

NOTITIE

inzake

BEANTWOORDING VRAGEN IMG

aanvulling op advies d.d 1 februari 2023



13 november 2023

Definitief

Aanleiding

De projectgroep Waardedaling Niet-Woningen van het IMG is doende met het uitwerken van de Regeling Waardedaling niet-woningen (Rwnw). In dat verband heeft de projectgroep op 29 augustus 2023 aan de commissie een aantal vragen voorgelegd. Op 14 september 2023 heeft hierover een overleg tussen een aantal leden van de projectgroep en de commissie plaatsgevonden. In deze notitie zijn de antwoorden van die commissie op die vragen opgenomen.

Vraag I

Vraag IMG

Is een regeling met een meer glijdende schaal, zoals hierboven is geschetst aan de hand van de voorbeelden tussen € 300.000 en € 400.000 en in Bijlage 1 omschreven, naar de mening van uw commissie een adequate vertaling van de matrix in het advies?

Antwoord commissie

De commissie kan zich vinden in de toepassing van een glijdende schaal. Dit is in overeenstemming met het advies en de tabel die als bijlage bij het advies is gevoegd, waar voor iedere waarde per EUR 10.000 een afzonderlijk percentage is vermeld. Mogelijk is een glijdende schaal ook dienstbaar bij de toekenning van de forfaitaire vergoedingen hierna voor niet-woningen met een WOZ-waarde van minder dan EUR 100.000 of wellicht zelfs voor niet-woningen met een WOZ-waarde van minder dan EUR 200.000. Daar zal de commissie hierna nader op in gaan in haar antwoord bij vraag 3.

Vraag IIa

Vraag IMG

Zoals beschreven, komt er bij de uitwerking/verfijning van de matrix een ander beeld naar voren dan op grond van uw advies kon worden verwacht, namelijk veelal hogere percentages waardedaling dan volgens de Rww.

- a) Kan uw commissie deze discrepantie verklaren?

Antwoord commissie

Ja. De commissie heeft vergelijkbare analyses gemaakt, met behulp van de door de projectgroep beschikbaar gestelde Excel tabel.

De commissie stelt voorop dat voor een zuivere vergelijking van de waardedalingpercentages c.q. vergoedingen de vergelijkingsberekeningen van het IMG in elk geval op een paar punten zouden moeten worden aangepast:

- De objecten die kwalificeren als Publiek Vastgoed zouden in deze berekeningen eruit gefilterd moeten worden. Deze categorie omvat vrij veel objecten met een geringe WOZ waarde.
- De lijst van Publiek Vastgoed-objecten moet nog worden uitgebreid (door aanvullingen gemeenten zijn er meer objecten (SOC) die als publiek vastgoed kwalificeren). Daarnaast kwalificeert een aantal objecten ook als 'woning'-gerelateerd. Zie ook hierna bij vraag 7.
- Objecten boven EUR 3.000.000 zouden eruit gefilterd moeten worden. Het advies van de commissie is om aan deze niet-woning objecten geen vergoeding toe te kennen. In de Rww-regeling is daarentegen geen bovengrens opgenomen.
- Niet-woningen moeten niet met een koopsom in de berekening meegenomen worden. Het advies van de commissie gaat uit van de WOZ waarde (gebruiker) en, anders dan de woningregeling, niet van de koopsom. Zeker bij bedrijfsmatig vastgoed kunnen koopsom en WOZ-waarde sterk van elkaar afwijken (intercompany transacties, portfeuilletransacties etc.). Bij landbouwbedrijven worden bij de koopsom de cultuurgronden meegenomen terwijl die bij de WOZ-waardering buiten beschouwing blijven (op grond van een specifieke landbouwvrijstelling).

De commissie heeft vervolgens ook zelf onderzoek gedaan naar de verschillen tussen de uitkomsten van de Rww en van het advies van de commissie bij een gelijke WOZ-waarde. Uit die analyse blijkt eveneens dat de vergoedingen voor de waardedaling van niet-woning-objecten bij toepassing van de methodiek van de Rww inderdaad vaak lager uit zouden komen dan bij toepassing van de methodiek van het advies van de commissie. In sommige gevallen komen deze vergoedingen overigens ook juist (fors) hoger uit.

