

Betreft: Vervolg reactie van Gijs Groen op internetconsultatie “Besluit proceskosten in WOZ-zaken”, zoals gepubliceerd op 02-05-2013.

Apeldoorn, 1 juni 2013

Geachte wetgever,

### **De onzin van de WOZ-paradox**

Ik wil hier graag nog eens specifiek ingaan op de WOZ-paradox van de VNG en de Waarderingskamer. Die WOZ-paradox lijkt geboren te zijn in een gezamenlijk rapport van de VNG en de Waarderingskamer van februari 2011 (bladzijden 3 en 8), getiteld "RAPPORT BEZWARENONDERZOEK, KWALITATIEF DEEL", een onderzoek verricht door medewerkers van zowel de VNG als de Waarderingskamer. Uit een gesprek met een medewerker van de Waarderingskamer en uit eerdere contacten meen ik te kunnen afleiden, dat Mr. dr. W.G. van den Ban van de VNG verantwoordelijk is voor de WOZ-paradox.

Die WOZ-paradox komt voort uit het feit, dat de waarde in het economische verkeer een stochastische grootheid is. Dat heeft ook Mr. dr. W.G. van den Ban goed begrepen, want hij heeft de stochastische koopsom voortreffelijk omschreven in zijn proefschrift. Jammer is alleen, dat hij er verder in zijn proefschrift niets mee gedaan heeft, want dat feit heeft toch nogal wat consequenties, die flink onderschat worden niet alleen door Van den Ban, maar ook door de Wetgever, de Waarderingskamer, rechters, juristen en taxateurs. Van den Ban heeft gelijk, als hij bedoelt te zeggen, dat de juiste waarde in het economische verkeer niet exact valt vast te stellen. Maar zo gemakkelijk is het toch niet. De wetgever heeft namelijk ook de volgende formulering gegeven om duidelijk te maken wat de wetgever bedoelt met waarde in het economische verkeer:

*“De algemene regel is dat de waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. De met inachtneming van dit waarderingsvoorschrift bepaalde waarde leidt tot het bedrag dat gelijk is aan de prijs welke door de meestbiedende koper besteed **zou** worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.”*

In de tweede zin staat het woordje **zou**. Dit woordje houdt een **verwachtingswaarde** in. Dat is een veelgebruikte term in de statistiek. De wet schrijft dus voor, dat de verwachtingswaarde moet worden bepaald. Bij statistici levert dat weinig problemen op, maar bij niet-statistici des te meer. Om enig gevoel voor de betekenis ervan te krijgen is het misschien goed om eens de kansen in het dobbelen met een perfecte dobbelsteen te beschouwen. De kans om een 1 te gooien is even groot als om een 2, een 3, een 4, een 5 of een 6 te gooien. Die kans is dus 1/6. De kans op een 0 is nul en de kans op een 7 of hoger is eveneens nul. Je kunt hier spreken van een rechthoekige kansverdeling. De kans is 1/6 voor de getallen 1 t/m 6 en nul voor alle andere (gehele) getallen. Er is geen eenduidige verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde is “een getal uit de verzameling van de mogelijkheden 1 t/m 6”. Maar stel nu, dat er al een keer is gegooid met die dobbelsteen en dat werd een 2. Is de verwachtingswaarde voor de volgende gooi, dan nu een 2? Nee, die blijft “een getal uit de verzameling van de mogelijkheden 1 t/m 6” onafhankelijk van de al gerealiseerde worpen.

Beschouwen we nu identieke woningen. Het stochastische karakter van de koopsom betekent, dat als er op dezelfde dag en zelfde tijd en plaats nog een verkoop zou plaats vinden van een volkomen identieke woning met andere kopers en verkopers, dat er dan een andere koopsom tot stand zou komen. Als we die verkoop zo vele malen met steeds verschillende kopers en verkopers zouden kunnen herhalen, dan zou er een lange reeks van allemaal verschillende koopsommen ontstaan. Als die koopsommen in klassen van ongeveer dezelfde prijs worden ingedeeld, dan zal blijken, dat koopsommen in de prijsklasse rond de gemiddelde koopsom het meeste voorkomen en dat naarmate de prijsklasse verder afligt van de gemiddelde prijs het aantal koopsommen afneemt. We noemen dit een statistische verdeling. Uit onderzoek blijkt, dat veel "natuurlijke" verdelingen min of meer voldoen aan de zogenaamde normale verdeling met de vorm van een klokkebel. Die verdeling kan met een wiskundige formule beschreven worden, die slechts twee parameters kent: de **verwachtingswaarde** en de **standaard afwijking**. Met behulp van die kennis kunnen allerlei schattingen gedaan worden op basis van een beperkt aantal koopsommen. Dit onderdeel van de wiskunde wordt ook wel statistiek en ook wel waarschijnlijkheidsrekening genoemd. Statistiek is een moeilijk vak, dat vele valkuilen bevat zelfs voor mensen met een wiskundige aanleg. Het wordt zelfs ook wel eens de meest misbruikte wetenschap genoemd.

