
Verhuurderheffing 2.0

LI WOONT WEL ERG SCHEEF!
VOLGENS DE BELASTINGDIENST
MOET IK DE HUUR VERHOGEN MET
DE INFLATIE + 6,5%. DAN KAN IK DE
VERHUURDERHEFFING BETALEN.



*Een onderzoek naar de gerechtvaardigheid van de huidige
grondslag voor de verhuurderheffing*

Auteur:

Hakim Nasiri

Hakimnasiri@gmail.com

Amsterdam School of Real Estate:

Masterscriptie: Master of Science in Real Estate

Beoordelaars:

P. de Vries

A.S. Wilts

Datum:

Maart 2020

Voorwoord

Na 2 jaar studie aan de Amsterdam School of Real Estate was het zover om aan mijn Masterscriptie te kunnen beginnen. Inmiddels is het 7 maanden verder en dankzij het inleveren van 26 vakantiedagen, kan ik u deze scriptie "Verhuurderheffing 2.0" voorleggen. Het onderwerp van deze scriptie is actueel. Steeds vaker zetten woningcorporaties vraagtekens zetten bij de invoering van de verhuurderheffing. Was dit wel een goede keus geweest?

In deze scriptie is onderzocht of de grondslag voor de verhuurderheffing gerechtvaardigd is en/of er binnen de kaders van de wet- en regelgeving een alternatieve grondslag beschikbaar is om de woningmarkt beter te laten functioneren.

De studie aan de Amsterdam School of Real Estate was een leerzaam traject wat mij veel heeft gebracht. Derhalve maak ik graag gebruik van de gelegenheid om een aantal mensen te bedanken.

Als eerste bedank ik het management van a.s.r real estate: voor de ruimte en professionaliteit die jullie alle medewerkers bieden om zich verder te kunnen ontwikkelen. Ik heb de mogelijkheid gekregen om doormiddel van de studie mijn kennis verder te ontwikkelen.

Ten tweede wil ik mijn manager Anil Ramkhelawan bedanken: voor de flexibiliteit om vrije dagen op te nemen voor mijn studie. Met name ook dank dat ik in de laatste fase samen met Douglas Konadu op de Amsterdam School of Real Estate het softwareprogramma Stata kon doorgronden.

Derhalve ook mijn dank aan Douglas Konadu voor zijn inzet en tijd om mij door Stata heen te krijgen, om zo mooie statistische analyses te kunnen maken. Belangrijk was ook de goede begeleiding van Paul de Vries. Mijn dank voor alle feedback en de uitdagingen om de scriptie tot een succes te brengen.

Tenslotte wil ik speciaal mijn vrouw en kind bedanken voor de motivatie, het geduld en de ruimte die ik gekregen heb om de studie tot een succes te brengen. Nu kan ik de vrije dagen spenderen om met mijn gezin leuke dingen te doen.

Ik wens u veel leesplezier.

Hakim Nasiri
Arnhem, 15 maart 2020

Managementsamenvatting

In 2013 besloot de Tweede Kamer tot invoering van de verhuurderheffing voor woningbouwcorporaties en particuliere verhuurders van gereguleerde huurwoningen met een bezit groter dan 50 huurwoningen. Het primaire doel is het realiseren van de budgettaire opbrengsten en het secundaire doel is de woningmarkt beter te laten functioneren door evenwicht aan te brengen tussen het koop- en huursegment.

Het doel van deze scriptie is te onderzoeken of de huidige grondslag de gerechtvaardigde grondslag is voor de verhuurderheffing of dat er binnen de kaders van de wet- en regelgeving een alternatieve grondslag beschikbaar is. Om dit te kunnen onderzoeken behoort hierbij een onderzoeksvraag die als volgt luidt:

In hoeverre is de huidige grondslag voor de verhuurderheffing ook de meest gerechtvaardigde grondslag voor de gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties?

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden is het onderzoek in twee fases ingedeeld. Namelijk de eerste fase, waarin vanuit het theoretisch kader onderzocht wordt of de huidige grondslag gerechtvaardigd is of dat er een gerechtvaardigdere grondslag beschikbaar is. De tweede fase is de kwantitatieve analyse waarin twee grondslagen op statistische wijze met elkaar worden vergeleken.

Uit het theoretisch kader is gebleken dat de huidige grondslag, namelijk de WOZ-waarde, niet de meest gerechtvaardigde grondslag is voor de verhuurderheffing. De Woningwet 2015 heeft de woningcorporaties verplicht om de gehele portefeuille jaarlijks voor de jaarrekening te taxeren met als grondslag de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'. Hiermee is een gerechtvaardigde grondslag voor de verhuurderheffing ontstaan. Het verschil in beide grondslagen is dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met de waardedrukkende effecten van woningen in verhuurde staat. Dit gebeurt bij het waarderen conform de Woningwet 2015 namelijk wel: deze houdt beter rekening met de echte waardebepalende factoren, waardoor deze grondslag de feitelijke situatie beter in beeld brengt.

Uit de kwantitatieve analyse is naar voren gekomen dat bij het gebruik van de gerechtvaardigde grondslag, namelijk de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt', gemiddeld het verschil in waardering -10% bedraagt ten opzichte van de WOZ-waarde.

Bij ontleding van de verschillen tussen beide grondslagen is gebleken dat de WOZ-waarde, naast het waardedrukkend effect van de verhuurde staat, ook geen rekening houdt met het eigendomsrecht van de grond en de ingrijpende renovaties of verbouwingen. Bij ingrijpende renovaties of verbouwingen zal het energielabel verbeterd worden, waardoor dit in de waardering tot uitdrukking dient te komen. Bij de WOZ-waarde wordt er verondersteld dat alle woningen gelijk aan elkaar zijn en op waardepeildatum vrij van huur en gebruik verkocht kunnen worden. Hiermee gaat de WOZ-waarde voorbij aan de feitelijke situatie van de gereguleerde huurwoningen.

Tot slot is de mogelijkheid die de wetgever biedt aan natuurlijke personen onderzocht. De wetgever heeft in box 3 van het belastingstelsel, de leegwaarderatio tabel geïntroduceerd. Hierbij hebben de natuurlijke personen de mogelijkheid om de waardedrukkende effecten van de gereguleerde huurwoningen als korting te krijgen op de WOZ-waarde. Naar aanleiding van de conclusie dat de WOZ-waarde niet de meest gerechtvaardigde grondslag is voor de verhuurderheffing, is de conclusie dat het hanteren van de leegwaarderatio tabel voor de woningcorporaties geen optie is.

Inhoud

Voorwoord.....	i
Managementsamenvatting.....	ii
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Het onderwerp en het doel: een alternatief voor de WOZ-waarde.....	2
1.3 Centrale vraag.....	3
1.4 Deelvragen	3
1.5 Onderzoeksmethode en het onderzoekmodel.....	4
1.6 Leeswijzer.....	5
2. Theoretisch kader	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Marktwerking	7
2.2.1 Marktfalen en overheidsingrijpen.....	8
2.3 Woningmarkt.....	9
2.3.1 Koop versus huur	9
2.4 Fundamenten van de taxatieleer	10
2.4.1 Waardebegrippen	10
2.4.2 Vastgoedkenmerken	12
2.4.3 Waardebepalende factoren als gevolg van 'marktdynamiek'.....	13
2.5 Conclusie	15
2.6 Beantwoording deelvraag.....	15
2.7 Begrippenlijst	16
3. Taxatieleer en wet- en regelgeving	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Oorsprong, doel en wet- en regelgeving woningcorporaties	18
3.3 Verplicht jaarlijks taxeren middels het waarderingshandboek als alternatief voor de WOZ-waarde.....	20
3.4 Van belang voor een correct waardeoordeel: taxatiestandaarden en -richtlijnen...22	
3.5 Oorsprong en doel van de Wet WOZ	24
3.5.1 Wettelijke taxatiestandaard en -richtlijnen (Wet WOZ).....	25
3.6 Leegwaarderatio, ook een alternatief voor de WOZ-waarde	26
3.7 Conclusie	28
3.8 Beantwoording deelvragen	29
3.9 Begrippenlijst	29

4. Methodiek en data	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Meervoudige lineaire regressie en de T-toets: de statistische analyse om de hypothesen te testen.....	31
4.3 Beschrijving van de data.....	31
4.3.1 Bewerkte dataset	32
4.4 Hypothese.....	33
4.5 Resultaten beschrijvend statistiek	34
4.5.1 Verhouding 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' / WOZ-waarde.....	34
4.5.2 Verhouding 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' / WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio	38
4.6 Conclusie	40
4.7 Beantwoording deelvraag	40
5. Verklarende analyse	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Uitkomsten van de meervoudige regressie: verklarend variabele, marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde.....	41
5.3 Uitkomsten T-test: verschil tussen de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.....	42
5.3 Conclusie	43
6. Conclusie, aanbevelingen en reflectie.....	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Conclusie	45
6.3 Aanbevelingen.....	46
6.4 Reflectie	47
Bibliografie.....	48
Eindnoten	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wet verhuurderheffing is in 2013 door de Tweede Kamer aangenomen met als primaire doel het realiseren van de budgettaire opbrengst en als secundaire doel het beter laten functioneren van de woningmarkt, dit door evenwicht aan te brengen tussen het koop- en huursegment.¹ De grondslag voor de verhuurderheffing is de waarde in het economisch verkeer, ook wel de zogeheten WOZ-waarde.² De verhuurderheffing is van toepassing op alle gereguleerde huurwoningen in bezit van verhuurders met tenminste vijftig gereguleerde huurwoningen. Deze zijn met name in bezit van woningcorporaties. Deze scriptie beperkt zich daarom tot de gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties.

De heffing vindt plaats over de totale WOZ-waarde van de gereguleerde woningportefeuille van de verhuurder. In de berekening wordt een correctie gemaakt voor het feit dat vijftig gereguleerde huurwoningen ten alle tijden vrijgesteld zijn van heffingen. De heffing zal plaatsvinden over de waarde per woning en niet over het aantal gereguleerde woningen in bezit zijn.

[De grondslag voor de verhuurderheffing sluit niet aan bij de praktijk](#)

De Tweede Kamer heeft met het hanteren van de WOZ-waarde als grondslag beoogd uit te zijn gegaan van de gerechtvaardigde grondslag voor de verhuurderheffing. Die rechtvaardigheid komt tot uiting in de aanname dat de WOZ-waarde ook aansluit bij de huurmarkt. Uit de praktijk is echter gebleken dat de WOZ-waarde vooral de koopmarkt weerspiegelt.

Het uitgangspunt bij het vaststellen van de WOZ-waarde is dat de woningen op waardepeildatum in volle en onbezwaarde eigendom verkocht kunnen worden en de verkrijger de woning in onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.¹ Dat betekent dat de WOZ-waarde bovenal gebaseerd is op de situatie bij koophuizen, het weerspiegelt daarmee de koopmarktprijs in plaats van de huurmarktprijs. De gereguleerde huurwoningen kunnen immers op waardepeildatum niet zonder verplichtingen die aan deze woningen kleven verkocht worden. De verplichtingen zijn met name de verhuurde staat en in sommige gevallen een zakelijk recht zoals de erfpacht. In het uitgangspunt van de WOZ-waarde wordt hiermee geen rekening gehouden. In deze scriptie doe ik daarom voorstellen voor een andere grondslag voor de verhuurderheffing. Een alternatief dat beter aansluit bij de waarde van de woningen in verhuurde staat en/of gelegen op erfpacht.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben gewaarschuwd voor het negatief effect van de invoering van de verhuurderheffing, waarbij gedacht kan worden aan de forse negatieve impact op het eigen vermogen. Uit onderzoek van het Centrum Onderzoek Economie Lagere Overheden blijkt dat de

¹ Kamerstuk II 2012/13, 33 407, nr. 3, p.1

² Kamerstuk II 2012/13, 33 407, nr. 3, p.4

negatieve effecten van de verhuurderheffing zichtbaar zijn: de huren worden verhoogd, er wordt minder nieuwbouw gerealiseerd en meer huurwoningen gaan in de verkoop.ⁱⁱ Dit alles bij elkaar laat zien dat de woningcorporaties er voor blijven zorgen dat het eigen vermogen op peil blijft.

Een alternatieve grondslag voor de verhuurderheffing kan leiden tot meer marktefficiëntie

De gekozen grondslag voor het vaststellen van de WOZ-waarde en het onderzoek van Centrum Onderzoek Economie Lagere Overheden geven aanleiding om te onderzoeken of er een meer gerechtvaardigde grondslag voor de verhuurderheffing beschikbaar is, die gebruikt kan worden om de huurmarktprijs te weerspiegelen. Onder meer rechtvaardig wordt dan verstaan, dat de grondslag beter de feitelijke situatie weerspiegelt. Daarmee zou tevens de woningmarkt efficiënter kunnen functioneren en hiermee zou een beter evenwicht ontstaan tussen het koop- en huursegment.

Invoering van de verhuurderheffing en andere wetswijzigingen die hiermee samenhangen

De invoering van de verhuurderheffing is gepaard gegaan met de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen. De wijziging heeft de woningcorporaties in de gelegenheid gesteld om extra huurverhogingen te kunnen doorvoeren voor de huurders met hogere inkomens.³ Het primaire van de extra huurverhogingen is de huurders met hogere inkomens te stimuleren om te verhuizen naar huurwoningen in de vrije sector. Hierdoor ontstaat er een doorstroming zodat de gereguleerde huurwoningen beschikbaar komen voor de lagere inkomens. Het secundaire doel is de af te dragen verhuurderheffing grotendeels te kunnen compenseren. Dit zal met de gerechtvaardigde grondslag eerder aan de orde zijn dan met de huidige grondslag.

1.2 Het onderwerp en het doel: een alternatief voor de WOZ-waarde

De verhuurderheffing heeft volgens het onderzoek van Centrum Onderzoek Economie Lagere Overheden negatieve effecten op het eigen vermogen van de woningcorporaties. In de huidige markt, waarbij de woningen verkocht worden op basis van een 'bieden vanaf prijs',⁴ heeft dit direct effect op de vaststelling van de WOZ-waarde. Dit komt doordat de WOZ-waarde een weerspiegeling is van de koopmarkt. Echter de WOZ-waarde houdt geen rekening met het waardedrukkend effect van de verhuurde staat en de erfpacht. Het gevolg hiervan is dat de woningcorporaties over de gereguleerde huurwoningen te veel verhuurderheffing betalen omdat de feitelijke situatie is dat de gereguleerde huurwoningen in verhuurde staat verkeren en/of op erfpacht gelegen zijn. Derhalve zullen de waardedrukkende effecten die op de gereguleerde huurwoningen berusten in de waardering tot uitdrukking moeten komen. Het waardebegrip '*marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt*' zal een alternatief kunnen zijn om als grondslag te gebruiken.

Bij het vaststellen van de '*marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt*' wordt namelijk wel rekening gehouden met de bovengenoemde waardedrukkende effecten die op de gereguleerde huurwoningen berusten.

³ Kamerstuk II 2012/13, 33 407, nr. 3, p.3

⁴ Bougie, J.R.G., e.a., 2015

In dit onderzoek komt naar voren of de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing de meest gerechtvaardigde grondslag is. Dit in ogenschouw nemend dat de wetgever de woningcorporaties, met invoering van de Woningwet 2015, heeft verplicht om de gehele portefeuille jaarlijks te taxeren voor de jaarrekening. Het onderzoek wil nagaan of en hoe bij het waarderen voor de jaarrekening van woningcorporaties rekening gehouden moet worden met de waardedrukkende effecten op woningen in verhuurde staat en/of met woningen gelegen op erfpacht. Immers in box 3 van het belastingstel heeft de wetgever bij het heffen van de vermogensbelasting ook rekening gehouden met deze waardedrukkende effecten bij gereguleerde huurwoningen. Deze waardedrukkende effecten worden middels de leegwaarderatio tabel gecorrigeerd om zo de natuurlijke personen enkel te belasten over de feitelijke situatie, namelijk woningen in verhuurde staat en/of op erfpacht gelegen.

Het doel van dit onderzoek is om op basis van de beschikbare waarderingsgrondslagen, zoals de WOZ-waarde en de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt', inzichtelijk te maken welke alternatieven er binnen de wet- en regelgeving beschikbaar zijn die gebruikt kunnen worden als grondslag voor de verhuurderheffing. Hieruit zal naar voren kunnen komen, dat met het gebruik van een gerechtvaardigde grondslag, de woningcorporaties middels de huurverhogingen sneller kunnen worden gecompenseerd voor de af te dragen verhuurderheffing. Dit zal ten goede komen van de woningmarkt om deze efficiënter te laten functioneren en evenwicht te krijgen tussen het koop- en het huursegment.