Er zijn volgens de commissie in elk geval 4 verschillende oorzaken aan te wijzen voor deze verschillen:

- a) Andere grondslag en opbouw van de beide regelingen.
- b) Relatief veel niet-woningen met een geringe WOZ-waarde.
- c) Verstorende invloed bij de vergelijking van de beide regelingen van postcodegebieden met geen of weinig woningen.
- d) Verlaging percentages vergoedingen Rww.

Deze 4 oorzaken zullen hierna worden toegelicht.

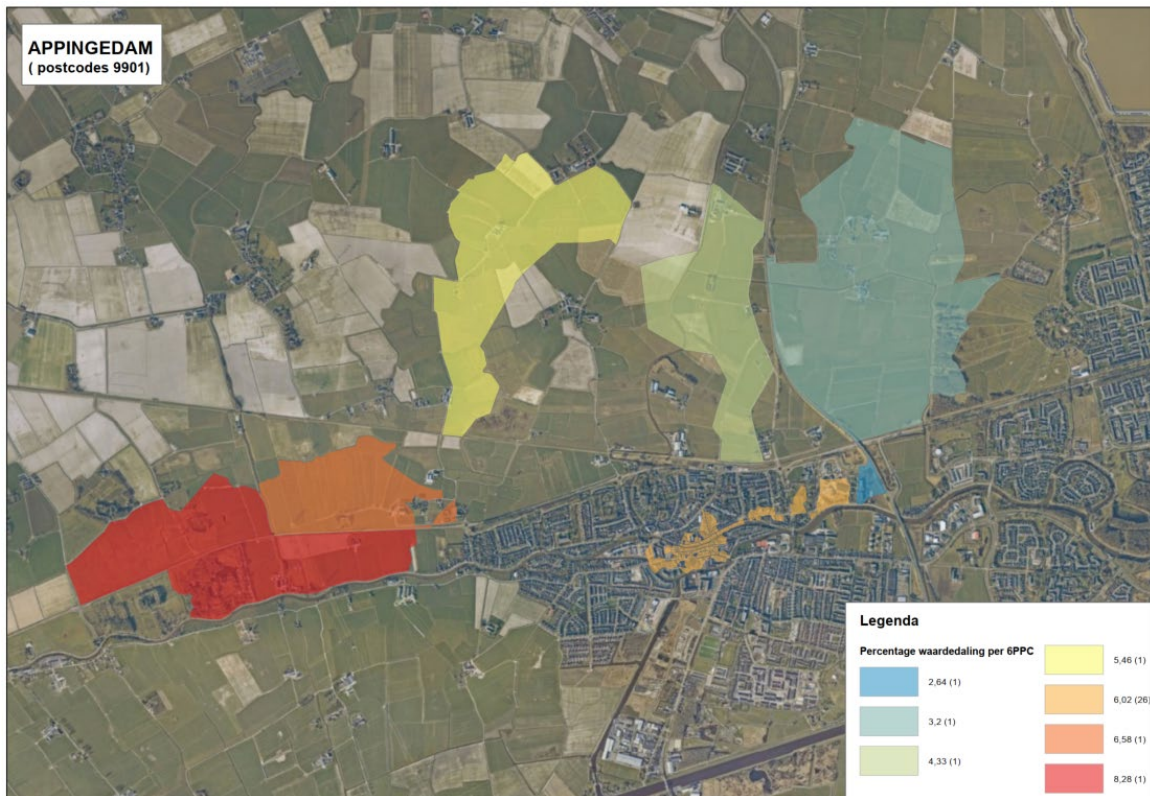
ad a) Andere grondslag en opbouw van de beide regelingen.

Beide regelingen kennen minimum- en maximumpercentages voor de vergoeding van waardedaling. Die percentages zijn echter heel anders opgebouwd. De Rww kent percentages die uitsluitend beïnvloed worden door de (micro)ligging van een woning in een 6-cijferig postcodegebied. De Rwnw (c.q. het advies niet-woningen) kent minimum en maximum percentages die zowel beïnvloed worden door de (meso)ligging van een niet-woning in een 4-cijferig postcodegebied, alsook door de waarde van het object: hoe hoger de waarde, hoe lager het vergoedingenpercentage.

Met name dit verschil in grondslag ('micro'-ligging versus een combinatie van 'meso'-ligging en omvang van het object) leidt tot relatief grote verschillen in vergoedingspercentages op grond van beide regelingen.

