reëel Rekenkundig ontbreekt hiervoor enige onderbouwing.

SLOTWOORD

Ik verzoek u daarom het voorstel op gestelde punten aan te passen.
Namens het Taxatie overleg van de LVLB
Secretaris van het overleg Skitz Fijan

[.nl/routewijzer.html](#)