Voor dit onderzoek zal middels beschikbare data van één woningcorporatie op een kwantitatieve wijze inzichtelijk gemaakt worden welk effect de wijziging van de grondslag op de verhuurderheffing heeft. Door het gebruiken van deze gerechtvaardigde grondslag zullen, met name de woningcorporaties, extra bestedingsruimte hebben die ten goede kan komen van eventuele nieuwbouw huurwoningen. Dit onderzoek zal zich beperken tot de beschikbare data van deze woningcorporatie met gereguleerde huurwoningen.

1.3 Centrale vraag

Op basis van de geschetste doelstelling is de onderstaande centrale onderzoeksvraag gedefinieerd:

In hoeverre is de huidige grondslag voor de verhuurderheffing ook de meest gerechtvaardigde grondslag voor de gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties?

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden dient er eerst antwoord gegeven te worden op de deelvragen.

1.4 Deelvragen

1. Welk waardebegrip ('marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' of de WOZ-waarde) sluit het meest aan bij de gerechtvaardigde waarde?
2. Hoe sluit de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing aan bij de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen?

3. Welk alternatief biedt de wet- en regelgeving om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing?
4. Welk effect mag worden verwacht van de meest gerechtvaardigde grondslag op de verhuurderheffing en gaat hierdoor de woningmarkt efficiënter functioneren?

1.5 Onderzoeksmethode en het onderzoekmodel

Om een gedegen onderzoek te kunnen uitvoeren zal het onderzoek voldoen aan Theorie, Praktijk, Analyse (TPA-Structuur). Om het theoretisch kader in het onderzoek vorm te geven zal er gebruik worden gemaakt van de bestaande literatuur. Het theoretisch kader zal nader in het onderzoek empirisch worden getoetst, waarbij er tijdens de analyse het theoretisch kader en het empirisch onderzoek uiteen worden gezet, met als doel de centrale vraag te kunnen beantwoorden.

Onderstaand wordt stapsgewijs het onderzoekmodel uiteengezet.

Theoretisch kader

Het literatuuronderzoek zal het theoretisch kader gaan vormen dat empirisch toetsbaar is. De literatuur bestaat uit vakliteratuur die inzichtelijk maakt hoe de woningmarkt functioneert, welke beschikbare waardebegrippen er zijn om tot een gerechtvaardigde taxatie te komen en hoe de marktwaarde (met bijzonder uitgangspunt) van woningen tot stand komt. De conclusie van het theoretisch kader leidt tot hypotheses die middels de marktdata getoetst kunnen worden.

Praktijk

Om het literatuuronderzoek meer vorm te geven en om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zal er gebruik worden gemaakt van kwantitatief onderzoek dat empirisch toetsbaar is. Om dit te kunnen uitvoeren zal er gebruik gemaakt worden van een dataset van een landelijk opererende woningcorporatie met circa 22.500 gereguleerde huurwoningen verspreid over Nederland. In figuur 1 is de verspreiding van de portefeuille zichtbaar gemaakt.



Figuur 1: Verspreiding van de gereguleerde huurwoningen

Conform de Woningwet 2015 dienen alle woningcorporaties jaarlijks de gehele portefeuille te taxeren. Dit gebeurt middels het inschakelen van een externe taxateur. In de gebruikte dataset zijn de woningtypen, WOZ-waarden (peildatum 1-1-2017), verhuurderheffing, leegwaarde, 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunten' (peildatum 31-12-2018) beschikbaar voor zowel gereguleerde huurwoningen op eigen grond als gereguleerde huurwoningen op erfpacht.

De dataset wordt gebruikt om te beoordelen of er een significant verschil is in de beschikbare waardebegrippen. Om dit inzichtelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van beschrijvende statistiek en regressieanalyses. Op basis van deze uitkomsten kunnen de hypothesen aangenomen of verworpen worden.

Analyse

Op basis van de beschikbare dataset zal middels het softwareprogramma Stata, de verklarende statistiek toegepast gaan worden. De verklarende statistiek zal gebaseerd worden op de verschilanalyse middels de T-toets en regressieanalyses. Met de verkregen resultaten zullen de hypothesen aangenomen of verworpen worden.

1.5.1 Onderzoeksmodel



Figuur 2: Onderzoeksmodel

1.6 Leeswijzer

De indeling van het onderzoek is conform het onderzoeksmodel. In hoofdstuk 2 zal het theoretisch kader worden opgenomen middels het literatuuronderzoek. In dit hoofdstuk zal de eerste deelvraag worden beantwoord.

Deelvraag 1: Welk waardebegrip ('marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' of de WOZ-waarde) sluit het meest aan bij de gerechtvaardigde waarde?

In hoofdstuk 3 worden de huidige richtlijnen voor de taxaties en de wet- en regelgeving besproken. In dit hoofdstuk zullen de tweede en derde deelvragen beantwoord worden.

Deelvraag 2: Hoe sluit de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing aan bij de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen?

Deelvraag 3: Welk alternatief biedt de wet- en regelgeving om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing?

In hoofdstuk 4 zal de beschikbare dataset en zullen de hypothesen worden omschreven. Met de uitkomsten van de beschikbare dataset zal deelvraag 4 worden beantwoord.

Deelvraag 4: Welk effect mag worden verwacht van de meest gerechtvaardigde grondslag op de verhuurderheffing en gaat hierdoor de woningmarkt efficiënter functioneren?

Hoofdstuk 5 is het verlengde van hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk zal op statische wijze de hypothesen worden getoetst, waarbij de hypothesen worden aangenomen of verworpen. In het laatste hoofdstuk zal er antwoord gegeven worden op de centrale vraag en zullen er aanbevelingen worden gedaan.

Centrale vraag: In hoeverre is de huidige grondslag voor de verhuurderheffing ook de meest gerechtvaardigde grondslag voor de gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties?

2. Theoretisch kader

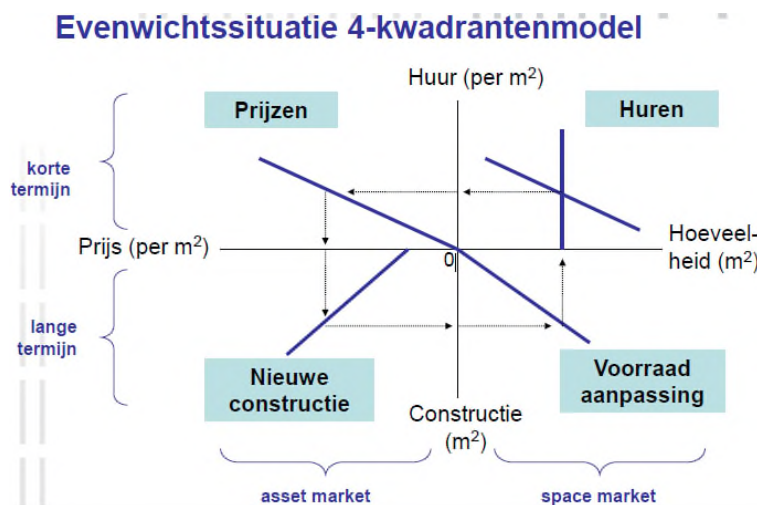
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het theoretisch kader omschreven worden met als doel antwoord te geven op de centrale vraag. Dit gebeurt middels het beantwoorden van deelvraag 1. Dit hoofdstuk zal bestaan uit 4 paragrafen. In paragraaf 2.1 zal de marktwerking uiteengezet worden met aansluitend in paragraaf 2.2 de woningmarkt. In paragraaf 2.3 zullen de fundamentele principes worden omschreven. In paragraaf 2.4 zal de conclusie volgen met in paragraaf 2.5 de beantwoording van deelvraag 1.

2.2 Marktwerking

De woningmarkt is een wisselwerking tussen vraag en aanbod. Het is algemeen bekend dat er bij een stijgende vraag en een achterblijvend aanbod van woningen, de markt krappert en hierdoor schaarste ontstaat. Het gevolg hiervan is dat de prijzen zullen stijgen. Wanneer het aanbod stijgt maar de vraag niet, zal de prijs gaan dalen. Hier is dan sprake van overcapaciteit. Bij het bereiken van het evenwicht tussen vraag en aanbod zal er een evenwichtsprijs tot stand komen. Het bereiken van de evenwichtsprijs is echter een onwerkelijke situatie omdat het aanbod traag reageert op de vraag. Dat het aanbod met grote vertraging op de vraag reageert, komt vooral door regelgeving op de woningmarkt en omdat huishoudens afwachtend zijn met de aankoop van nieuwbouw woningen. Dit komt door de grote mate van inelasticiteit op de woningmarkt. Op de lange termijn zullen de prijsstijgingen evenredig gevolgd worden door de productietoename en dan wordt het aanbod elastisch.

De wisselwerking op de woningmarkt betreft een vastgoedcyclus. De vastgoedcyclus is door DiPasquale en Wheaton verwerkt in het 4-kwadrantenmodel (figuur 3), waarin het functioneren van de vastgoedmarkt wordt aangegeven. Het 4-kwadrantenmodel bestaat uit vier verschillende deelmarkten, die aansluiten op de vastgoedcyclus. De bovenste twee deelmarkten hebben betrekking op de korte termijn en de onderste twee deelmarkten hebben betrekking op de lange termijn.⁵



Figuur 3: 4-kwadrantenmodel (Theebe, 2018)

⁵ De Vries, 2004, p.40

In de eerste deelmarkt (rechtsboven) komen de huurprijzen op basis van vraag en aanbod tot stand. Op basis van de toenemende vraag zullen de huurprijzen gaan stijgen. In de tweede deelmarkt (linksboven) zullen de investeerders bij het toenemen van de huurprijzen en het realiseren van hogere rendementen meer gaan investeren in vastgoed. In de derde deelmarkt (linksonder) zullen de ontwikkelaars nieuw vastgoed gaan vervaardigen op het moment dat de waarde van de vastgoed hoger liggen dan de ontwikkelingskosten. De laatste deelmarkt (rechtsonder) geeft de voorraad en de sloop van vastgoed aan. Op langere termijn zal het aanbod hoger zijn dan de vraag met gevolg dat de leegstand gaat toenemen en de huurprijzen zullen gaan dalen.

Om de woningmarkt efficiënt te kunnen laten werken dient er aan bepaalde voorwaarden voldaan te worden:⁶

- De actoren dienen bij hun afweging rekening te houden met alle relevante informatie en de perfecte informatie voor de toekomst;
- Er dient sprake te zijn van veel aanbieders en veel vragers op de markt om een marktcompetitie te creëren;
- Marktfalen dienen niet aanwezig te zijn. De marktfalen kunnen ontstaan door externe effecten die niet in de marktprijs verdisconteerd zitten maar schade kunnen opleveren voor de maatschappelijk belangen (bijv. extra CO₂ uitstoot) en baten voor het maatschappelijk belang (bijvoorbeeld concentratie naar bepaalde gebieden met meer productiviteit).

2.2.1 Marktfalen en overheidsingrijpen

Er is sprake van marktfalen als de woningmarkt niet goed en inefficiënt werkt waardoor het maatschappelijk belang niet gewaarborgd kan worden. Er zijn verschillende oorzaken voor dit marktfalen. Als er sprake is van marktfalen dan is er ingrijpen vanuit de overheid van belang.⁷ Eén van de oorzaken voor marktfalen zijn de externe effecten. Een extern effect ontstaat doordat er bij het tot stand komen van de marktprijs het maatschappelijk belang niet wordt meegewogen.⁸ Ook kan marktfalen ontstaan door overheidsingrijpen.

In de huidige woningmarkt is er veel vraag naar betaalbare huurwoningen in het middensegment. Het middensegment is het segment huurwoningen boven de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019) tot maximaal € 1.000,-.⁹ De overheid heeft middels de invoering van de verhuurderheffing en de Woningwet 2015 de woningcorporaties beperkt in hun financiële middelen en taken. Om als woningcorporatie te kunnen investeren in het middensegment dient er voldaan te worden aan strenge eisen, hierbij kan gedacht worden aan: splitsing van de taken door middel van administratieve scheiding of juridische splitsing en een markttoets die door de gemeente wordt uitgevoerd.ⁱⁱⁱ

Door de beperkingen voor de woningcorporaties is de huursector voor het middensegment vrij gelaten aan de markt, waarbij er een ongelijke machtsverhouding is ontstaan tussen verhuurder en huurder. Het gevolg hiervan is dat de verhuurders door de grote vraag naar huurwoningen een te hoge huuraanpassing doorvoeren. Daarnaast

⁶ De Vries, 2004, p.9

⁷ Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, 2010, p.42

⁸ Sleutel tot de Calculus van het publiek belang, p.8

⁹ Kamerbrief: Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet

worden er door verhuurders keuzes gemaakt tussen huurders om de risico van wanbetalingen tegen te gaan. Door de te hoge huuraanpassingen zitten mensen noodgedwongen in huurwoningen die in verhouding tot hun inkomen te duur zijn, met gevolg dat de maandelijkse lasten te hoog worden.^{iv} Dit is een voorbeeld van marktfalen dat door overheidsingrijpen ontstaan is.

Het is interessant te onderzoeken of bij hantering van een meer gerechtvaardigde grondslag voor de verhuurderheffing de overheid de woningbouwcorporaties minder hoeft te beperken om dit marktfalen tegen te gaan en het maatschappelijk belang te waarborgen.

2.3 Woningmarkt

De woningmarkt is net als veel markten inefficiënt en niet perfect. Bij de woningmarkt komt dit specifiek door de kenmerken van de woningen. Door de lange bestaansduur is de woningmarkt een voorraadmarkt met vooral aanbod van tweedehandse woningen. Nieuwbouw sluit wel aan bij de veranderde vraag, maar de woningvoorraad als geheel niet. Hierdoor is er altijd een mismatch tussen de vraag naar bepaalde woningtypen en het aanbod. Door het voorraadkarakter, ontstaat een heterogene woningmarkt. Door de lange bestaansduur investeren eigenaren wel of niet in de woningen, waardoor kwalitatieve verschillen optreden. Deze heterogeniteit zorgt ervoor dat de markt minder transparant is. Het is voor koper en verkoper niet eenvoudig om de kwaliteit te koppelen aan de woningwaarde. De woningen hebben een lange bestaansduur en zijn kapitaal intensief, waardoor ze over het algemeen pas over een langere periode gaan renderen.

2.3.1 Koop versus huur

De woningmarkt is verdeeld over twee deelmarkten, namelijk de koop- en de huurmarkt. Volgens de economische begrippen betreft een woning een kapitaalgoed dat woondiensten levert. De woondiensten kunnen in twee categorieën worden verdeeld. Ten eerste, de eigenaar koopt een woning en heeft een vermogensinvestering. De marktprijs die een koper wil betalen hangt in theorie af van de netto contante waarde van de woondienst (huurinkomsten) over de gehele exploitatieperiode. Dit is het geval in een efficiënt functionerend woningmarkt. In de huidige woningmarkt is hiervan geen sprake doordat de woningmarkt inefficiënt is en het aanbod zich niet aanpast aan de vraag.¹⁰

Ten tweede, in de huurmarkt wordt de woning gehuurd en is er geen sprake van vermogensinvestering. De vermogensinvestering ligt bij de investeerder/eigenaar. Voor dit onderzoek zal de investeerder/eigenaar de woningcorporatie zijn. Ook in de huurmarkt gaan de woningcorporaties uit van het contant maken van de huurinkomsten over de gehele exploitatieperiode en zal dit de marktprijs zijn voor de woning.

De verhuurderheffing heeft als grondslag het waardebegrip "*waarde in het economisch verkeer*", de zogeheten WOZ-waarde, die de marktwaarde weerspiegelt van de koopmarkt in plaats van de huurmarkt. De marktprijs op de koopmarkt zal theoretisch gebaseerd zijn op het contant maken van de huurinkomsten van de exploitatieperiode. Helaas is de woningmarkt inefficiënt en past het aanbod zich niet aan bij de vraag,

¹⁰ De Vries, 2004, p.12

waardoor er andere beweegredenen zijn die tot een bepaalde marktprijs komen. In de huurmarkt wordt wel gekeken naar de contante waarde van de exploitatieperiode die de marktprijs bepalen voor de huurwoningen, waarin belegd wordt. Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de huidige grondslag voor de verhuurderheffing niet de huurmarkt weerspiegelt maar de koopmarkt, waardoor de woningcorporaties verhuurderheffing betalen over een onjuiste marktwaarde.

De overheid erkent dat er een verschil zit tussen de koop- en huurmarkt en dat de woningen in verhuurde staat een waardedrukkend effect hebben op de marktwaarde. Deze erkenning is gegoten in de wet- en regelgeving in box 3 van het belastingstelsel en in de Woningwet 2015. Deze onderdelen zullen in hoofdstuk 3 aan orde komen.