Als voorbeeld wordt ingezoomd op het 4-cijferig postcodegebied 9901, Appingedam. In de Rww 2021 wordt een vergoeding voor waardedaling van woningen toegekend tussen de 2,64% en de 8,28%, afhankelijk van de ligging in een specifiek 6-cijferig postcodegebied binnen dit grotere 4-cijferige gebied. Voor de Rwnw geldt dat dit gebied ingedeeld is in zwaartecategorie 7, waarvoor percentages gelden tussen de 1% en 10%, maar dan afhankelijk van de WOZ-waarde van het object.

Voor de 6-cijferige postcodegebieden waarbinnen niet-woningen gelegen zijn, kunnen de waardedalingspercentages van de Rww als volgt gevisualiseerd worden:



Er is dus sprake van een grillig beeld. Een woonobject in de kern van Appingedam kan 2,64% vergoed krijgen (blauw) of 6,02% (oranje) terwijl ze dicht bij elkaar gelegen zijn.

Bij de Rwnw is het percentage binnen de bandbreedte voor dit postcodegebied slechts afhankelijk van de WOZ waarde van de niet-woning. Gevarieerd voor 3 waardes (de eerste een ongeveer gelijke waarde aan dat van een gemiddelde woning in dit gebied), ontstaan de volgende verschillen tussen de Rww 2021 en de Rwnw (rode cellen zijn objecten waarbij de Rwnw hoger uit komt dan de Rww):

		object € 180.000		object € 300.000		object € 1.000.000	
		woningregeling	niet-woningen conf commissie:	woningregeling	niet-woningen conf commissie:	woningregeling	niet-woningen conf commissie:
9901TA	8,28%	€ 14.904	€ 17.280	€ 24.840	€ 24.000	€ 82.800	€ 30.000
9901TC	6,58%	€ 11.844	€ 17.280	€ 19.740	€ 24.000	€ 65.800	€ 30.000
9901AA	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AD	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AE	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AG	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AH	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AJ	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AK	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AM	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AN	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AP	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AS	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AT	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AV	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AW	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AX	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901AZ	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BA	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BB	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BD	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BE	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BG	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BH	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BJ	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BL	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BM	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901BR	6,02%	€ 10.836	€ 17.280	€ 18.060	€ 24.000	€ 60.200	€ 30.000
9901TJ	5,46%	€ 9.828	€ 17.280	€ 16.380	€ 24.000	€ 54.600	€ 30.000
9901TM	4,33%	€ 7.794	€ 17.280	€ 12.990	€ 24.000	€ 43.300	€ 30.000
9901TP	3,20%	€ 5.760	€ 17.280	€ 9.600	€ 24.000	€ 32.000	€ 30.000
9901CC	2,64%	€ 4.752	€ 17.280	€ 7.920	€ 24.000	€ 26.400	€ 30.000
			9,6%		8,0%		3,0%

Voor een object van EUR 180.000 leidt toepassing van de Rwnw in dit postcodegebied altijd tot een hogere vergoeding. Het verschil is soms klein (EUR 2.376) en soms groot (tot EUR 12.528). Andere gebieden, zowel in de kern als aan de rand, geven een vergelijkbaar beeld.

De conclusie is dat eigenaren van niet-woningen met een relatief geringe WOZ-waarde (minder dan EUR 500.000 of EUR 600.000) bij toepassing van de Rwnw meer vergoed krijgen dan bij toepassing van de methodiek van de Rww. Bij niet-woningen met hogere waarden is dat precies omgekeerd. In absolute getallen kan dat verschil bij een object met een WOZ-waarde van EUR 1.000.000 binnen dit postcodegebied al oplopen tot EUR 52.800. Bij objecten met een WOZ-waarde van meer dan EUR 3.000.000 is dat verschil nog veel groter. De Rww kent immers geen bovengrens en voor ieder object éénzelfde percentage, dat enkel afhankelijk is van de ligging. De Rwnw kent daarentegen wel een bovengrens, namelijk een WOZ-waarde van EUR 3.000.000.

Door de volstrekt andersoortige opbouw van de regeling is de grondslag voor het bepalen van het vergoedingspercentage ook anders. Dit percentage is op grond van de Rww enkel afhankelijk van de ligging in het 6-cijferige postcodegebied. Binnen het grotere 4-cijferige gebied kan dat leiden tot significante verschillen (tot factor 4 in percentage én in absolute bedragen). Bij de Rwnw is het percentage mede

afhankelijk van de WOZ-waarde van het object. Dit kan leiden tot een verschil in percentages tot soms een factor 10. Het verschil in euro's is dan overigens veel geringer (minder dan factor 2).

ad b) Relatief veel niet-woningen met een geringe WOZ-waarde.