Het gemiddelde van de koopsommen van de identieke woningen is op te vatten als de beste schatting van de verwachtingswaarde, en wordt daarom ook wel de **meest waarschijnlijke waarde** van de waarde in het economische verkeer (de verwachtingswaarde) genoemd. Het verschil tussen de verwachtingswaarde en de gerealiseerde koopsom zou je een **inschattingfout** kunnen noemen, hoewel het niets met iets verkeerd of verwijtbaars te maken heeft. Het is **louter een statistisch fenomeen**. De verwachtingswaarde is nu eenmaal niet bekend (op het moment van verkoop) en een schatting van de verwachtingswaarde kan alleen achteraf vastgesteld worden aan de hand van alle rond de waardepeildatum gerealiseerde verkopen in een marktsegment. Als van een woning in een marktsegment met alleen identieke woningen, waarvan een deel verkocht is (de statistische verdeling van koopsommen is dus bekend) de koopsom van een nog niet verkochte woning geschat zou moeten worden, dan zou die koopsom geschat moeten worden op de **meest waarschijnlijke waarde**, dat is in dit geval van identieke woningen dus het gemiddelde van de gerealiseerde koopsommen. Dat gemiddelde is rekenkundig exact vast te stellen. Die waarde is de beste schatting van de verwachtingswaarde. Dus hoewel de juiste waarde in het economische verkeer niet bekend is (dan zouden alle woningen in het marktsegment verkocht moeten zijn), de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer is dat wel en de wetgever heeft gewild, dat de verwachtingswaarde wordt vastgesteld aan de hand van de wel verkochte woningen. Dat kan dus wel rekenkundig exact in tegenstelling tot de bewering van Mr. dr. W.G. van den Ban.

Maar met statistiek kan meer. Met de bovengenoemde normale verdeling kan ook een bandbreedte gedefinieerd worden met behulp van die andere parameter van de normale verdeling, n.l. de **standaardafwijking**. Je zou een bandbreedte kunnen definiëren, waarbinnen 95% van alle koopsommen liggen, of een grotere bandbreedte, waarbinnen 98% van alle koopsommen liggen. De grootte van de bandbreedte is dus niet éénduidig, maar hangt samen met een waarschijnlijkheid. Mr. dr. W.G. van den Ban noemt die mate van waarschijnlijkheid niet. Als de koopsom met een waarschijnlijkheid van 100% in de bandbreedte zou moeten liggen, dan loopt de

bandbreedte van 0 tot oneindig. Je kunt met 100% zekerheid nu eenmaal niet uitsluiten, dat Bill Gates net jouw woning wil kopen voor een wat-kan-hem-het-schelen-prijs. Dat is uiteraard niet reëel. Daarom wordt altijd een waarschijnlijkheid van minder dan 100% afgesproken, vaak een van 95%. Voor een waarschijnlijkheid van 95% loopt de bandbreedte van  $K - 2s$  tot  $K + 2s$ , waarbij  $K$  de gemiddelde koopsom is en  $s$  de standaardafwijking van de verdeling. Die bandbreedte hangt dus af van de statistische verdeling, die aan de hand van marktdata is vastgesteld en is dus niet iets wat zomaar in het hoofd van een Mr. dr. W.G. van den Ban of van het hoofd van een mevrouw Fierens opkomt. En ook al is er dan een bandbreedte vastgesteld, de juiste waarde van de koopsom bevindt zich dan niet, zoals bij de dobbelsteen, overal met dezelfde waarschijnlijkheid. Het meest waarschijnlijk bevindt die waarde zich ergens rondom de meest waarschijnlijke waarde en naarmate de afstand tot die meest waarschijnlijke waarde toeneemt, des te kleiner wordt de kans, dat die juiste waarde zich daar bevindt. Er is dus geen enkele reden om een waarde vast te stellen, die anders is dan de meest waarschijnlijke waarde, hoewel Mr. dr. W.G. van den Ban anders wil suggereren. Hij zou de waarde zelfs het liefst aan de bovenkant van de bandbreedte van de koopsom willen vaststellen. Dus de hoogste bieder op een woning zou dan niet alleen de waarde van die betreffende woning bepalen, maar daar bovenop zou zelfs de allerhoogste bieder in een heel marktsegment de waarde van alle andere woningen in het marktsegment bepalen. Naar mijn mening is daar geen enkele juridische grond voor, ook niet het door Mr. dr. W.G. van den Ban aangehaalde arrest. Dat arrest spreekt louter van de hoogste bieder per woning en niet per marktsegment. Toch lijkt ook een gemeente als Den Haag het verkeerde principe van Mr. dr. W.G. van den Ban aan te hangen.