2.4 Fundamenten van de taxatieleer

Binnen de taxatieleer is het uitgangspunt het verkrijgen van een realistische waarde van het vastgoed. Om dit te kunnen doen dient er een taxatie verricht te worden, waarbij de taxateur rekening dient te houden met het formuleren van het waardebegrip, de vastgoedkenmerken en de waardebepalende factoren.

2.4.1 Waardebegrippen

In de literatuur zijn er verschillende waardebegrippen die de taxateur kunnen gebruiken voor het doel dat getaxeerd wordt. Voor deze scriptie zal het waardebegrip "marktwaarde met bijzonder uitgangspunt" het beste alternatief zijn om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing. Bij het vaststellen van de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' wordt rekening gehouden met de verhuurde staat van een woning en andere verplichting bijvoorbeeld de erfpacht. Bij de vaststelling van de WOZ-waarde wordt hiermee geen rekening gehouden.

Bij het taxeren van het vastgoed wordt voornamelijk het waardebegrip "marktwaarde" gebruikt. De marktwaarde wordt in de praktijk ook geassocieerd met de begrippen 'marktprijs' en 'marktworth', terwijl ze binnen taxatieleer een andere betekenis hebben.

Het is belangrijk om onderscheid te maken in de bovengenoemde waardebegrippen en deze met elkaar te verbinden. De 'marktwaarde' is een verwachting van een te realiseren prijs, de marktprijs is de gerealiseerde prijs.¹¹ Het begrip marktworth betreft de een subjectieve, en niet aan de markt gebonden waardering, wegens de persoonlijke omstandigheden die zich voordoen.¹²

Definitie marktwaarde 1:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.¹³

¹¹ Ten Have, 2011, p.39 en Van Gool e.a., 2013, p.305

¹² Ten Have, 2011, p.39

¹³ Van Gool e.a., 2013, p.308

Definitie marktwaarde 2:

*Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*¹⁴

Het verschil tussen beide marktwaarde definities is dat *vastgoed* gewijzigd is naar *actief of passief*. In de literatuur is namelijk naast het definiëren van de marktwaarde al verwezen naar de verschillende waardebegrippen afhankelijk van de gemaakt *veronderstellingen*.¹⁵ Met de veronderstelling *leeg of in (gedeeltelijk) verhuurde staat*, heeft de International Valuation Standards 2017 (IVS), met het formuleren van het waardebegrip marktwaarde, rekening gehouden.¹⁶

De IVS heeft het bijzonder uitgangspunt waar de taxateurs rekening mee dienen te houden bij waardedrukkende effecten verdisconteerd in de definitie marktwaarde. Bijzondere uitgangspunten zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat er een verschil in waarde is op de waardepeildatum. Een goed voorbeeld dat betrekking heeft op dit onderzoek, is als er een pand in verhuurde staat verkocht wordt en/of op erfpacht is gelegen.

In de taxatiestandaard is het waardebegrip 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' als volgt omschreven:

*Een situatie waarin het belang dat wordt getaxeerd niet vrij en leeg in de markt kan worden aangeboden.*¹⁷

Definitie marktprijs:

*De marktprijs is het bedrag waarop balans wordt bereikt en een transactie tot stand komt in een dynamische markt.*¹⁸

Definitie marktworth:

*De marktworth is de prijs waarvoor een gelijkgestemde kopers een investering zou willen kopen of een groep van gelijkgestemde verkopers een investering zou willen verkopen op een markt waar kopers en verkopers beschikken over al de beschikbare informatie en daarmee tot de voor hen meest relevante prijs komen.*¹⁹

In kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) heeft de waarderingkamer met het waardebegrip "waarde in het economisch verkeer", de

¹⁴ International Valuation Standards, 2017, p.18

¹⁵ Van Gool e.a., 2013, p.308

¹⁶ In dit onderzoek zal de 'marktwaarde' voor de verhuurde woningen en/of gelegen op erfpacht benoemd worden als de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'

¹⁷ RICS wereldwijde taxatiestandaards, 2017, p.81

¹⁸ Ten Have, 2011, p.37

¹⁹ Ten Have, 2011, p.40

zogenoeten WOZ-waarde, aansluiting gezocht bij het waardebegrip van marktwaarde.²⁰ De twee waardebegrippen komen in grote lijnen met elkaar overeen,^v waarbij de WOZ-waarde geen rekening houdt met de waardedrukkende effecten.

Definitie waarde in het economisch verkeer:

De waarde in het economisch verkeer is de waarde²¹ die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het goed in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijke en in volle omvang in feitelijk gebruik zou kunnen nemen.²²

In de onderstaande paragrafen zullen de vastgoedkenmerken en de waardebepalende factoren besproken worden die de taxateur moeten meewegen in de vaststelling van de 'marktwaarde' of de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'.

2.4.2 Vastgoedkenmerken

Met de voorwaarden om de woningmarkt efficiënt te kunnen laten werken (paragraaf 2.1) wordt ook bij het vaststellen van de 'marktwaarde' of van de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' rekening gehouden. In de literatuur worden deze voorwaarden, vastgoedkenmerken genoemd en omschreven als:²³

Vastgoedkenmerken	
Ondoorzichtigheid	De partijen zijn niet volledig bekend met alle informatie. Dit komt mede omdat niet alle transacties openbaar gemaakt worden.
Immobiliteit	Door de onverplaatsbaarheid van het vastgoed, brengt dit beperkingen met zich mee. Hierbij kan gedacht worden aan de kwaliteit van de locatie.
Vertraging in de prijsreactie	Door de ondoorzichtigheid van de markt, treedt er een vertraging in kennis bij wijzigingen op de markt. Tevens spelen ook het consumentenvertrouwen en renteschommelingen een belangrijke rol.
Ontbreken van consumentensoevereiniteit	De consumenten hebben geen invloed op de voorraadmarkt en dit kan de marktprijs beïnvloeden.
Emotionele binding	De markt is ondoorzichtig, waardoor er bij het tot stand komen van de marktprijs emotionele overwegingen een rol spelen.
Vastgoedcyclus – 4-kwadrantenmodel (DiPasquele en Wheaton)	Dit is een periode waarin veel wordt gebouwd afgewisseld met perioden waarin relatief weinig wordt gebouwd. Achter dit cyclische karakter van de vastgoedmarkt gaan zowel

²⁰ Van Gool e.a., 2013, p.308

²¹ Onder "de waarde" dient de marktwaarde worden verstaan

²² Ten Have, 2011, p.409

²³ Ten Have, 2011, p.53-56

	golfbewegingen in de algemene economie als het inelastische aanbod schuil.
--	--

Figuur 4: Vastgoedkenmerken

Uit bovenstaande vastgoedkenmerken kan eveneens worden herleid dat de vastgoedmarkt inefficiënt, weinig transparant en beïnvloedbaar is door de verschillende factoren. In de volgende paragraaf zien we dat de taxateur naast deze vastgoedkenmerken ook rekening moet houden met de waardebepalende factoren van de marktdynamiek.

2.4.3 Waardebepalende factoren als gevolg van 'marktdynamiek'

De taxateur dient naast het rekening houden met de vastgoedkenmerken ook rekening te houden met de marktdynamiek, ook wel in de literatuur omschreven als de waardebepalende factoren²⁴ en de interne en externe invloedsfactoren.²⁵ De waardebepalende factoren worden in op drie niveaus onderscheiden, namelijk de macro-, micro- en de mesofactor. Ten Have heeft de waardebepalende factoren onderscheiden in interne en externe invloedsfactoren.

De macrofactoren hebben te maken met de economische ontwikkelingen en de markt waarin het vastgoed object zich bevindt. Deze factoren zijn niet of in slechts zeer beperkte mate beïnvloedbaar door de eigenaar van het vastgoed. De mesofactoren hebben betrekking op de omgeving van het vastgoedobject, zoals criminaliteit in de wijk waar het vastgoed object gelegen is. Deze factoren zijn in beperkte mate te beïnvloeden. Deze twee factoren zijn door Ten Have omschreven als de externe invloedsfactoren. De microfactoren hebben te maken met de individuele kwaliteiten van het vastgoedobject zelf en van de geboden voorzieningen door de eigenaar. De onderhoudssituatie van het te taxeren object is hiervan een voorbeeld en is door de eigenaar beïnvloedbaar. Deze factor is door Ten Have omschreven als de interne invloedsfactor.

In het onderstaande tabel zijn de bovengenoemde factoren in een overzicht gecategoriseerd.

De waardebepalende factoren: macro-, meso- en microfactoren en interne en externe invloedsfactoren		
macrofactoren / extern invloedsfactoren	marktomgeving	<ul style="list-style-type: none"> • groei van het nationaal inkomen • ontwikkeling van de huurprijzen • ontwikkeling van de bouwkosten • ontwikkeling van de onderhoudskosten • ontwikkeling van de hypotheekrente • invloed vanuit de overheid op de prijzen

²⁴ Van Gool e.a., 2013, 307

²⁵ Ten Have, 2011, p.64-66

		<ul style="list-style-type: none"> • invloed van discontinuïteit in verwachtingspatronen op de prijzen
mesofactoren / extern invloedsfactoren	economische-, wettelijke- en sociale omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • trends in het aantal inwoners en hun karakteristieken • economische gegevens en groeifactoren • ruimtelijke structuur en transport • karakter van de woonplaats • buurt
mircofactoren / intern invloedsfactoren	fysieke-, economische- en juridische kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • objectafbakening • doelmatigheid van de grond en grondkwaliteit • milieuaspecten • kadastrale recherche (eigendom grond) • aankomsttitel (eigendomsbewijs) • bouwkundige aspecten (energielabel) • ruimtelijke bestuursrecht (bijv. bestemmingsplannen, Woningwet, monumentenstatus, etc.) • huurovereenkomst

Figuur 5: Waardebepalende factoren

De (commerciële) taxateur dient bij het vaststellen van de marktwaarde of de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt rekening te houden met verschillende factoren, zoals de vastgoedkenmerken uit de vorige paragraaf en de waardebepalende factoren als gevolg van de interne en externe factoren, om tot een gerechtvaardigde waardeoordeel te kunnen komen. In het kader van de vaststelling van de WOZ-waarde wordt er weinig tot geen rekening gehouden met deze vastgoed- en marktdynamiek. De WOZ-waarde wordt vastgesteld in de veronderstelling dat alle woningen gelijk zijn aan elkaar en met zelfde kenmerken op waardepeildatum verkocht zullen worden. Met name de factoren energielabel en het eigendomsrecht van de grond (erfpacht) zullen voor dit onderzoek de verklarende factoren zijn om inzichtelijk te krijgen of verschillen tussen deze twee waardebegrippen significant zijn.

2.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van theoretisch kader. Daarmee kunnen we enkele conclusies trekken die relevant zijn met het oog op de vraagstelling in dit onderzoek. We zien dat de marktwerking in 4-kwadranten ingedeeld is, waarbij de kwadranten met elkaar in verbinding staan om de woningmarkt efficiënt te kunnen laten functioneren. Indien door deze wisselwerking de woningmarkt niet efficiënt werkt, zal er marktfalen optreden en dient er vanuit de overheid ingegrepen te worden, met als doel het maatschappelijk belang te waarborgen. In de huidige markt is er veel vraag naar betaalbare huurwoningen, met name in het middensegment. De overheid heeft het middensegment over gelaten aan de markt om huurwoningen te realiseren. Het gevolg hiervan is dat de huurprijzen hard zijn gestegen en de doorstroming op de woningmarkt is gaan stagneren.

Door de invoering van de Woningwet 2015 en de verhuurderheffing zijn de woningcorporatie beperkt in hun taken en financiële middelen. Met name op financieel vlak hebben de woningcorporaties minder bewegingsruimte door de invoering van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is door de overheid ingevoerd met als grondslag de WOZ-waarde. Echter de WOZ-waarde is een weerspiegeling van de koopmarkt in plaats van de huurmarkt, waarin de woningcorporaties zich in bevinden.

Het uitgangspunt van de WOZ-waarde is het waarderen van woningen met dezelfde uitgangspunten, waarbij ervan uit wordt gegaan dat de woningen op waardepeildatum zonder enige verplichtingen en/of rechten overgedragen kunnen worden. Dit zal voor de gereguleerde huurwoningen niet op gaan omdat deze woningen verhuurd zijn en in enkele gevallen de woningen niet op eigen grond gelegen zijn.

De commerciële taxateurs houden bij de waardering rekening met de vastgoedkenmerken en waardebepalende factoren die van invloed zijn op de gereguleerde huurwoningen. Hiermee wordt de feitelijke situatie getaxeerd.

Daarmee lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat het door de commerciële taxateurs gebruikte waardebegrip 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' de voorkeur heeft, als de meest gerechtvaardigde grondslag om het bezit van de woningcorporaties te taxeren. In de navolgende hoofdstukken zal dit als hypothesen worden gehanteerd en in hoofdstuk 5 zal worden gevalideerd of dit terecht is.

2.6 Beantwoording deelvraag

Deelvraag	Antwoord	Waarom
Welk waardebegrip (marktwaarde met bijzonder uitgangspunt of de WOZ-waarde) sluit het meest aan bij de gerechtvaardigde waarde?	De marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.	De marktwaarde met bijzonder uitgangspunt houdt rekening met het waardedrukkend effect van woningen

		in verhuurde staat en/of op erfpacht gelegen.
--	--	---

Figuur 6: Beantwoording deelvraag 1

2.7 Begrippenlijst

Begrippen	Definities
Marktwaaarde	Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Marktwaaarde (met bijzonder uitgangspunt) IVS 2017	Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou overgedragen worden op waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Bijzonder uitgangspunt behorend bij de marktwaaarde. IVS 2017	Een situatie, waarin het belang dat wordt getaxeerd niet vrij en leeg in de markt kan worden aangeboden.
Marktprijs	De marktprijs is het bedrag waarop balans wordt bereikt en een transactie tot stand komt in een dynamische markt.
Marktworth	De marktworth is de prijs, waarvoor een gelijkgestemde koper een investering zou willen kopen of een groep van gelijkgestemde verkopers een investering zou willen verkopen op een markt waar kopers en verkopers beschikken over al de beschikbare informatie en daarmee tot de voor hen meest relevante prijs komen.
Waarde in het economisch verkeer	De waarde in het economisch verkeer is 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 het goed in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijke en in volle

	omvang in feitelijk gebruik zou kunnen nemen.
--	---

Figuur 7: Begrippenlijst behorend bij hoofdstuk 2

3. Taxatieleer en wet- en regelgeving

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bestaat uit 8 paragrafen. In paragraaf 3.2 zal de oorsprong, het doel en de huidige wet- en regelgeving van de woningcorporaties worden omschreven. In volgende paragraaf zal het belangrijkste onderdeel van de Woningwet 2015, het waarderingshandboek uiteen worden gezet, in ogenschouw nemend dat dit een belangrijke grondslag voor de verhuurderheffing kan zijn. Paragraaf 3.4 zal bestaan uit de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen die van belang zijn voor de taxateur om tot een correct waardeoordeel te komen. In paragraaf 3.5 zal de oorsprong en het doel van de waardering in kader van de Wet WOZ belicht worden. Hierin is inzichtelijk gemaakt dat het tot stand komen van de WOZ-waarde op wet- en regelgeving berust en niet goed aansluit aan de marktdynamiek. In de paragraaf 3.6 zal de leegwaarderatio tabel voor box 3 van het belastingstelsel aan de orde komen. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt dat de overheid erkent dat de WOZ-waarde voorbij gaat aan de rechten en verplichtingen die aan een gereguleerde huurwoningen kleven en deze middels de leegwaarderatio gecorrigeerd mogen worden. Aansluitend zal er een conclusie komen, met tot slot in paragraaf 3.8 antwoord op deelvraag 2 en 3.

3.2 Oorsprong, doel en wet- en regelgeving woningcorporaties

Oorsprong en doel van de woningcorporatie

De woningcorporaties hebben na de Tweede Wereldoorlog een grote rol gespeeld bij het oplossen van de woningnood. Tot op heden zorgen de woningcorporaties ervoor dat ons land van een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad voorzien is. Dit met als doel om personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Daarbij hebben de woningcorporaties een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonwijken waar de gereguleerde huurwoningen gelegen zijn. In de jaren negentig zijn de woningcorporaties meer financieel onafhankelijk geworden met het behoud van de maatschappelijke taak. De maatschappelijke taak is in der loop van de jaren uitgebreid naar:

- investeren in de leefomgeving,
- de openbare ruimte onderhouden,
- investeren in ouderenhuisvesting;
- participeren in het wijkenbeleid;
- het investeren in duurdere huurwoningen en het koopsegment.