Een groot deel van de populatie niet-woningen bestaat uit kleinere objecten met een WOZ-waarde van minder dan EUR 200.000. Doordat in de Rwnw wordt uitgegaan van forfaitaire vergoedingen voor deze objecten ontstaat er met name bij dergelijke kleinere objecten een groot verschil in vergoedingenpercentages ten opzichte van de Rww. Hierna, bij de beantwoording van vraag 3, zal de commissie overigens nog aanbevelingen doen voor de toepassing van deze forfaitaire vergoedingen, waardoor die verschillen voor een groot aantal niet-woningen kleiner zouden worden.

ad c) Verstorende invloed bij vergelijking regelingen van postcodegebieden met geen of weinig woningen.

Voorts is een oorzaak van de verschillen bij toepassing van beide regelingen dat voor sommige gebieden in de Rww een – vanuit taxatie oogpunt niet ‘logisch’ – laag vergoedingenpercentage is vastgesteld t.o.v. de omliggende postcodegebieden. Als voorbeeld kan gelden het hiervoor genoemde postcodegebied 9901CC (blauw op onderstaande afbeelding). In dat postcodegebied komen geen woningen voor. Wel niet-woningen, namelijk een grootschalig zorgcomplex (zie ook de luchtfoto).



In de Rww is desondanks voor dit postcodegebied een vergoedingenpercentage vastgesteld, namelijk 2,4%. Voor het naastgelegen postcodegebied geldt echter in de Rww een veel hoger vergoedingenpercentage (6,02%).

In de ‘methode Atlas’ zal voor postcodegebieden waarin niet of nauwelijks woningen voorkomen geen waardedaling gemeten (kunnen) zijn middels multiple regressie, bij gebreke van woningen en dus van verkoopcijfers. Voor die postcodegebieden is waarschijnlijk volstaan met het toekennen van het percentage ‘stigma’ dat steeds voor een groter gebied is vastgesteld.

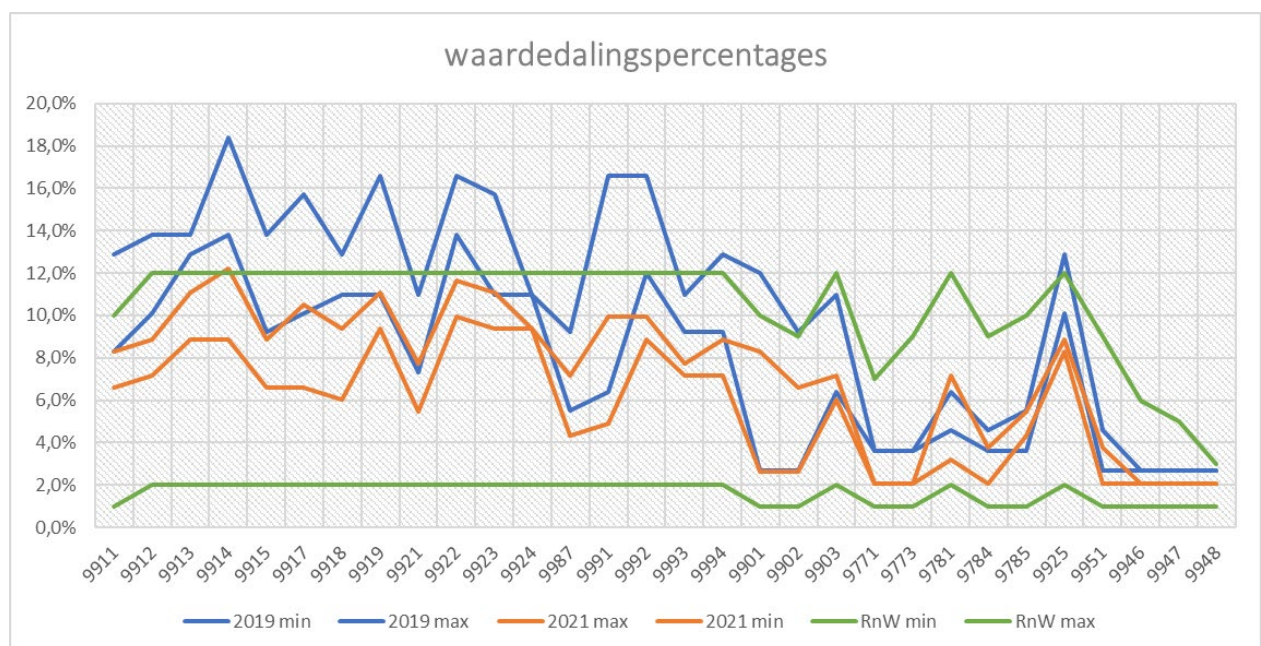
Aldus heeft de afwezigheid van woningen, of de aanwezigheid van heel weinig woningen in een postcodegebied, geleid tot relatief lage vergoedingenpercentages voor die postcodegebieden t.o.v. de vergoedingenpercentages die zijn vastgesteld voor de direct omliggende postcodegebieden, waarin wel meer woningen zijn gelegen.