Maar daarmee hebben we het nog niet gehad. In de vorige alinea hadden we het over de koopsom en in welke bandbreedte, die zich bevindt en met welke waarschijnlijkheid die zich waar bevindt. Maar met de wet WOZ is het niet de bedoeling een koopsom en zijn bandbreedte vast te stellen, maar de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer en die heeft een andere bandbreedte dan de koopsom. Dat is makkelijk in te zien als men een koopsom opvat als een meting van de waarde. Het is algemeen bekend, dat de nauwkeurigheid van een meting verbeterd kan worden door de meting te herhalen. **Hoe meer herhalingen, hoe nauwkeuriger de meting van de waarde**, dus hoe smaller de bandbreedte rondom de meest waarschijnlijke waarde (bij een bepaalde afgesproken waarschijnlijkheid). De statistiek geeft ook daar formules voor. Dus niet alleen de meest waarschijnlijke waarde, ook de bandbreedte rondom die meest waarschijnlijke waarde is **rekenkundig exact vast te stellen**.

Tot nu toe hadden we het over een marktsegment met identieke woningen, waarvan de verkochte woningen allemaal op de waardepeildatum zijn verkocht. Maar in de praktijk zijn er nauwelijks twee identieke woningen te vinden en ze worden ook nog eens door het hele jaar heen verkocht. Maar ook voor dat geval heeft de statistiek methodes ontwikkeld, die ook een soort van middeling uitvoeren, maar dan een die corrigeert voor de verschillen tussen de woningen en die rekening houdt met een waardeverloop over de tijd. **Hedonische regressie** is zo'n methode. Ook met hedonische regressie wordt de meest waarschijnlijke waarde en de bandbreedte rondom de meest waarschijnlijke waarde rekenkundig exact bepaald.

Ik kan niet anders concluderen, dat de WOZ-paradox van Mr. dr. W.G. van den Ban klinkklare onzin is. En dan denkt hij ook nog de bandbreedte naar eigen dunk te kunnen kiezen, zoals die van de voormalige Fierensmarges. Die Fierensmarges zijn

volkomen terecht door de Hoge Raad onverenigbaar verklaard met de EVRM. Het betreffende arrest van de Hoge Raad zou ook uitgelegd kunnen worden als een eis, dat de nauwkeurigheid van een waarde beter moet zijn, dan die van de voormalige Fierensmarges. En dat is nou net een moeilijke zaak voor veel waarderingsmethodes, met name voor de traditionele peilpuntmethodes. Want wat is nou eigenlijk de nauwkeurigheid van een waarde vastgesteld met een peilpuntmethode? En nog erger: wat is eigenlijk de nauwkeurigheid van een waarde “in goede justitie” vastgesteld door een rechter, die slechts uitgaat van de beperkte en vaak selectief gekozen beperkte informatie van de twee partijen? En we weten van publicaties van professor Francke, dat de standaard afwijking van de koopsommen enkele malen groter is dan die van de voormalige Fierensmarges. Dus moeten veel transacties in de waardebepaling betrokken worden om een nauwkeurigheid te krijgen, die enigszins in de buurt van de voormalige Fierensmarges komt. Dat lukt dus niet met waardebevestigingen op grond van slechts 1, 2, 3 of mijn part 10 transacties. Belastingheffen op basis van dergelijke onnauwkeurige waardes is in strijd met het EVRM. Het grote manco van de wet WOZ is dus, dat het geen nauwkeurigheid voorschrijft, waarmee een WOZ-waarde bepaald moet worden. Daarmee is de WOZ-waarde dus onvoldoende bij wet geregeld en belasting heffen op bezit is volgens de EVRM alleen geoorloofd als die bij wet goed geregeld is. Mr. dr. W.G. van den Ban kan zich dus beter bezighouden met de wet WOZ zodanig te verbeteren, dat de bepaling van de WOZ-waarde wel goed geregeld is en daarbij adviseer ik hem gebruik te maken van specialisten, die wel verstand hebben van statistiek, zoals de al genoemde professor Marc Francke van de UvA en professor Jan de Haan van CBS en de TU Delft – OTB. Er is dus helemaal geen WOZ-paradox. De WOZ-paradox is vooral een hersenspinsel van Mr. dr. W.G. van den Ban.

In het voorgestelde besluit zou het dus niet moeten gaan om het verschil tussen vastgestelde waarde en nieuw vastgestelde waarde, maar om de nauwkeurigheid van de vastgestelde waarde. Zowel de vastgestelde waarde als de nieuw vastgestelde waarde kunnen nog altijd flink van de juiste waarde afwijken, ook als het onderlinge verschil tussen de oorspronkelijke en de nieuwe waarde klein is. Mij lijkt, dat dit hele voorstel teruggetrokken zou moeten worden.

N.B.

Om misvattingen te voorkomen, meld ik hier nog maar eens, dat Mr. dr. W.G. van den Ban van de VNG (door een kennis van mij, zelf had ik dat al veel eerder gedaan aan het adres van de Waarderingskamer en ook die meende zich er niets van aan te hoeven trekken) persoonlijk gewezen is op de onzin van de WOZ-paradox, maar hij meende via een andere medewerker van de VNG de door mijn kennis aangevoerde argumenten eenvoudig naast zich neer te kunnen leggen.