Omdat de woningcorporaties de verdiende gelden meer zijn gaan investeren in nieuwe activiteiten dan alleen de kerntaak, is er een discussie ontstaan over de staatsteun die de woningcorporaties ontvangen, waarbij de gemeenten en het rijk garant staan voor de lening. De Europese Commissie stelt de eis dat alleen staatsteun mogelijk is voor diensten van algemeen belang. De overige diensten die niets te maken hebben met het algemeen belang kwamen niet in aanmerking voor de staatssteun. Hierdoor voldeden de woningcorporaties niet aan de richtlijnen van de Europese Commissie, waardoor de commissie Hoekstra in 2012 onderzoek heeft uitgevoerd op het toezicht naar de woningcorporaties. Middels dit onderzoek en de uitslag van het onderzoek van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties uit 2014 is er per 1 juli 2015 de Woningwet 2015 ingevoerd.^{vi}

Wet- en regelgeving: Woningwet 2015

Met de invoering van de Woningwet 2015 keerden de woningcorporaties terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passend huisvesting kunnen vinden. De woningcorporaties dienen 80% van de woningvoorraad aan te bieden aan de lage inkomens. De laag inkomens zijn personen die een inkomen hebben van maximaal € 38.035,- per jaar (prijspeil 2019). Daarnaast mag de woningcorporatie 10% van de woningvoorraad aanbieden aan inkomens tussen € 38.036,- per jaar en € 42.436,- per jaar (prijspeil 2019). De resterende 10% van de woningvoorraad mogen de woningcorporaties vrij aanbieden, met de kanttekening dat de personen met een fysieke of psychische beperkingen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen, voorrang krijgen op deze woningen.

Dit onderzoek zal zich beperken tot artikel 35, lid 2 van de Woningwet 2015. In dit artikel is opgenomen dat de woningcorporaties voor de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op de actuele waarde.^{vii} De actuele waarde betreft een verzamelbegrip. Het kan namelijk verschillende waardebegrippen betreffen, waaronder de vervangingswaarde, de beleggingswaarde en de marktwaarde.²⁶ In het handboek *Modelmatig waarderen marktwaarde* (hierna: *waarderingshandboek*) wordt de actuele waarde in verband gebracht met de marktwaarde, overeenkomstig met het waardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.²⁷ Het waardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, is in de nieuwe taxatiestandaarden gedefinieerd als 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'.²⁸

Het waardebegrip 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de gebruikte Discounted Cashflow Methode, wordt door de commerciële partijen gebruikt. De Discounted Cashflow Methode zoals omschreven in het waarderingshandboek heeft aansluiting gezocht bij de rekenmethodiek van de commerciële taxateurs en de bijbehorende taxatiestandaarden- en richtlijnen. Hierdoor zijn er een aantal aspecten opgenomen in het waarderingshandboek welke niet in lijn liggen met het beleid van de toegelaten instellingen. Deze aspecten zijn onder andere de verkoopfictie, het inrekenen met marktconforme huurprijzen na woningmutatie, ook wel de mutatiehuur genoemd, en het incalculeren van de onderhouds- en beheerslasten in de taxatie.^{viii}

Het aspect marktconforme huurprijzen houdt er rekening mee dat wanneer een woning verhuurd is tegen een lagere markthuur, bij opzegging van de huur, de woningcorporatie de woning tegen de markthuur kan verhuren.

Definitie markthuur:

De markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object, of ruimte binnen een object, op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme

²⁶ Van Gool e.a., 2013, p.311

²⁷ Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, 2019, p.9

²⁸ Gemakshalve zal er in dit onderzoek de *onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat* als *marktwaarde met bijzonder uitgangspunt* benoemd worden.

*transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partij geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*²⁹

Met de komst van de Woningwet 2015 heeft de overheid de woningcorporaties via wet- en regelgeving verplicht jaarlijks de portefeuille te waarderen, rekening houdend met het waardedrukkend effect van de verhuurde staat en/of erfpacht. Hiermee is er een ander alternatief ontstaan dat beter aansluiting heeft bij de feitelijke situatie van de gereguleerde huurwoningen, in tegenstelling tot de WOZ-waarde. men zou zelfs kunnen stellen, dat het juist met de invoering van de Woningwet 2015 automatisch niet meer mogelijk zou moeten zijn om de WOZ-waarde als grondslag voor de verhuurderheffing nog langer te gebruiken, omdat deze geen rekening houdt met de verhuurde staat en/of erfpacht.

3.3 Verplicht jaarlijks taxeren middels het waarderingshandboek als alternatief voor de WOZ-waarde

De jaarlijkse waarderingen voor de woningcorporaties vinden plaats met behulp van het waarderingshandboek. Het waarderingshandboek wordt jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. In het waarderingshandboek was er tot 1 januari 2020 twee mogelijkheden die de woningcorporaties hadden om het vastgoed te waarderen: 1) de basisversie op portefeuilleniveau, waarbij de woningcorporatie gebruik kan maken van de kengetallen die in het waarderingshandboek zijn opgenomen 2) de full versie, waarbij een derde deel van de portefeuille door een externe taxateur wordt getaxeerd in een officieel gevalideerd rekenmodel. Het resterende twee derde deel mogen de woningcorporaties intern taxeren en dient door een externe taxateur gevalideerd te worden middels een aannemelijkheidsverklaring.

Met ingang van 1 januari 2020 is het gebruik van aannemelijkheidsverklaring komen te vervallen omdat de aannemelijkheidsverklaring geen schatting van de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' is maar een toetsing daarvan en hiermee geen taxatiedienst is conform de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).^{ix} De taxatiedienst is van maatschappelijk, economisch vertrouwen, waarbij een externe taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt. Hierop zijn de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT van toepassing.

Per 1 januari 2020 dient het gehele bezit van de woningcorporaties volledig door externe taxateurs getaxeerd te worden en kan vanaf dat moment de woningcorporatie overgaan tot jaarlijks markttechnische updates en hertaxaties die aansluiten bij de reglementen van het NRVT.

Totstandkoming van de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt'

In artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is aangegeven dat de (modelmatige) 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' plaats dient te vinden op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kastromen. De rekenmethodiek die hierbij behoort is de Discounted Cashflow Methode.

²⁹ Van Gool e.a., 2013, p.312

Bij de Discounted Cashflow Methode worden de toekomstige inkomsten (periode van 15 jaar), met name de mutatiehuur, en de uitgaande kasstromen contant gemaakt naar heden tegen een geldende disconteringsvoet. Bij de uitgaande kasstromen moet gedacht worden aan achterstallig onderhoud en een waardecorrectie voor erfpacht.

De disconteringsvoet die behoort bij het taxeren van de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' dient gelijk te zijn aan de marktdisconteringsvoet, die is afgeleid uit recente transacties van vergelijkbare objecten in dezelfde markt. Daarbij dient de taxateur vanuit te gaan van een netto rendement, waarbij de transactiekosten zijn afgetrokken.³⁰

Het bepalen van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's: op basis van *doorexploteer- of uitpondscenario*.³¹

De *doorexploteersscenario* veronderstelt dat de verhuureenheden worden doorverhuurd en dat elk jaar de huurder verhuist en de woning opnieuw wordt verhuurd. Hiermee wordt verondersteld dat de woningcorporaties jaarlijks de markthuur zal realiseren. Aan het einde van 15-jarige Discounted Cashflow periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde na 15 jaar worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploteersscenario te komen.

De eindwaarde is de veronderstelde verkoopprijs die te realiseren is aan het eind van de exploitatieperiode.³²

Bij het *uitpondscenario* wordt verondersteld dat de verhuureenheden bij opzegging van de huur leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteersscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet bij de taxatie opgeteld, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige Discounted Cashflow periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar het heden en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Definitie uitpondscenario:

Uitponden is het verkopen uit een vastgoedobject van de percelen aan zittende huurders of aan de meestbiedende gegadigden bij verkoop in onverhuurde staat, na de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurders.³³

In bovengenoemde scenario's dient de taxateur rekening te houden met de correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud en een waardecorrectie voor erfpacht. Deze correcties worden in rekening gebracht in begin van het eerste jaar. Dit gebeurt in beginsel door het object te waarderen alsof het op eigen grond gelegen is om vervolgens te corrigeren voor de beperkingen van erfpachtsituatie ten opzichte van de situatie van eigen grond.³⁴

³⁰ Van Gool e.a., 2013, p.330

³¹ Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde, 2019, p.26

³² Van Gool e.a., 2013, p.208 + 334

³³ Ten Have, 2007, p.397

³⁴ Van Gool e.a., 2013 p.344-345

Daarnaast dient de taxateur rekening te houden met renovaties of ingrijpende verbouwing waar onder andere wordt verstaan het verbeteren van de energieprestaties van de woning en hiermee samenhangend de verbeterde energielabel.³⁵

Na het opstellen van beide scenario's zal de hoogste van de twee scenario's de 'marktwaarde' of de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' zijn voor het complex. Deze manier van taxeren geeft een beter en nauwkeurige weerspiegeling van de koop- en huurmarkt. Dit is in tegenstelling tot het vaststellen van de WOZ-waarde nauwkeuriger, omdat er bij de WOZ-waarde voorbij wordt gegaan aan de feitelijke situatie, namelijk: het waardedrukkend effect van de verhuurde staat, de erfpachtsituatie en renovaties of ingrijpende verbouwing (energielabel).

Nu de Woningwet 2015 de woningcorporaties verplicht om de eigen portefeuilles jaarlijks te taxeren, is er een alternatief gecreëerd om als grondslag voor de verhuurderheffing te gebruiken. Deze manier van waarderen bepaalt de feitelijke situatie van de portefeuille voor de woningcorporaties, waarover de verhuurderheffing afgedragen kan worden.

3.4 Van belang voor een correct waardeoordeel: taxatiestandaarden en -richtlijnen

De vastgoedmarkten zijn een belangrijk onderdeel van de financiële markten. Om tot transparante prijsvormingen te komen en er voor te zorgen dat de betrokkenen partijen tot valide en betrouwbare waarderingen komen, zijn door zelfregulering diverse taxatiestandaarden opgesteld. In de literatuur worden de taxatiestandaarden gedefinieerd als: gezaghebbende (verzamelingen) vastgestelde praktijknormen ter bevordering van de kwaliteit en uniformiteit van vastgoedtaxaties. De taxatiestandaarden zijn opgebouwd uit vier onderdelen: "fundamentele taxatiebeginselen, gedragsrichtlijnen, ethische principes en toepassingsregels.³⁶ Het doel van de taxatiestandaarden is het bevorderen van de kwaliteit, consistentie, transparantie, en vertrouwen in de waarderingen.

De taxatiestandaarden zijn richtlijnen voor de taxateurs om middels de beschikbare referentietransacties tot een onafhankelijk waardeoordeel te komen. Er worden in de taxatiestandaarden geen regels opgesteld die aangeven welke taxatiemethode en op welke wijze de taxateur tot een waardeoordeel kan komen.

In Nederland worden de volgende taxatiestandaarden en -richtlijnen gehanteerd:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
 - De European Valuation Standards is de belangrijkste richtlijn voor het taxeren van bedrijfsmatig en agrarisch onroerend goed. Dit onderzoek beperkt zich tot woningtaxaties en derhalve zal deze standaard voor dit onderzoek buiten beschouwing gelaten worden.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- Wettelijke standaarden (Wet WOZ).

³⁵ Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, 2019, p.21, 63-65 en 137

³⁶ Van Arnhem, 2013, p.27

International Valuation Standards (IVS)

De International Valuation Standards Council (IVSC) stelt de algemene richtlijnen op voor de taxateurs, de zogeheten IVS.³⁷ In Nederland zijn er geen wettelijke regels opgesteld waaraan de taxateur zich aan moeten conformeren. Door het hanteren van de IVS voor met name de financiële vastlegging van de taxaties, conformeren de Nederlandse brancheorganisatie, NRVT, RICS en de wettelijke standaarden aan deze taxatiestandaard.

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Het doel van de taxatiestandaard van de RICS is het consistentie, objectiviteit en transparantie om publieke vertrouwen in taxatie te versterken en te behouden.³⁸ In de RICS taxatiestandaards zijn de IVS geïmplementeerd en aangevuld met extra eisen en de “best practice” richtlijnen.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Het NRVT is een initiatief van De Nederlandse Bank (DNB) en Autoriteit Financiële Markten (AFM). DNB en de AFM hebben naar herhaaldelijke onderzoeken moeten constateren dat er grote diversiteit is in de kwaliteit van taxatierapporten en -processen, maar ook in gehanteerde definities en vakbekwaamheidseisen. Tevens werden de internationale taxatierichtlijnen niet breed en consistent toegepast, terwijl de vastgoedtaxaties een belangrijke rol spelen bij verslaggeving van vastgoedbedrijven.³⁹ Het NRVT confirmeert zich aan de IVS en de EVS.⁴⁰

Wettelijke standaarden

In de Nederlandse wet- en regelgeving zijn er binnen de Burgerlijk Wetboek bepaalde waarderingen standaarden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan:⁴¹

- Besluit waarderingen activa,
- Wet WOZ en richtlijnen van de Waarderingskamer,
- Besluit toezicht beleggingsinstellingen,
- Besluit beheer sociale huursector,
- Besluit jaarrekening banken,
- Wet op de jaarrekening van ondernemingen; en
- Huurwetgeving voor de huurwaarde en maximale huren.

Dit onderzoek zal zich beperken tot de wettelijke standaard, Wet WOZ en richtlijnen van de waarderingskamer.

Het NRVT heeft in het reglement definities (2019) opgenomen dat het register (WOZ) taxateur mag afwijken van de reglementen van het NRVT Taxateurs of de IVS, indien de wet- en regelgeving of jurisprudentie de taxateurs dwingen van de taxatiestandaarden en -richtlijnen af te wijken. Hierbij kan de taxateur afwijken van bijvoorbeeld de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van het onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. De fundamentele beginselen zoals opgenomen in het reglement Gedrag- en Beroepsregels zullen van toepassing blijven op de taxateur. De fundamentele beginselen zijn:

³⁷ Kamerstuk II 2011/12, 33 260, nr. 1, p.11

³⁸ RICS wereldwijde taxatiestandaards, 2017, p.2

³⁹ Autoriteit Financiële markten, (2015), *Consultatieversie Leidraad Vastgoedtaxaties, Aanbevelingen aan financiële markten*

⁴⁰ Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, (2019), p.4

⁴¹ Van Gool e.a., 2013, p.313

- professioneel gedrag;
- vakbekwaamheid;
- integriteit;
- objectiviteit en onafhankelijkheid;
- zorgvuldigheid en transparantie;
- betrouwbaarheid.

Eén van de wettelijke taxaties die mag afwijken van de taxatiestandaarden en – richtlijnen is de waardering conform Wet WOZ.⁴²

3.5 Oorsprong en doel van de Wet WOZ

In 1968 is het wetsontwerp ontstaan waarbij de gemeenten bevoegdheden kregen om twee belastingen over de onroerende zaken te heffen: de gebruikersbelasting en zakelijkgerechtigdenbelasting. In 1970 is de wet aangenomen, waarbij de gemeenten de keuze hadden voor de heffing om gebruik te maken van de WOZ-waarde of de omgerekende oppervlakte. Het doel van de invoering van deze wet is de gemeente in de gelegenheid te stellen om binnen het eigen orgaan inkomsten te kunnen genereren.

In loop der jaren hebben er grote veranderingen plaatsgevonden, waarbij de gemeenten beperkter zijn geworden in de vrije keuze van heffingsgrondslagen en vaststelling van de tarieven. De Wet WOZ is in 1994 tot en met 1997 gefaseerd ingevoerd voor heel Nederland. Tijdens de invoering van de Wet WOZ in 1994 is de heffing op basis van de omgerekende oppervlakte komen te vervallen en vervangen door de WOZ-waarde. Bij de bijzondere objecten, waarbij er geen markt referentie beschikbaar is om tot de WOZ-waarde te komen, is er de gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek ingevoerd. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de literatuur als volgt gedefinieerd:

*De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde (van de investering) die de huidige eigenaar of gebruiker ervoor zou hebben om de betreffende onroerende zaak door herbouw te vervangen.*⁴³

De gecorrigeerde vervangingswaarde is door aanraden van de Raad van State ingevoerd om aansluiting te vinden bij de WOZ-waarde voor objecten waarbij redelijkerwijs geen verkrijger voor gevonden kon worden. Om ervoor te zorgen dat er geen discussie zou ontstaan over wat de acceptabele afwijking dient te zijn tussen de WOZ-waarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft G.J. van Leijenhorst, het standpunt ingenomen dat er maar één oplossing was voor dit probleem en dat is dat de gemeenten de hoogste van beide waarden als heffingsgrondslag dient te nemen.⁴⁴ Dit is uiteindelijk als wet aangenomen. Een ander grote wijziging die voor de gebruikers van woningen tot een kostenbesparing heeft geleid is het afschaffen van de gebruikersbelasting per 1 januari 2006. De gebruikersbelasting oftewel het amendement dat mevrouw de Pater van der Meer (amendement De Pater) bij de Tweede Kamer heeft ingediend betreft het afschaffen van de heffing van de gebruikersbelasting op woningen. Hiermee krijgen de gebruikers van woningen een belastingvoordeel en de gemeente worden voor het verlies van de gebruikersbelasting door de overheid gecompenseerd.