Veelal zullen in de postcodegebieden waarin geen of weinig woningen juist wel niet-woningen aanwezig zijn. Het vergelijken van vergoedingen in dergelijke postcodegebieden leidt dan per definitie tot relatief grote verschillen.

ad d) Verlaging percentages vergoedingen Rww.

De percentages uit de Rww zijn recentelijk fors verlaagd op basis van hernieuwd marktonderzoek en onder invloed van de sterk stijgende woningmarkt. Een stijging van vastgoedwaardes met een dergelijke omvang is niet zichtbaar geweest op de markt voor bedrijfsruimten/niet wonen/objecten. Dat is op zichzelf al een mogelijke oorzaak voor de verschillen bij toepassing van de methodiek van de Rww en van de Rwnw.

De commissie heeft voor enkele willekeurige postcodegebieden binnen Loppersum, Het Hogeland, Appingedam en Delfzijl de waardedalingspercentages van de Rww 2019, de Rww 2021 en de Rwnw vergeleken met elkaar. Dat levert onderstaande grafiek op.



De hoogste percentages uit de Rwnw waren in de kerngebieden veelal lager dan de hoogste percentages uit de Rww 2019, maar zijn nu altijd hoger dan de hoogste percentages uit de Rww van de vergelijkbare peildatum, 2021. De laagste percentages liggen er in alle gevallen nog onder. Dit komt de commissie nog steeds logisch over, gelet op de sterke stijging van de prijzen op de woningmarkt en het dempend effect daarvan op de procentuele waardedaling. Een effect dat zich voor bedrijfsmatig vastgoed in deze regio niet in die mate heeft voorgedaan.

Vraag I Ib

Vraag IMG

Zou uw commissie met deze wetenschap tot een andere matrix zijn gekomen?

Antwoord commissie

Nee, behalve voor wat betreft de hierna bij vraag 3 beschreven aanpassing/aanvulling m.b.t. niet-woningen met een WOZ-waarde van minder dan EUR 200.000. De commissie kan zich echter wel voorstellen dat bepaalde passages van haar advies zich anders doen lezen.

Zoals de commissie in het advies heeft aangegeven vloeit de matrix voort uit de inschatting (= 'taxatie') dat een koper van een niet-woning rationeler handelt bij een aankoopbeslissing dan een koper van een woning. Dat wil echter niet zeggen dat die ratio altijd leidt tot een geringere korting op de koopsom dan de korting die bij woningen ontstaat vanwege meer emotionele redenen. Een goed geïnformeerde en rationeel handelende koper van een niet-woning zal naar de inschatting van de commissie een beredeneerde korting toepassen op de koopsom van een niet-woning vanwege onder meer rompslomp en restrisiko's. Een ondernemer waardeert zijn tijd (en emoties) anders dan een koper van een woning. De korting die een koper van een niet-woning toepast staat daarmee niet in enige relatie met de korting die kopers van woningen om meer emotionele redenen toepassen, en kan dus zowel groter als kleiner zijn.

Dat de vergoeding bij niet-woningen in veel gevallen hoger uitvalt maakt dit niet anders. Ten eerste zijn de percentages uit de Rww fors gedaald onder invloed van een sterk gestegen woningmarkt. Een effect dat bij de markt voor niet-woningen minder sterk is.

Ten tweede is de rationeel beredeneerde korting niet significant anders bij een niet-woning met een hogere WOZ-waarde dan bij een niet-woning met een lagere WOZ-waarde. In percentages uitgedrukt is daarmee de korting bij een niet-woning met een lage WOZ-waarde dus hoger dan bij een niet-woning met een hoge WOZ-waarde. Dit verschil treedt niet op bij toepassing van de methodiek van de Rww.

En ten derde zijn van de uitkomsten bij toepassing van de methodiek uit de Rwnw op de dataset in overeenstemming met het beeld dat de commissie had bij het inschatten van de hoogte van de waardedaling ten tijde van het uitbrengen van het advies en met de ratio vanuit de taxatieleer die toegepast is. Ook ten aanzien van onderlinge verhoudingen en absolute getallen. Die uitkomsten geven dus geen aanleiding om het advies, of de matrix daarin, aan te passen.

Dit is alleen anders bij niet-woning-objecten met een WOZ-waarde van minder dan de EUR 200.000. Bij die objecten is door de toepassing van forfaitaire bedragen soms sprake van uitkomsten die zich slecht verhouden tot de ratio van ons advies.

Vraag IIc

Vraag IMG

Indien uw commissie de vorige vraag bevestigend beantwoordt, is uw commissie in staat om de matrix binnen één maand in overeenstemming te brengen met de conclusies in het advies?

Antwoord commissie

N.v.t.

Vraag III

Vraag IMG

Ligt het in de lijn van uw advies om een minimum WOZ-waarde vast te stellen waaronder geen aanleiding bestaat voor vergoeding? En zo ja, welke waarde zou dat naar uw mening moeten zijn? a. Indien u de vorige vraag ontkennend beantwoordt, op welke manier zou dan – wederom in de lijn van uw advies – kunnen worden voorkomen dat buitenproportionele vergoedingen ontstaan?

Antwoord commissie

Ja, dat ligt zeker in de lijn van het advies. Het concept-advies bevatte een matrix die begon met vergoedingen bij een WOZ-waarde van een niet-woning van EUR 200.000. Daaronder geldt dat de rationele gedachten die de basis vormden voor de, op de basis van de inkomstenbenadering, begrote waardedaling niet meer opgaan voor kopers van dat type objecten. Het zijn ofwel objecten met een relatief gering economisch belang, waarbij de rompslomp of restrisico's geaccepteerd worden, ofwel objecten die meer neigen naar een hobby of woonobject. Bij die laatste groep heeft de emotie meer de overhand dan de ratio.

Op nadrukkelijk verzoek van het IMG heeft de commissie in het definitief advies toch een oplossing voorgesteld voor kleine objecten, o.m. om discussies over grensgevallen te vermijden. Deze oplossing voorzag in forfaitaire vergoedingen voor niet-woning-objecten met een WOZ-waarde van minder dan EUR 100.000. Deze vergoeding werd alleen gedifferentieerd naar de ligging in een postcodegebied.

Uit de analyse van de dataset blijkt dat er meer dan 4.000 niet-woning-objecten zijn met een WOZ-waarde van minder dan de EUR 100.000 en die dus volgens de matrix in het definitieve advies in aanmerking zouden komen voor een forfaitaire vergoeding. Hiervoor is al vastgesteld dat van die objecten er nog behoorlijk veel zouden moeten worden uitgesloten omdat ze naar het oordeel van de commissie:

- ofwel kwalificeren als publiek vastgoed (veel trafohuisjes e.d.);
- ofwel kwalificeren als een object annex aan een woning (bijvoorbeeld een onbebouwd stukje parkeerterrein in een woonwijk, een garagebox of een perceel snippergroen);
- ofwel kwalificeren als object waar geen waardedaling op te verwachten is (bijvoorbeeld een onbebouwd opslagterrein of parkeerterrein).

Maar ook na eliminatie van die objecten blijven er mogelijk objecten over waarbij de toekenning van een forfaitaire vergoeding volgens de matrix tot een vanuit taxatietechnisch oogpunt onjuiste uitkomst leidt. Bijvoorbeeld een vergoeding hoger dan de WOZ-waarde of specifieke objecten waarbij een koper niet de door de commissie veronderstelde rationele benadering zal volgen.

Dit onderwerp verdient meer verkenning. Op basis van deze eerste analyse denkt de commissie aan een mix van (1) een nadere categorisering, (2) een ondergrens/drempel voor de toekenning van een vergoeding, en (3) toepassing van een glijdende schaal.