⁴² Reglement definities NRV, (2019), p.9-10

⁴³ Van Gool, 2013, p.311

⁴⁴ Leijenhorst, van, H., (2010) Wet waardering onroerende zaken

In loop der jaren is de WOZ-waarde ook voor andere belastingheffingen als grondslag gaan dienen, zoals eerder al benoemd met name voor de verhuurderheffing. De WOZ-waarde is sinds de invoering niet aangepast aan de huidige ontwikkelingen binnen de taxatiebranche, waardoor het vaststellen van de WOZ-waarde zich niet volledig conformeert aan de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen, maar enkel aan de wet- en regelgeving. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de vaststelling van de WOZ-waarde niet voor elke belastingheffing als grondslag gebruikt kan worden. In het voorgaande werd al aangegeven dat dit met name voor de verhuurderheffing geen juiste grondslag lijkt te zijn.

3.5.1 Wettelijke taxatiestandaard en -richtlijnen (Wet WOZ)

Bij het vaststellen van de WOZ-waarde moet rekening gehouden worden met de bijzondere uitgangspunten, de zogeheten ficties uit de Wet WOZ.

Uit artikel 17, lid 2 Wet WOZ kunnen de volgende ficties herleid worden.

De WOZ-waarde is de getaxeerde waarde die naar verwachting betaald wordt, als:

1. Het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen, de overdrachtsfictie.
2. De verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen, de verkrijgingsfictie.

Door artikel 17, lid 2 Wet WOZ, gaan de gemeenten bij de waardebepalingen uit dat alle rechten in één hand zijn en dat het object niet verhuurd is. De achterliggende gedachte is dat er bij twee vergelijkbare objecten, waarvan één leegstaat en één verhuurd is, een gelijke WOZ-waarde moeten zijn, ondanks dat een verhuurd object een waardedrukkend effect heeft.

Naast het waardedrukkende effect van het huurrecht, houdt de Wet WOZ ook geen rekening met renovaties of ingrijpende verbouwing en met objecten die op erfpacht gelegen zijn. In dit voorbeeld waardeert de Wet WOZ alle woningen alsof deze op eigen grond gelegen zijn en voorzien zijn van hetzelfde energielabel. Bij de waardebepaling van onroerend goed dient er gecorrigeerd te worden voor de feitelijke situatie, namelijk verhuurd, de erfpacht en renovaties of ingrijpende verbouwing.

De wettelijke taxatiestandaard gaat in de praktijk uit van woningen die vrij van alle rechten verkocht kunnen worden en van woningen die gelijk aan elkaar zijn. Dit is bij de woningcorporaties niet de feitelijke situatie. De gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties zijn verhuurd voor onbepaalde tijd, waarbij de huurders onder huurbescherming vallen. Bij het waarderen van de gereguleerde huurwoningen dient er rekening gehouden te worden met de feitelijke situatie om te voorkomen dat de woningcorporaties belast worden over een deel van de waarde van het vastgoed, die er feitelijk niet is.

De Belastingdienst heeft met deze waardedrukkende effecten in box 3 van het belastingstelsel rekening gehouden. De huurwoningen die in box 3 van het belastingstelsel vallen zijn conform de wet- en regelgeving belast voor vermogensbelasting. Om er voor te zorgen dat de natuurlijke persoon niet belast wordt

met een onterechte WOZ-waarde, heeft de Belastingdienst de leegwaarderatio tabel in het leven geroepen om het waardedrukkend effect van woningen in verhuurde staat en op erfpacht gelegen als correctie te nemen op de WOZ-waarde.^x

Een andere reden om de WOZ-waarde niet als grondslag te kunnen gebruiken voor de verhuurderheffing is dat het Gerechtshof Den Haag op 3 juli 2019 uitspraak heeft gedaan in een zaak, waarbij de woningcorporatie verhuurderheffing heeft moeten betalen over leegstaande woningen die op peildatum te koop stonden.⁴⁵ Het Gerechtshof Den Haag concludeerde dat leegstaande woningen voor de verkoop niet voor verhuurderheffing vatbaar zijn. Hiermee kan gesteld worden dat de WOZ-waarde voor deze woningen wel leidend had kunnen zijn omdat deze woningen vrij van huur en gebruik verkocht kunnen worden. Nu het Gerechtshof Den Haag deze woningen heeft vrijgesteld voor verhuurderheffing zal de WOZ-waarde over de volle breedte minder aantrekkelijk zijn om als grondslag gebruikt te worden. Dit verstrekt het alternatief om de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' een goed alternatief is om als grondslag voor de verhuurderheffing te gebruiken.

3.6 Leegwaarderatio, ook een alternatief voor de WOZ-waarde

De wetgever heeft met ingang van 1 januari 2010 de leegwaarderatio geïntroduceerd, waarbij voor de leegwaarderatio voor de heffingen in box 3 van het belastingstelsel, gekeken wordt naar een individueel object in plaats van een complex. De leegwaarderatio betreft een correctie op de WOZ-waarde om het waardedrukkend effect van het huurrecht tot uitdrukking te brengen in de waardering. Het waardedrukkend effect van woningen op erfpacht kan ook middels de leegwaarderatio tabel worden gecorrigeerd.⁴⁶ De leegwaarderatio is vastgesteld door de wetgever in een leegwaarderatio tabel. De belangrijkste uitgangspunten om gebruik te mogen maken van de leegwaarderatio tabel is dat de huurder recht heeft op huurbescherming, de verhuurder niet zomaar de huurovereenkomst kan opzeggen en dat de huurprijs die overeengekomen is de gebruikelijk huurprijs is tussen willekeurige derden. Indien het aspect huurbescherming ontbreekt, zal de WOZ-waarde voor 100% leidend zijn voor de heffing in box 3 van het belastingstelsel en de leegwaarderatio komen te vervallen.

De leegwaarderatio tabel is tot stand gekomen middels de input van externe waardendeskundigen en deskundigen van de Belastingdienst. Periodiek wordt er bekeken of de wijze waarop de heffingsgrondslag wordt berekend nog marktconform is.⁴⁷

Het Gerechtshof Amsterdam concludeerde dat er bij een ongunstig geval voor de eigenaar de leegwaarderatio tabel buiten beschouwing gelaten kan worden.⁴⁸ Dit geldt enkel als de WOZ-waarde na aftrek van de leegwaarderatio tenminste 10% hoger uitkomt dan de werkelijke waarde.⁴⁹ Het verschil tussen de WOZ-waarde met aftrek van de leegwaarderatio en de werkelijke waarde kan aannemelijk gemaakt worden middels het laten opstellen van een taxatie met als waardebegrip "marktwaarde met bijzonder uitgangspunt".

⁴⁵ Gerechtshof Den Haag 3 juli 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:1830

⁴⁶ Kamerstuk II 2011/12, 33 004, nr. 3, p.38

⁴⁷ Blokpoel, waardering van verhuurde woningen in box 3, 2011, p.2

⁴⁸ Gerechtshof Amsterdam 18 juli 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:2042

⁴⁹ Onder de werkelijke waarde wordt de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt bedoeld.

De wetgever heeft met de leegwaarderatio tabel beoogd het verschil in waarde tussen woningen vrij van huur en gebruik en woningen in verhuurde staat en/of op erfpacht gelegen als korting te geven op de WOZ-waarde.

Het voordeel van het gebruik maken van de WOZ-waarde is dat er duidelijkheid is voor de Belastingdienst over de te hanteren waarderingsmethode en de uitgangspunten. Daarnaast hoeft de Belastingdienst intern minder taxaties uit te voeren om de waarde vast te stellen. Een ander voordeel voor het gebruiken van de WOZ-waarde in box 3 van het belastingstelsel, is dat er voor de invoering van de WOZ-waarde als grondslag, de woningen gewaardeerd werden aan de hand van de huurinkomsten omdat er geen vaste spelregels waren.⁵⁰

De leegwaarderatio tabel zoals deze in de belastingwet is opgenomen zou daarmee een alternatief kunnen zijn om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing. Hierbij zal de WOZ-waarde de grondslag blijven en de woningcorporaties een correctie kunnen uitvoeren voor de gereguleerde huurwoning en/of op erfpacht gelegen. Tenslotte heeft de wetgever voor de natuurlijke personen, waarbij de woningen tot box 3 van het belastingstelsel behoren, erkend dat de woningen in verhuurde staat een lagere marktwaarde hebben dan woningen vrij van huur en gebruik. Derhalve is het opmerkelijk dat de wetgever bij de invoering van de verhuurderheffing hiermee geen rekening heeft gehouden.

Onderstaand een voorbeeld om de werking van de leegwaarderatio tabel inzichtelijk te maken.

Voorbeeld	
WOZ-waarde	€ 270.000, - (peildatum 1-1-2018)
Jaarhuur	€ 650,- x 12 maanden = € 7.800, -
Verhouding Jaarhuur / WOZ-waarde	€ 7.800,- / € 270.000,- = 2,90%
Leegwaarderatio (zie figuur 8)	Verhouding tussen de 2% & 3% = 56%
Waarde woning in verhuurde staat	€ 270.000, - * 56% = € 151.000, -
Voor de heffing in box 3 is de berekende marktwaarde in verhuurde staat € 151.000, - in plaats van de WOZ-waarde van € 270.000, -	

Figuur 9: Voorbeeld berekening marktwaarde conform de leegwaarderatio

⁵⁰ Blokpoel, waardering van verhuurde woningen in box 3, 2011, p.2

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	maar niet meer dan	Leegwaarderatio is
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

Figuur 8: Leegwaarderatio tabel voor waarde van verhuurde woningen vanaf 2014 (Belastingdienst.nl, 2019)

3.7 Conclusie

In de voorgaande paragrafen is gebleken dat er vanuit de wetgever op twee manieren naar de waarderingen van gereguleerde huurwoningen wordt gekeken. In kader van het waarderen volgens de Woningwet 2015 en de leegwaarderatio tabel dient er rekening gehouden te worden met het waardedrukkend effect van het huurrecht en de erfpacht. Hiermee wordt de huurmarkt gewaardeerd. In de Wet WOZ wordt het tegenovergestelde gedaan en gaat de WOZ-waarde voorbij aan het waardedrukkend effect die aan de gereguleerde huurwoningen kleven. Dit komt doordat de WOZ-waarde de koopmarkt weerspiegelt.

De praktijk heeft getracht hierin eenduidigheid aan te brengen door alle neuzen dezelfde kant op te laten wijzen en hiermee geen verwarring te krijgen in de interpretatie en toepassen van de verschillende waardebegrippen. Het belangrijkste hierin is dat de wetgever en de praktijk het er over eens zijn dat de woning in verhuurde staat en/of op erfpacht gelegen een andere waarde dienen te hebben dan een woning die vrij van huur en gebruik en gelegen op eigen grond verkocht wordt. Dit is door de wetgever zowel in het waarderingshandboek als met de leegwaarderatio tabel voor de woningen in box 3 van het belastingstelsel inzichtelijk gemaakt.

Hiermee kan gesteld worden dat het belangrijkste waardebegrip voor dit onderzoek de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' de meeste gerechtvaardigde grondslag is. De WOZ-waarde zoals deze nu voor de verhuurderheffing gebruikt wordt, gaat ervan uit dat de woningen op waardepeildatum vrij van huur zonder rechten en/of verplichtingen die aan de gereguleerde huurwoningen kleven, verkocht kunnen worden. Daarnaast heeft de huidige manier van vaststellen van de WOZ-waarde geen aansluiting met de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen. Deze vrijstelling is door het NRVV bepaald, omdat de wet- en regelgeving de (WOZ) taxateurs dwingen hiervan af te wijken, met name voor het waardebegrip en de omvang van de onderzoeksplicht. De belangrijkste kenmerken voor de onderzoeksplicht die leidend zijn voor dit onderzoek, is het vaststellen van het eigendomsrecht van de grond en of er sprake is van renovaties of ingrijpende verbouwing, waarbij de energielabel verbeterd is. Nu deze twee belangrijkste kenmerken

niet onderzocht worden, kan er niet verondersteld worden dat de WOZ-waarde de meest gerechtvaardigde grondslag is voor de verhuurderheffing.

3.8 Beantwoording deelvragen

Deelvraag	Antwoord	Waarom
Hoe sluit de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing aan bij de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen?	Niet, het NRVV heeft hiervoor een vrijstelling gegeven omdat de wetgever dit afdwingt.	Dit komt omdat de Wet WOZ voorbij gaat aan de feitelijke situatie en alle woningen vrij van huur en gebruik en andere verplichtingen taxeert.
Welk alternatief biedt de wet- en regelgeving om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing?	De leegwaarderatio tabel is door de wetgever in het leven geroepen om bij de woningen in verhuurde staat die in box 3 van het belastingstelsel vallen, het waardedrukkend effect van het huurrecht en/of erfpacht tot uitdrukking te brengen. Daarnaast is het waarden conform het waarderingshandboek ook een alternatief omdat hierbij ook rekening wordt gehouden met het waardedrukkende effect.	Het is voor de woningcorporaties van belang dat de verhuurderheffing geheven wordt over de feitelijke situatie van de gereguleerde huurwoningen. In beide alternatieven heeft de wetgever hiermee rekening gehouden.

Figuur 10: Beantwoording deelvragen 3 & 4

3.9 Begrippenlijst

Begrippen	Definities
Markthuur	De markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object, of een ruimte binnen een object, op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partij geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
Gecorrigeerde vervangingswaarde	De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde (van de investering) die de huidige eigenaar of gebruiker ervoor zou

	hebben om de betreffende onroerende zaak door herbouw te vervangen.
Uitpondscenario	Uitponden is het verkopen uit een vastgoedobject van de percelen aan zittende huurders of aan de meestbiedende gegadigden bij verkoop in onverhuurde staat, na de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurders.

Figuur 11: Begrippenlijst behorend bij hoofdstuk 3

4. Methodiek en data

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 en 3 is middels het literatuuronderzoek is achtereenvolgens uiteengezet: de marktwerking, de fundamenteën van de taxatieleer, de waardebegrippen, de taxatiestandaarden en -richtlijnen, het doel en oorsprong van woningcorporaties en de wet- en regelgeving. Het literatuuronderzoek heeft voor het theoretisch kader gezorgd, dat als uitgangspunt dient voor het praktijkonderzoek. In paragraaf 4.2 zal de gebruikte statistische methodiek omschreven worden. In paragraaf 4.3 zullen de data omschreven worden, gevolgd met de omschrijving van de hypothese in paragraaf 4.4. In paragraaf 4.5 zullen de resultaten van het beschrijvend onderzoek omschreven worden om vervolgens in paragraaf 4.6 antwoord te kunnen geven op de laatste deelvraag.

4.2 Meervoudige lineaire regressie en de T-toets: de statische analyse om de hypothesen te testen

Meervoudige lineaire regressie

Uit het theoretische kader en de daaruit voortvloeiende verklarende en onverklarende variabelen, dient er geconcludeerd te worden dat er sprake is van een lineair verband tussen de WOZ-waarde en de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'. Het model voor de lineaire meervoudige regressie ziet er als volgt uit:

$$Y = a + bx_1 + bx_2 + \varepsilon$$

Y= de afhankelijke variabele.

a= het startpunt en steilheid van de regressielijn. De zogenaamde 'constante'.

bx_1 & bx_2 = dit is de regressiecoëfficiënt. Dit geeft de gemiddelde toename aan van Y wanneer de verklarende variabele x toeneemt.

ε = dit is de storingsterm. Dit is het deel van de afhankelijke variabele dat niet verklaard kan worden door de verklarende variabelen.

T-toets

Door middel van de T-toets wordt onderzocht of er een significant verschil is tussen twee groepen. Namelijk de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde met korting van de leegwaardeverhouding. De T-toets geeft als uitkomst een bepaalde T-waarde aan, waaruit geconcludeerd dient te worden of er significante verschillen zijn.