De commissie heeft een voorzet gemaakt voor een SOC-lijst met uitbreiding van het aantal objecten dat als publiek vastgoed kwalificeert en met objecten die naar het oordeel van de commissie kwalificeren als

woonruimte of in elk geval annex daaraan. Die objecten zouden buiten de Rwnw kunnen vallen of eventueel alsnog via de Rww afgehandeld kunnen worden (zie **bijlage** bij deze notitie; op de lijst is ook een korte toelichting bij die lijst opgenomen).

Na die stap resteert er toch nog steeds een significant aantal objecten waarop het advies van de commissie niet goed van toepassing is. Dit zijn bijvoorbeeld garageboxen of heel kleinschalige bedrijfsmatige objecten. Voor die objecten adviseert de commissie om alsnog een ondergrens te hanteren. Om invulling te geven aan het begrip ruimhartigheid overeenkomstig het eerdere nadrukkelijke verzoek van het IMG, denkt de commissie hierbij dan vooralsnog niet aan een WOZ-waarde van EUR 200.000, maar van EUR 50.000.

Deze ondergrens hangt samen met de relatief hoge verwervings-/transactiekosten bij objecten met een zo geringe WOZ-waarde (waaronder 10,4% overdrachtsbelasting). De risico's op rompslomp en restrisico's leiden dan bij dergelijke objecten naar inschatting van de commissie niet tot een waarneembare 'extra' aftrek op de koopsom. En daarmee ziet de commissie bij dergelijke objecten ook geen effect meer van die risico's op de waarde van deze categorie vastgoed in het kader van de Rwnw.

Voor objecten die deze drempel van EUR 50.000 wel overstijgen maar een WOZ-waarde hebben van minder dan EUR 200.000, adviseert de commissie om te werken met een glijdende schaal van vergoedingen tot het bedrag dat van toepassing is bij een WOZ-waarde van EUR 200.000 conform de matrix uit het definitief advies. Dit voorkomt onevenredige uitkomsten.

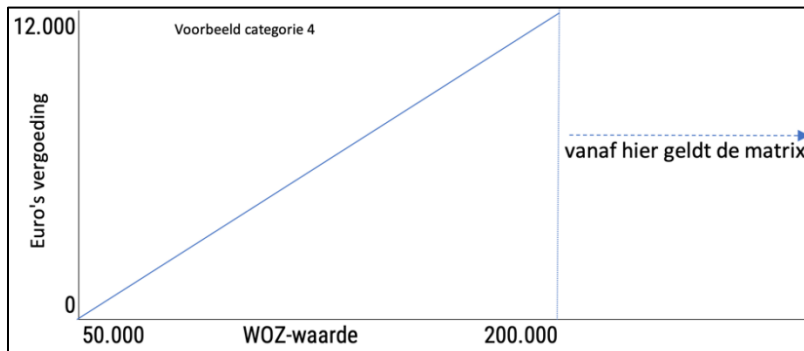
Als voorbeeld bij een object met een WOZ-waarde van EUR 125.000 in categorie 4 resulteert dit dan in de volgende berekening:

$$((6\% \times \text{EUR } 200.000) / 150.000) \times (\text{EUR } 125.000 - \text{EUR } 50.000) = \text{EUR } 6.000.$$

De algemene formule voor objecten tot EUR 200.000 luidt dan:

$$((\% \text{ waardedaling behorend bij EUR } 200.000 \text{ per categorie} \times \text{EUR } 200.000) / 150.000) \times (\text{WOZ-waarde} - / - \text{ ondergrens van EUR } 50.000)$$

Voor categorie 4 (als voorbeeld) ziet dat er als volgt uit:



Een en ander zou tot gevolg hebben dat in plaats van Tabel 7 en Tabel 8 in het advies van 1 februari 2023 (p. 70) onderstaande Tabel van toepassing zou zijn:

	Van	€ -	€ 50.001	€ 200.000	€ 300.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000	€ 1.000.000	€ 1.500.000	€ 2.000.000	€ 3.000.000
	Tot en met	€ 50.000	€ 199.999	€ 299.999	€ 399.999	€ 599.999	€ 799.999	€ 999.999	€ 1.499.999	€ 1.999.999	€ 2.999.999	
1	0%	Conform formule	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	
2	0%	Conform formule	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	
3	0%	Conform formule	5%	4%	3%	3%	3%	3%	2%	1%	1%	
4	0%	Conform formule	6%	5%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	1%	
5	0%	Conform formule	7%	6%	5%	4%	3%	3%	3%	2%	1%	
6	0%	Conform formule	9%	7%	5%	4%	4%	4%	3%	2%	1%	
7	0%	Conform formule	10%	8%	6%	5%	4%	4%	3%	2%	1%	
8	0%	Conform formule	12%	9%	7%	6%	5%	4%	4%	2%	2%	