Om het model statistisch significant te kunnen beoordelen dient de T-waarde buiten de bandbreedte van kleiner dan -1.96 of groter dan 1.96 te vallen om te kunnen concluderen dat het model significant is.⁵¹

4.3 Beschrijving van de data

Om voor dit onderzoek op een kwantitatieve wijze de verschillen tussen de WOZ-waarde en de alternatieve waardebegrippen inzichtelijk te krijgen is er gebruik gemaakt van een dataset van een woningcorporatie die jaarlijks, in kader van de Woningwet 2015, de portefeuille door een externe taxateur laat taxeren. De dataset is verkregen van Reasult

⁵¹ Marquard e.a., 2016, p.34

die de woningcorporatie ondersteund met het Taxatie Management Systeem, waarin de taxateurs in het gevalideerd rekenmodel de taxaties uitvoeren. De dataset is geanonimiseerd, waarbij de woningcorporatie niet te herleiden is. Het betreffen daadwerkelijke kengetallen die voor de jaarrekening gebruikt zijn met als peildatum van de taxaties van 31-12-2018 en de peildatum voor de WOZ-waarde van 1-1-2017.

De originele dataset bestaat uit 24.537 vhe's en heeft 18 variabelen:

1	Complex ID	10	Marktwaaarde in verhuurde staat
2	VHE ID	11	WOZ-Waarde per 1/1/2017
3	Provincie	12	Verhuurderheffing
4	Gemeente	13	Eigen grond (0) / erfpacht (1)
5	Plaats	14	Energielabel
6	Postcode	15	Woningtype
7	Contractuur p.mnd	16	Subtype
8	Gelib. (ja) / gereguleerd (nee)	17	Zelfstandig (1) / onzelfstandig (0)
9	Leegwaarde	18	Monumenttype

Figuur 12: Dataset

4.3.1 Bewerkte dataset

De bovengenoemde variabelen zijn voor dit onderzoek onvoldoende en geven een vertekend beeld om op kwantitatieve wijze inzichtelijk te krijgen wat de verschillen zijn tussen de WOZ-waarde en de alternatieve waardebegrippen. Dit komt door het feit dat er in de huidige dataset verschillende type vastgoed zijn verwerkt (studentenwoningen, parkeerplaatsen, garageboxen, extramuraal (zorgvastgoed) en woningen die niet gereguleerd zijn. Om de dataset te kunnen gebruiken, zal de dataset aangepast worden naar gereguleerde huurwoningen met de maximale huur van € 720,42 per maand (prijspeil 2019) en niet voorzien zijn van een monumentstatus. Dit geeft een zuiver beeld voor de gereguleerde huurwoningen die in aanmerking komen voor de verhuurderheffing.⁵²

De dataset is uitgebreid met 6 variabelen en heeft na bewerking 22.463 vhe's en is als volgt opgesteld:

1	Complex ID	13	WOZ-Waarde / Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunt (%)
2	VHE ID	14	Verhuurderheffing
3	Provincie	15	Verhuurderheffing op Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunt
4	Gemeente	16	Eigen grond (0) / erfpacht (1)
5	Plaats	17	Energielabel
6	Postcode	18	Woningtype
7	Buurt	19	Subtype
8	Contractuur p.mnd	20	Zelfstandig (1) / onzelfstandig (0)
9	Gelib. (ja) / gereguleerd (nee)	21	Monumenttype
10	Leegwaarde	22	Leegwaarderatio
11	Marktwaaarde in verhuurde staat	23	WOZ-Waarde met discount leegwaarderatio
12	WOZ-Waarde per 1/1/2017	24	Verschil WOZ-Waarde met discount en de marktwaaarde met bijzondere uitgangspunt

Figuur 13: dataset met eigen bewerking

⁵² In deze dataset is ervan uit gegaan dat alle woningen verhuurd zijn en niet leegstaan voor de verkoop.

De 6 toegevoegde variabelen zullen nader toegelicht worden.

Variabelen	Toelichting
Buurt	Deze variabele is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen per woningen tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt in de verschillende buurten.
WOZ-waarde / marktwaarde met bijzonder uitgangspunt	Dit betreft een percentage die inzicht geeft of er een significant verschil tussen de verschillende waardebegrippen.
Verhuurderheffing op marktwaarde met bijzonder uitgangspunt	Deze variabele is de berekende verhuurderheffing op de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en geeft inzicht in het verschil tussen de verhuurderheffing op de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt. De berekening is: $=ALS(H2 < 720,24; MIN(L2; 270000) * 0,561\%; 0).$ <ul style="list-style-type: none"> o H2: contracthuur o € 720,42: maximale huur geliberaliseerd o € 270.000: maximale waarde voor de verhuurderheffing o 0.561%: verhuurderheffing tarief, peildatum 2019
Leegwaarderatio	De ratio die behoort bij de huidige contracthuur. De berekening is: contracthuur per jaar gedeeld door de WOZ-waarde.
WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio	Deze variabele maakt inzichtelijk welke waarde er voor de verhuurderheffing zou gelden bij een korting volgens de leegwaarderatio tabel. De berekening is: de leegwaarderatio verwezen naar de leegwaarderatio tabel vermenigvuldigd met de WOZ-waarde.
Verskil WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt	Deze variabele geeft het verschil aan tussen de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

Figuur 14: toelichting toegevoegde variabelen (eigen bewerking)

4.4 Hypothese

In hoofdstuk 2 zijn de verschillen in waardebegrippen en de manier van tot stand komen van de marktwaarde gedefinieerd. In deze paragraaf zullen met gebruikmaking van een aantal hypothesen de verschillen tussen de WOZ-waarde en de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' inzichtelijk worden gemaakt. Tevens zal het effect op de verhuurderheffing tussen de WOZ-waarde en de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' inzichtelijk gemaakt worden.

De hypothesen luiden als volgt:

Hypothese 1: Het energielabel heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

Hypothese 2: De erfpacht heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

Hypothese 3: Er is een significant verschil tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.

4.5 Resultaten beschrijvend statistiek

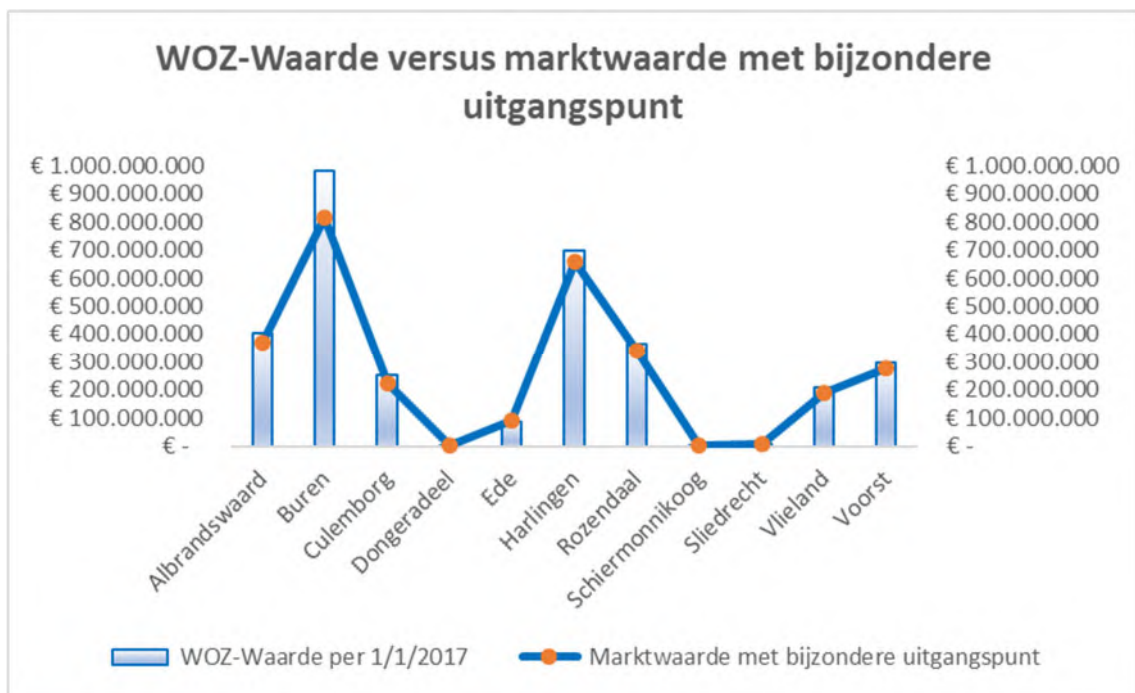
In deze paragraaf zal er middels beschrijvende statistiek op basis van de beschikbare dataset en de hypothesen inzicht geven worden in de verschillen tussen de WOZ-waarde, 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.

4.5.1 Verhouding 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' / WOZ-waarde

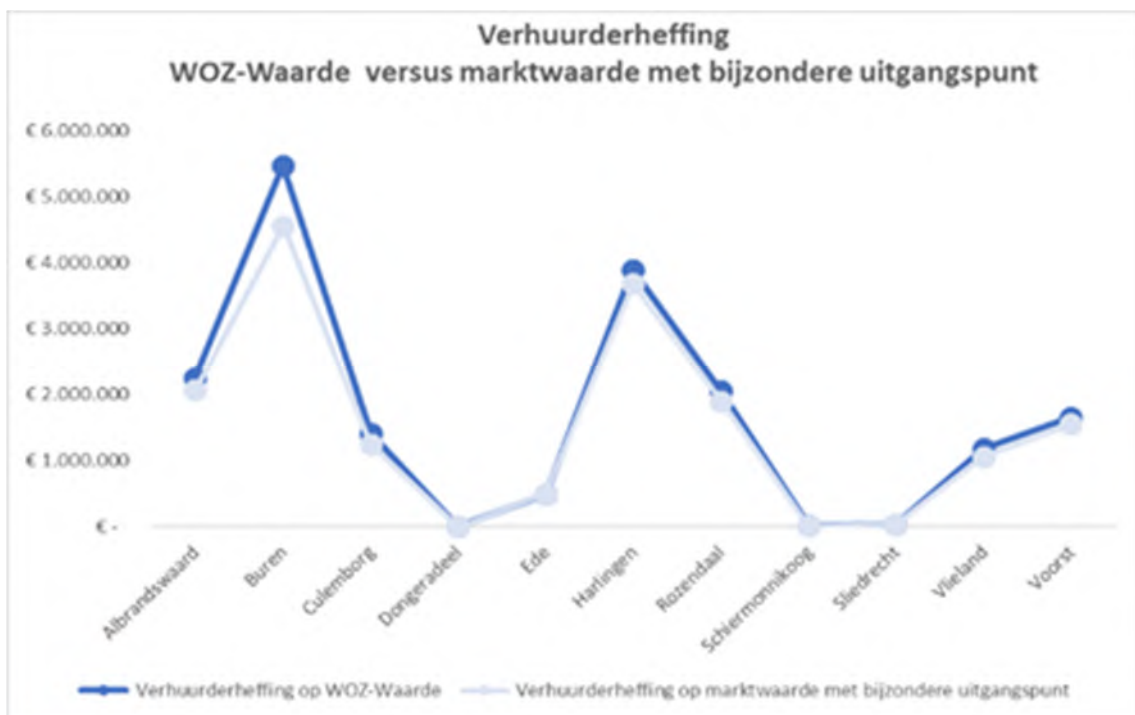
Uit de dataset is gebleken dat de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt, gemiddeld genomen over de gehele portefeuille, -10% lager ligt dan de WOZ-waarde (figuur 15). Het effect op de verhuurderheffing bedraagt -10% ten opzichte van de feitelijke afgedragen verhuurderheffing.

Plaats	WOZ-Waarde per 1/1/2017	Marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in waarde	Verhuurderheffing op WOZ-Waarde	Verhuurderheffing op marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in verhuurderheffing
Albrandswaard	€ 403.378.000	€ 369.287.090	-8%	€ 2.257.688	€ 2.067.274	-8%
Buren	€ 980.731.899	€ 813.545.072	-17%	€ 5.473.315	€ 4.562.498	-17%
Culemborg	€ 253.363.000	€ 223.279.220	-12%	€ 1.419.476	€ 1.251.509	-12%
Dongeradeel	€ 972.000	€ 847.137	-13%	€ 5.341	€ 4.752	-11%
Ede	€ 87.088.000	€ 88.817.627	2%	€ 486.393	€ 493.009	1%
Harlingen	€ 697.256.000	€ 657.337.589	-6%	€ 3.904.925	€ 3.682.614	-6%
Rozendaal	€ 366.677.000	€ 338.883.478	-8%	€ 2.054.730	€ 1.900.145	-8%
Schiermonnikoog	€ 2.736.000	€ 2.891.158	6%	€ 15.349	€ 16.219	6%
Sliedrecht	€ 6.965.999	€ 7.591.517	9%	€ 39.079	€ 42.588	9%
Vlieland	€ 210.383.000	€ 189.665.401	-10%	€ 1.179.603	€ 1.064.023	-10%
Voorst	€ 296.802.000	€ 276.879.699	-7%	€ 1.659.741	€ 1.552.306	-6%
Gemiddelde	€ 300.577.536	€ 269.911.363	-10%	€ 1.681.422	€ 1.512.449	-10%

Figuur 15: Het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt. Tevens de procentuele verschil in verhuurderheffing tussen deze twee waardebegrippen (eigen bewerking)



Figuur 16: Verhouding tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt (eigen bewerking)



Figuur 17: Het verschil in af te dragen verhuurderheffing op plaats niveau tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzondere uitgangspunt (eigen bewerking)

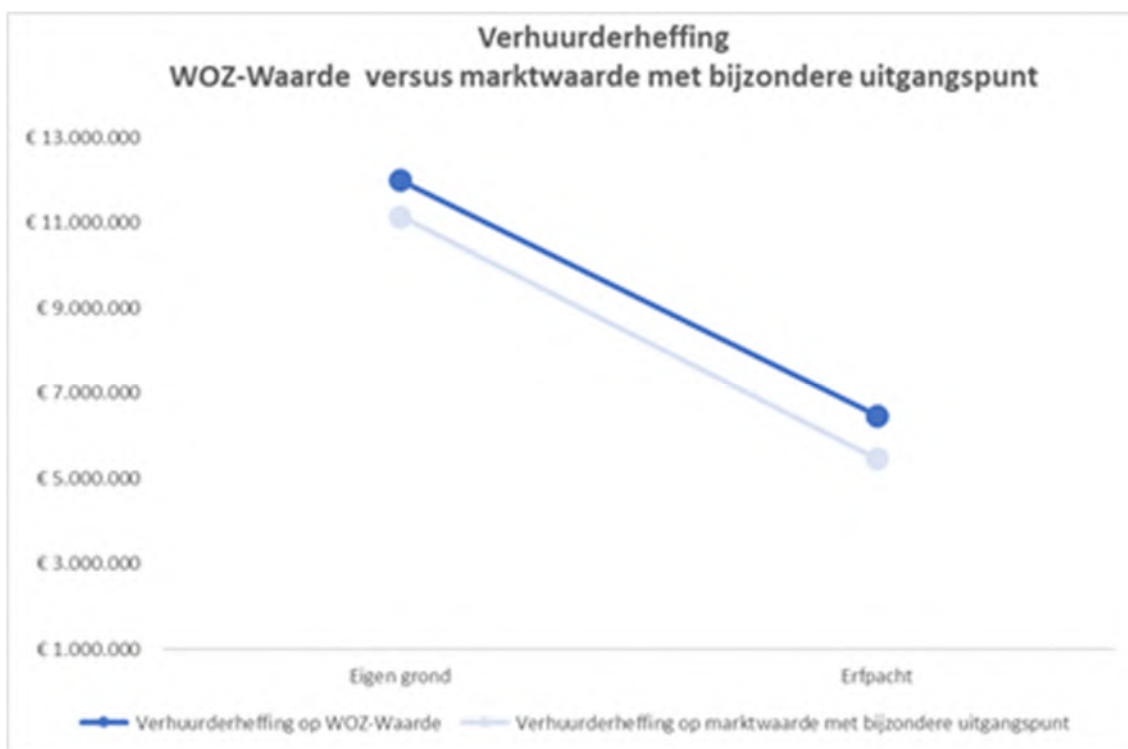
Het verschil in de WOZ-waarde en de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' ontstaat doordat de (commerciële) taxateurs bij de waardering conform de taxatiestandaard en -richtlijnen, rekening houdend met de feitelijke situatie. Voor dit onderzoek is de feitelijke situatie, dat de woningen verhuurd zijn en/of gelegen zijn op erfpacht. Daarnaast is er beter rekening gehouden met de trend in de onderhoudstoestand. Bij de waardering conform het waarderingshandboek houden de (commerciële) taxateurs rekening met de

renovaties of ingrijpende verbouwing (energielabel). Zoals reeds eerder benoemd, houdt de WOZ-waarde geen rekening met deze factoren.

In figuur 18 is het verschil tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde inzichtelijk gemaakt vanuit de invalshoek erfpacht of eigen grond. Uit de dataset is gebleken dat het verschil tussen beide taxaties voornamelijk is ontstaan bij de waarderingen van woningen gelegen op erfpacht. De taxatie met het waardebegrip 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' ligt bij de woningen gelegen op erfpacht -16% lager en bij woningen gelegen op eigen grond -7% lager ten opzichte van de WOZ-waarde.

Woningen op eigen grond of erfpacht	WOZ-Waarde per 1/1/2017	Marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in waarde	Verhuurderheffing op WOZ-Waarde	Verhuurderheffing op marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in verhuurderheffing
Eigen grond	€ 2.145.906.999	€ 1.993.293.554	-7%	€ 12.017.237	€ 11.163.938	-7%
Erfpacht	€ 1.160.445.899	€ 975.731.434	-16%	€ 6.478.402	€ 5.473.000	-16%
Totaal	€ 3.306.352.898	€ 2.969.024.988	-10%	€ 18.495.639	€ 16.636.939	-10%

Figuur 18: Het verschil in WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt tussen eigen grond en erfpacht (eigen bewerking)



Figuur 19: Het verschil in af te dragen verhuurderheffing tussen woningen gelegen op eigen grond of erfpacht (eigen bewerking)



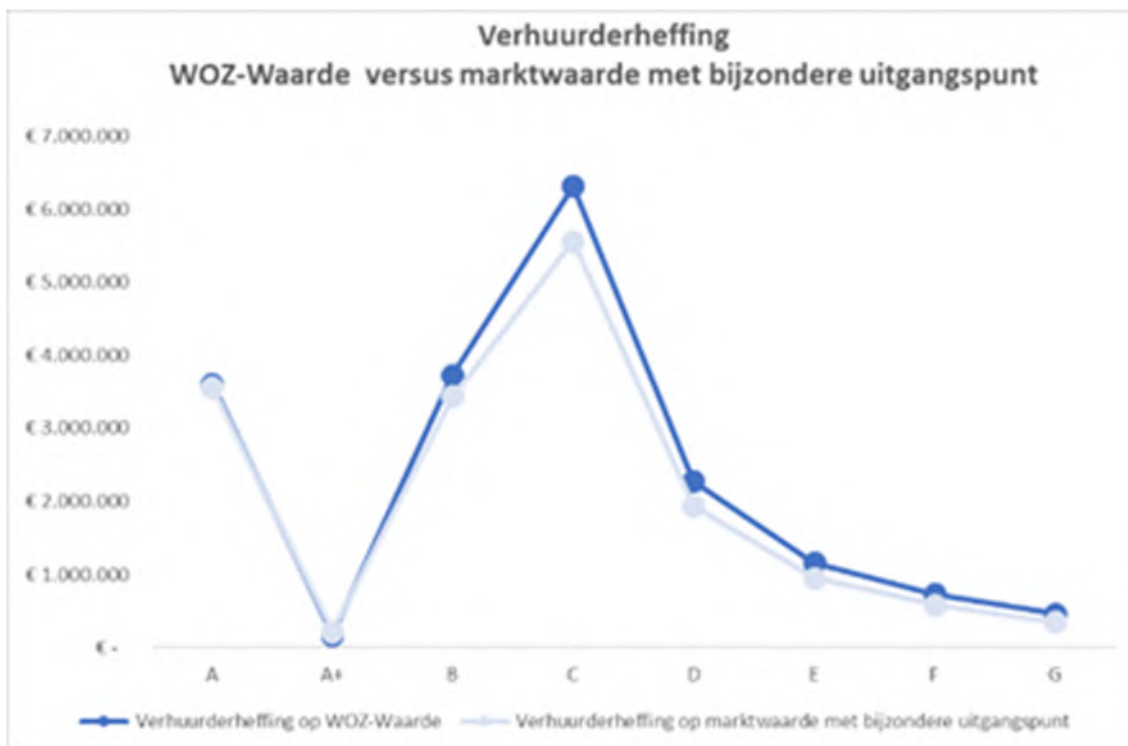
Figuur 20: De verhouding tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzondere uitgangspunt voor woningen gelegen op eigen grond of op erfpacht (eigen bewerking)

In figuur 21 is het verschil tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde inzichtelijk gemaakt vanuit de invalshoek energielabel. Uit de dataset is gebleken dat het verschil tussen beide taxaties voornamelijk is ontstaan bij de waarderingen van woningen met energielabel vanaf C. In de categorie energielabel A en B zijn de waarderingen goed met elkaar vergelijkbaar.

Bij energielabel A+ wijken de taxaties significant van elkaar af. De verklaring hiervoor is te zoeken in het feit dat de gereguleerde huurwoningen, nieuwbouwwoningen betreffen die op waardepeildatum 1-1-2017 (vaststellen WOZ-waarde) nog niet gereed waren en op waardepeildatum 31-12-2018 wel.

Woningen / energielabel	WOZ-Waarde per 1/1/2017	Marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in waarde	Verhuurderheffing op WOZ-Waarde	Verhuurderheffing op marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in verhuurderheffing
A	€ 645.200.999	€ 636.470.382	-1%	€ 3.614.153	€ 3.565.464	-1%
A+	€ 31.832.000	€ 40.693.388	28%	€ 178.336	€ 222.887	25%
B	€ 665.632.302	€ 612.901.314	-8%	€ 3.731.998	€ 3.438.168	-8%
C	€ 1.130.730.114	€ 993.545.600	-12%	€ 6.325.354	€ 5.569.457	-12%
D	€ 407.471.000	€ 345.978.583	-15%	€ 2.280.336	€ 1.939.327	-15%
E	€ 208.062.000	€ 170.647.338	-18%	€ 1.161.248	€ 956.075	-18%
F	€ 132.709.000	€ 106.091.836	-20%	€ 738.669	€ 594.130	-20%
G	€ 84.715.483	€ 62.696.548	-26%	€ 465.546	€ 351.430	-25%
Totaal	€ 3.306.352.898	€ 2.969.024.988	-10%	€ 18.495.639	€ 16.636.939	-10%

Figuur 21: De verhouding tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzondere uitgangspunt op energielabel (eigen bewerking)



Figuur 22: Het verschil in af te dragen verhuurderheffing op energielabel (eigen bewerking)



Figuur 23: De verhouding tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzondere uitgangspunt op energielabel (eigen bewerking)

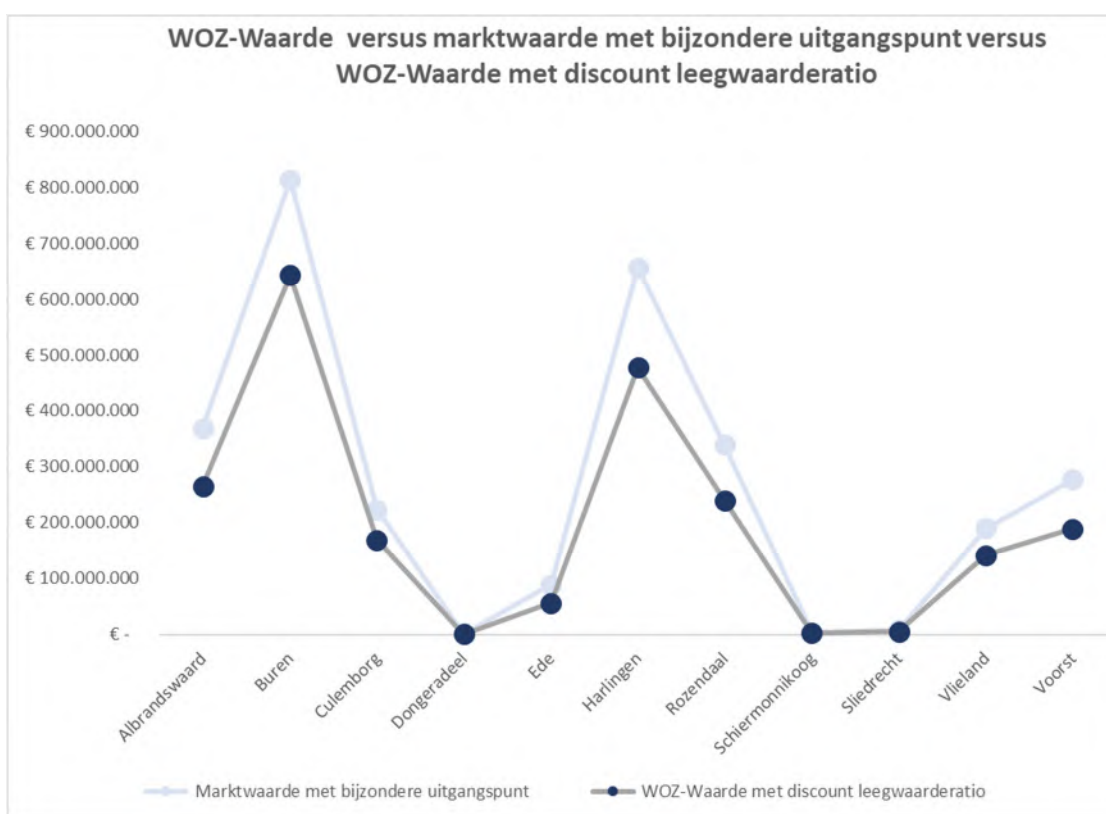
4.5.2 Verhouding 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' / WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio

In figuur 24 is inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio. Uit deze

analyse is gebleken dat de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' 36% hoger ligt dan de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.

Plaats	WOZ-Waarde met discount leegwaarderatio	Marktwaarde met bijzondere uitgangspunt	Procentueel Verschil in waarde
Albrandswaard	€ 265.316.470	€ 369.287.090	39%
Buren	€ 643.138.823	€ 813.545.072	26%
Culemborg	€ 168.569.290	€ 223.279.220	32%
Dongeradeel	€ 578.240	€ 847.137	47%
Ede	€ 55.932.490	€ 88.817.627	59%
Harlingen	€ 477.398.290	€ 657.337.589	38%
Rozendaal	€ 240.150.750	€ 338.883.478	41%
Schiermonnikoog	€ 1.913.760	€ 2.891.158	51%
Sliedrecht	€ 4.734.601	€ 7.591.517	60%
Vlieland	€ 141.936.320	€ 189.665.401	34%
Voorst	€ 188.738.810	€ 276.879.699	47%
Gemiddelde	€ 198.946.168	€ 269.911.363	36%

Figuur 24: De verhouding tussen de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde met korting leegwaarderatio (eigen bewerking)



Figuur 25: De verhouding tussen de marktwaarde met bijzondere uitgangspunt en WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio (eigen bewerking)

Uit analyse is gebleken dat er op portefeuille niveau het verschil tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio substantieel van elkaar afwijken. Op basis hiervan dient er geconstateerd te worden dat

er in de basis, de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met de waardedrukkende effecten en dat de leegwaarderatio fors impact heeft op de waardedrukkende effecten. Hieruit moet geconcludeerd worden dat de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio tabel geen goed alternatief is.

In de reeds eerder getoonde figuren is te herleiden dat de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde meer met elkaar in lijn liggen. Dit is ten opzichte van het verschil tussen de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio betrouwbaarder.

4.6 Conclusie

Uit de dataset is gebleken dat het heffen van de verhuurderheffing op de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt ten opzichte van het uitsluitend toepassen van de WOZ-waarde -10% lager uitvalt. Het belangrijkste verschil zit in de feitelijke situatie van de woningen, namelijk het karakter wel of niet verhuurd, het eigendomsrecht van de grond (erfpacht) en het verschil in renovaties of ingrijpende verbouwing (energielabel). Op al deze factoren wordt geconcludeerd dat de WOZ-waarde hoger uitvalt dan de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt'. Dit met uitzondering van de woningen met energielabel A+, die door het tijdsverloop tussen vaststellen van de WOZ-waarde en de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt zijn opgeleverd.

De leegwaarderatio tabel laat zien dat het verschil tussen de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' en WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio tabel 36% bedraagt. Hieruit dient geconcludeerd te worden dan de WOZ-waarde met alleen de korting van de leegwaarderatio tabel niet betrouwbaar is. Derhalve zal het gebruik maken van de leegwaarderatio tabel voor de woningcorporaties geen alternatief zijn voor de verhuurderheffing.

4.7 Beantwoording deelvraag

Deelvraag	Antwoord	Waarom
Welk effect mag worden verwacht van de meest gerechtvaardigde grondslag op de verhuurderheffing en gaat hierdoor de woningmarkt efficiënter functioneren?	Door het gebruiken van het waardebegrip 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' komt de verhuurderheffing - 10% lager uit dan het gebruiken van de huidige grondslag. Het verschil in verhuurderheffing kan gebruikt worden voor nieuwbouw om het tekort van woningen op te vangen en de woningmarkt weer efficiënter te laten functioneren.	Bij het waarderen van de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' neemt de taxateur de waardebepalende factoren mee in de waardering, waarbij de feitelijke situatie getaxeerd wordt. Bij de WOZ-waarde wordt hieraan voorbij gegaan waardoor de feitelijke situatie niet wordt weerspiegelt.

Figuur 26: Beantwoording deelvraag 4

5. Verklarende analyse

5.1 Inleiding

In aansluiting op hoofdstuk 4 en de daarin hypothesen en analyses, zal in dit hoofdstuk worden geanalyseerd of de hypothese aangenomen of verworpen zal worden. Dit zal gebeuren via het opstellen van een meervoudige regressie model en een T-toets. tenslotte zal het hoofdstuk afgesloten worden met een conclusie.

5.2 Uitkomsten van de meervoudige regressie: verklarende variabele, marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde

Met de beschikbare dataset is er een meervoudige regressievergelijking gemodelleerd (figuur 27). In het model is voor locatie gecontroleerd middels de variabele buurtcode. De locatievariabele bevat tevens de hoogste verklarende kracht "de locatie" die middels de buurtcode is gecontroleerd.

Linear regression, absorbing indicators		Number of obs	=	22,283
		F(8, 22168)	=	286.19
		Prob > F	=	0.0000
		R-squared	=	0.8337
		Adj R-squared	=	0.8329
		Root MSE	=	13.3109

Verschi	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
energie_label						
A	4.248589	1.675734	2.54	0.011	.9640308	7.533148
B	-2.058287	1.639162	-1.26	0.209	-5.271161	1.154586
C	-7.051078	1.636184	-4.31	0.000	-10.25811	-3.844041
D	-8.484165	1.646102	-5.15	0.000	-11.71064	-5.257689
E	-12.04933	1.659524	-7.26	0.000	-15.30212	-8.796546
F	-17.8498	1.710906	-10.43	0.000	-21.2033	-14.49631
G	-21.51658	1.778756	-12.10	0.000	-25.00307	-18.03009
Eigengrond	-2.661433	.5479906	-4.86	0.000	-3.735534	-1.587333
erfpacht	-1.775307	1.625154	-1.09	0.275	-4.960725	1.41011
buurt_code	absorbed		(107 categories)			

Figuur 27: Meervoudige regressie

In het meervoudige regressie model zijn de afhankelijke en onafhankelijke variabelen geoperationaliseerd. De afhankelijke variabelen betreffen het verschil tussen 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde. De onafhankelijke variabelen betreffen de energielabel en de erfpacht.

De coëfficiënten zijn de gemiddelde verschillen van de energie labels ten opzichte van de referentiecategorie "energielabel A+". Uit het model dient geconcludeerd te worden dat er met uitzondering van het energielabel B, de overige energielabel ten opzichte van de energielabel A+, statistisch significant zijn. Het energielabel B heeft een p-waarde van

21% (0,209), ook wel de overschrijdingskans genoemd.⁵³ Dit houdt in dat er 21% kans is dat het verschil ten opzichte van energielabel A+ op toeval berust.

Met uitzondering van de uitkomst van energielabel B, dient er geconcludeerd te worden dat de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' significant lager is vastgesteld ten opzichte van de WOZ-waarde. Daarnaast is er uit het meervoudig regressie model te herleiden dat bij het oplopen van de energie labels het verschil tussen 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde groter wordt. Dit wordt veroorzaakt doordat er bij het vaststellen van de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' wel rekening wordt gehouden met het energielabel. Hierdoor is het model significant en berust dit niet op toeval.

De woningen die gelegen zijn op erfpacht laten eveneens een significantie zien namelijk -3,74 ten opzichte van de woningen gelegen op eigen grond -1,59. Dit houdt in dat de woningen gelegen op erfpacht bij de grondslag 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' significant lager zijn gewaardeerd ten opzichte van de WOZ-waarde. Bij woningen gelegen op eigen grond is het verschil tussen de grondslagen 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde is het verschil significant kleiner dan de woningen gelegen op erfpacht. Dit betekent dat de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' in de waardering beter is toegesneden aan op de situaties met de erfpacht.

Een ander belangrijke parameter is de r-squared. De r-squared is bij het meervoudige regressie model 83% (0,8337). Dit houdt in dat 83% van de variantie in het verschil tussen de WOZ-waarde en de onafhankelijke variabelen verklaard wordt door het type energielabel en de erfpacht.

Gelet op de uitkomsten van het meervoudige regressie model, dient geconcludeerd te worden dat de volgende twee hypothesen aangenomen dienen te worden.

1. De energielabel heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt;
2. De erfpacht heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

5.3 Uitkomsten T-test: verschil tussen de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio

In het kader van de wet- en regelgeving heeft de leegwaarderatio tabel een mogelijkheid gecreëerd, waarbij natuurlijke personen de waardedrukkende effecten op de huurwoningen als korting krijgen op de WOZ-waarde. In het T-toets model zijn de verklarende variabelen 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio geoperationaliseerd, waarbij er een verschil tussen de -5% en +5% geaccepteerd dient te worden. De aanname voor een verschil tussen de -5% en +5% zit in het gegeven dat ervan uit gegaan mag worden, dat er bij het vaststellen van de leegwaarderatio voldoende rekening is gehouden met de waardedrukkende effecten. Dit zou betekenen dat het verschil tussen de 'marktwaarde

⁵³ Baarda, e.a., 2017, p.356

met bijzonder uitgangspunt' en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio binnen de gestelde bandbreedte uit dient te komen.

Middels de T-toets (figuur 28) is het verschil tussen de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio inzichtelijk gemaakt. Uit de t-toets moet geconcludeerd worden dat de nulhypothese ten opzichte van de alternatieve hypothese verworpen dient te worden, omdat de nulhypothese ervan uit gaat dat er geen relatie is tussen de verklarende variabelen. Uit de T-toets is te herleiden dat de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio -24% lager uitkomt ten opzichte van de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

Uit de T-toets dient geconcludeerd te worden dat het verschil buiten de veronderstelde bandbreedte tussen de -5% en +5% valt en hierdoor voor dit onderzoek als niet betrouwbaar gezien wordt. Om de betrouwbaarheid van de leegwaarderatio te bepalen dienen de onderliggende data onderzocht te worden. Een uitgebreide analyse van de onderliggende data reikt te ver voor dit onderzoek.

Variable	Obs	Mean	Std. Err.	Std. Dev.	[95% Conf. Interval]	
versch~V	22,463	-23.659	.1226204	18.37793	-23.89935	-23.41866

mean = mean(verschilMWD_MWV) t = -2.7e+02
 Ho: mean = 10 degrees of freedom = 22462

Ha: mean < 10 Ha: mean != 10 Ha: mean > 10
 Pr(T < t) = 0.0000 Pr(|T| > |t|) = 0.0000 Pr(T > t) = 1.0000

Figuur 28: T-test

Gelet op de uitkomsten van de T-toets (significant) dient er geconcludeerd te worden dat de hypothese aangenomen dient te worden.

De hypothesen luiden als volgt:

- Er is een significant verschil tussen de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.

5.3 Conclusie

Hypothese	Resultaat	Waarom
4. Het energielabel heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.	Met de resultaten uit het meervoudig regressie model dient geconcludeerd te worden dat de opgestelde hypothesen aangenomen dient te worden.	Uit de resultaten is gebleken dat er bij het vaststellen van de 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' wel rekening gehouden wordt met de feitelijke situatie, namelijk de verschillen in
5. De erfpacht heeft een verklarende kracht voor het verschil tussen de		

<p>WOZ-waarde en de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt'.</p>		<p>energielabel en de erfpacht situatie en deze komen in waarde tot uitdrukking.</p> <p>De WOZ-waarde houdt geen rekening met de feitelijke situaties.</p>
<p>Er is een significant verschil tussen de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt en de WOZ-waarde met korting van de leegwaarderatio.</p>	<p>Aangenomen</p>	<p>Uit de T-toets dient geconcludeerd te worden dat het verschil buiten de veronderstelde bandbreedte tussen de -5% en +5% valt en hierdoor voor dit onderzoek als niet betrouwbaar gezien wordt. Om de betrouwbaarheid van de leegwaarderatio te bepalen dienen de onderliggende data onderzocht te worden. Een uitgebreide analyse van de onderliggende data reikt te ver voor dit onderzoek.</p>

6. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

6.1 Inleiding

Met dit onderzoek is getracht om te achterhalen of de huidige grondslag voor de verhuurderheffing het meest gerechtvaardigd is, of dat er andere alternatieven beschikbaar zijn om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing. In dit onderzoek is er voor de theoretisch kader gebruik gemaakt van literatuuronderzoek, de taxatiestandaarden en -richtlijnen en de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast is er door beschrijvend en verklarende statistiek de dataset van een woningcorporatie gebruikt om de hypothesen aan te nemen of te verwerpen.

In dit hoofdstuk zal de uiteindelijke conclusie beschreven worden door beantwoording van de onderzoeksvragen. Dit gebeurt middels het beantwoorden van de deelvragen en de hoofdvraag. Als laatste worden er een aantal aanbevelingen gegeven voor een eventueel vervolgonderzoek en wordt er een reflectie gegeven op het onderzoek.

6.2 Conclusie

Vraag 1:

Welk waardebegrip ('marktwaarde met bijzonder uitgangspunt' of de WOZ-waarde) sluit het meest aan bij de gerechtvaardigde waarde?

Antwoord:

De 'marktwaarde met bijzonder uitgangspunt'.

Vraag 2:

Hoe sluit de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing aan bij de huidige taxatiestandaarden en -richtlijnen?

Antwoord:

Niet, het NRVT heeft hiervoor een vrijstelling gegeven omdat de wetgever dit afdwingt.

Vraag 3:

Welk alternatief biedt de wet- en regelgeving om als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing?

Antwoord:

De leegwaarderatio tabel is door de wetgever in het leven geroepen om bij de woningen in verhuurde staat die in box 3 van het belastingstelsel vallen, het waardedrukkend effect van het huurrecht en/of erfpacht tot uitdrukking te brengen. Daarnaast is het waarderen conform het waarderingshandboek ook een alternatief omdat hierbij ook rekening wordt gehouden met het waardedrukkende effect.

Vraag 4:

Welk effect mag worden verwacht van de meest gerechtvaardigde grondslag op de verhuurderheffing en gaat hierdoor de woningmarkt efficiënter functioneren?

Antwoord:

Door het gebruiken van het waardebegrip 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' komt de verhuurderheffing -10% lager uit dan het gebruiken van de huidige grondslag. Het verschil in verhuurderheffing kan gebruikt worden voor nieuwbouw om het tekort van woningen op te vangen en de woningmarkt weer efficiënter te laten functioneren.

Hoofdvraag:

In hoeverre is de huidige grondslag voor de verhuurderheffing ook de meest gerechtvaardigde grondslag voor de gereguleerde huurwoningen van de woningcorporaties?

Antwoord:

Uit dit onderzoek is gebleken dat de WOZ-waarde de koopmarkt weerspiegelt in plaats van de huurmarkt, waarin de woningcorporaties zich bevinden. Daarnaast gaat de huidige grondslag ervan uit dat alle woningen op waardepeildatum gelijk aan elkaar zijn en dat er geen waardedrukkende effecten spelen. Bij de gereguleerde huurwoningen is gebleken dat er sprake is van waardedrukkende effecten, die bij het bepalen van de marktwaaarde een rol spelen. De commerciële taxateurs houden rekening met de waardedrukkende effecten en hebben als uitgangspunt het waardebegrip "marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt". Hierdoor is het waardebegrip 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' ook de meest gerechtvaardigde grondslag voor de verhuurderheffing.

Resumerend: de huidige grondslag voor de verhuurderheffing is niet de meest gerechtvaardigde grondslag voor de gereguleerde huurwoning van de woningcorporaties.

6.3 Aanbevelingen

Uit het onderzoek is gebleken dat de huidige grondslag, de WOZ-waarde, niet de meest gerechtvaardigde grondslag is voor de verhuurderheffing. Mijn aanbeveling is om de huidige grondslag te verwerpen en het waardebegrip, 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt', als grondslag te gebruiken voor de verhuurderheffing. Hierdoor worden met name de woningcorporaties belast op basis van de feitelijke situatie van hun portefeuille.

Om eventuele twijfel op basis van dit ene onderzoek weg te nemen met betrekking tot de gerechtvaardigheid van het waardebegrip 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' beveel ik een vervolgonderzoek aan, waarbij de onderstaande punten onderzocht dienen te worden:

- Meer verklarende variabelen in de dataset opnemen om vanuit meerdere invalshoeken het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt te verklaren.
- Inzicht krijgen wat het procentueel verschil is tussen de WOZ-waarde en de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' bij de twee grootste woningcorporaties die gereguleerde huurwoningen bezitten.
- Onderzoeken of het voor de wetgever mogelijk is om de 'marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt' als grondslag te gebruiken en hierop toezicht te houden.
- Zijn er mogelijkheden om de wet- en regelgeving omtrent de WOZ-waarde te wijzigen en een extra waardebegrip te introduceren zodat er een betere

aansluiting is bij de verhuurdermarkt. Er kan gedacht worden aan het waardebegrip 'WOZ-waarde met bijzonder uitgangspunt'.

- De onderliggende data van de leegwaarderatio tabel nader onderzoeken om te bezien of deze aansluit bij de gebruikte parameters in het waarderingshandboek.

6.4 Reflectie

Tijdens de onderzoeksperiode kan ik spreken van een leerzaam traject wat ik naar mijn bescheiden mening succesvol heb kunnen afronden. De planning die ik in september 2019 heb opgesteld om mijn scriptie eind maart 2020 met succes te kunnen inleveren, is tijdens de onderzoeksperiode niet gewijzigd. Wel heb ik meer vakantiedagen moeten gebruiken voor mijn scriptie dat oorspronkelijk de planning was.

Met het afronden van de Master of Science in Real Estate zal is het weer hoog tijd om na te denken over een volgende leerzame uitdaging.

"Live as if you were to die tomorrow. Learn as if you were to live forever".

By Mahatma Gandhi



Bibliografie

- Arnhem, C. van, Berkhout, T.M. en Have, G.G. ten (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. Zesde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Autoriteit Financiële markten (2015). *Consultatieversie Leidraad Vastgoedtaxaties, Aanbevelingen aan financiële markten*.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Hulst, H. van der, & Vianen, R. van (2017). *Basisboek Methoden en Technieken, Kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis*. Zesde druk. Groningen/Houten: Noordhoff.
- Blokpoel, H.R. (2011). *Waarderingen van verhuurde woningen in box 3*.
- Bougie, J.R.G., Jansen, I.I., Pillen, K., (2015). *Effecten van bieden-vanaf-prijsmethode bij de verkoop van woningen*.
- Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*.
- Gerechtshof Amsterdam (2013, 18 juli). *Leegwaardering tabel buiten beschouwing laten*. *ECLI:NL:GHAMS:2013:2042*
- Gerechtshof Den Haag (2019, 03 juli). *Leegstaande woningen voor verhuurderheffing*. *ECLI:NL:GHDHA:2019:1830*
- Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M. & Weisz R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Vijfde druk. Groningen/Houten: Noordhoff.
- Fakton (2019). *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*.
- Have, G.G.M. ten (2007). *Taxatieleer vastgoed 1*. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff.
- Have, G.G.M. ten (2007). *Taxatieleer vastgoed 2*. Vierde druk. Groningen/Houten: Noordhoff.
- Have, G.G.M. ten (2011). *Taxatieleer vastgoed 1*. Vijfde druk. Groningen/Houten: Noordhoff.
- Hoek-Gerritsen, S., van (2015). *Schrijfgids voor economen*. Vierde druk. Bussum: Coutinho.
- Jager, de, J.C. (2012, 14 mei). *Waardering commercieel vastgoed (Kamerbrief I 2012, 33 260)*. Opgehaald op 15 oktober 2019 van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33260-1.html>
- Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken. *Sleutel tot de Calculus van het publiek belang*.
- Laan, van der, M (2020, 20 januari). *Huurders in de vrije sector zitten gevangen in peperdure woningen: 'Onze lasten zijn hoger dan die van de meeste kopers*. Opgehaald op 27 januari 2020 van <https://www.dvhn.nl/groningen/Huurders-in-de-vrije-sector-zitten-gevangen-in-peperdure-woningen-Onze-lasten-zijn-hoger-dan-die-van-de-meeste-kopers-25246707.html>
- Leijenhorst, H. van, (2010). *Wet waardering onroerende zaken*.
- Marquard, A.R., Vor, F. de & Ronteltap, C. (2016). *Basissyllabus Methoden en technieken*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015). *De Woningwet 2015 in vogelvlucht*. Opgehaald op 22 december 2019 van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. *Commerciële en maatschappelijke activiteiten woningcorporaties*. Opgehaald op 08 februari 2020

- van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2019). *Reglement Gedrags- en Beroepsregels*.
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2019). *Reglement Definities*.
- Nederland Register Vastgoed Taxateurs (2017). *International Valuation Standards, Nederlandse vertaling*.
- Nederland Register Vastgoed Taxateurs (2016, 21 december). *Handreiking aannemelijkheidsverklaring*. Opgehaald op 22 december 2019 op <https://www.nrvt.nl/handreiking-aannemelijkheidsverklaring/>
- Ollongren, K.H. (2018, 07 november). *Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de actualisering van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*. Opgehaald op 22 december 2019 van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-61627.html>
- Ollongren, K.H. (2019, 22 februari). *Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet*. Opgehaald op 31 januari 2020 van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/02/22/kamerbrief-over-maatregelen-huurmarkt-en-evaluatie-herziene-Woningwet>
- Rijksoverheid (2019). *Woningwet 2015*. Opgehaald op 22 december 2019 https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2019-07-01/#HoofdstukIV_Afdeling2_Paragraaf4_Artikel35
- Royal Institution of Chartered Surveyors (2017). *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden*.
- Theebe, M. (2018). *Marktanalyse met het 4-kwadrantenmodel*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Vereniging van corporaties Aedes (2016, 09 juni). *Verhuurdersheffing kost veelvoud aan investering*. Opgehaald op 21 december 2019 van <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/aedes-vng-en-woonbond-verhuurderheffing-kost-veelvoud-aan-investeringen.html>
- Vries, P. de, Boelhouwer, P. (2004). *Langetermijnevenwicht op de koopmarkt. Relatie woningprijs, inkomen en woningproductie*.
- Waarden verhuurde woningen en erfpacht*. Opgehaald op 25 december 2019 van <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/priv-vermogen-en-aanmerkelijk-belang/vermogen/wat-zijn-uw-bezittingen-e-schulden/uw-bezittingen/overige-onroerende-zaken/waarde-verhuurde-woning-en-erfpacht>
- Waarderingskamer. (2019). *Hoe de WOZ-waarde tot stand komt*. Opgehaald op 25 december 2019 van <https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/>
- Weekers, F.H.H. (2011, 30 september). *Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (overige fiscale maatregelen 2012)* Opgehaald op 25 december 2019 van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33004-3.html>
- Weekers, F.H.H. (2012, 24 september). *Invoering van een verhuurderheffing (Kamerbrief II 2012/13, 33 407)*. Opgehaald op 08 oktober 2019 van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-3.html>

Eindnoten

- ⁱ <https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/> (geraadpleegd op 26-01-2020)
- ⁱⁱ Verhuurdersheffing kost veelvoud aan investeringen.
<https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/aedes-vng-en-woonbond-verhuurderheffing-kost-veelvoud-aan-investeringen.html> (geraadpleegd op 21-12-2019)
- ⁱⁱⁱ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties> (geraadpleegd op 08-02-2020)
- ^{iv} <https://www.dvhn.nl/groningen/Huurders-in-de-vrije-sector-zitten-gevangen-in-peperdure-woningen-Onze-lasten-zijn-hoger-dan-die-van-de-meeste-kopers-25246707.html> (geraadpleegd op 27-01-2020)
- ^v https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-WOZ-waarde/totstandkoming-WOZ-waarde/?_sm_au=iVVQvvtqrrrMwPFFfVpjHKHq3CVNc (geraadpleegd op 25-12-2019)
- ^{vi} <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/03/17/Woningwet-2015-in-vogelvlucht> (geraadpleegd op 22-12-2019)
- ^{vii} https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2019-07-01/#HoofdstukIV_Afdeling2_Paragraaf4_Artikel35 (geraadpleegd op 22-12-2019)
- ^{viii} <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-61627.html> (geraadpleegd op 22-12-2019)
- ^{ix} <https://www.nrvt.nl/handreiking-aannemelijkheidsverklaring/> (Geraadpleegd op 22-12-2019)
- ^x <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen+en+aanmerkelijk+belang/vermogen/wat+zijn+uw+bezittingen+en+schulden/uw+bezittingen/overige+onroerende+zaken/waarde+verhuurde+woning+en+erfpacht> (Geraadpleegd op 25-12-2019)