Het eerste deel van de schadetabel uit de bijlagen van het adviesrapport komt er na de wijziging dan als volgt uit te zien:

	1	2	3	4	5	6	7	8
€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 50.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 60.000	€ 400	€ 533	€ 667	€ 800	€ 933	€ 1.200	€ 1.333	€ 1.600
€ 70.000	€ 800	€ 1.067	€ 1.333	€ 1.600	€ 1.867	€ 2.400	€ 2.667	€ 3.200
€ 80.000	€ 1.200	€ 1.600	€ 2.000	€ 2.400	€ 2.800	€ 3.600	€ 4.000	€ 4.800
€ 90.000	€ 1.600	€ 2.133	€ 2.667	€ 3.200	€ 3.733	€ 4.800	€ 5.333	€ 6.400
€ 100.000	€ 2.000	€ 2.667	€ 3.333	€ 4.000	€ 4.667	€ 6.000	€ 6.667	€ 8.000
€ 110.000	€ 2.400	€ 3.200	€ 4.000	€ 4.800	€ 5.600	€ 7.200	€ 8.000	€ 9.600
€ 120.000	€ 2.800	€ 3.733	€ 4.667	€ 5.600	€ 6.533	€ 8.400	€ 9.333	€ 11.200
€ 130.000	€ 3.200	€ 4.267	€ 5.333	€ 6.400	€ 7.467	€ 9.600	€ 10.667	€ 12.800
€ 140.000	€ 3.600	€ 4.800	€ 6.000	€ 7.200	€ 8.400	€ 10.800	€ 12.000	€ 14.400
€ 150.000	€ 4.000	€ 5.333	€ 6.667	€ 8.000	€ 9.333	€ 12.000	€ 13.333	€ 16.000
€ 160.000	€ 4.400	€ 5.867	€ 7.333	€ 8.800	€ 10.267	€ 13.200	€ 14.667	€ 17.600
€ 170.000	€ 4.800	€ 6.400	€ 8.000	€ 9.600	€ 11.200	€ 14.400	€ 16.000	€ 19.200
€ 180.000	€ 5.200	€ 6.933	€ 8.667	€ 10.400	€ 12.133	€ 15.600	€ 17.333	€ 20.800
€ 190.000	€ 5.600	€ 7.467	€ 9.333	€ 11.200	€ 13.067	€ 16.800	€ 18.667	€ 22.400
€ 200.000	€ 6.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 12.000	€ 14.000	€ 18.000	€ 20.000	€ 24.000

Vragen IV, V, VI

Vraag IMG

In het algemeen proberen wij de Rwnw enerzijds zoveel mogelijk op uw advies te baseren en anderzijds zoveel mogelijk te laten aansluiten op de Rww. Bij de vraag naar de verdeling van de schadevergoeding tussen verkoper en koper speelt het volgende.

De matrix in uw advies is opgebouwd op basis van schade- en trillingsintensiteit. In de Rww krijgt de verkoper het imago-effect vergoed (circa 2,07 procent), verder wordt de vergoeding verdeeld op basis van het aantal bevingen vóór en na de datum van verkoop. (Bevingen die ter plaatse trillingen veroorzaken van minimaal 2,9 mm/s met een overschrijdingskans van meer dan 50%.)

- IV. Bovenstaande in aanmerking genomen, valt er naar de mening van uw commissie een logische verdeling te maken op basis van het advies/de matrix, en zo ja op welke manier?*
- V. Als zo'n logische verdeling naar uw mening niet kan worden gemaakt, zou dan een verdeling op basis van eigendomsperiode mogelijk zijn, waarbij het zwaartepunt bij de verkoper komt te liggen? Hierbij kan er ook aan worden gedacht om vanuit ruimhartigheid een "opslag" toe kennen aan de verkoper, zodat de totale vergoeding voor verkoper en koper meer bedraagt dan de volledige waardedaling. Dus bijvoorbeeld beiden de helft, en dan twintig procent extra voor de verkoper.*
- VI. Als de vorige verdelingen van de vergoeding bij aan-/verkoop naar de mening van uw commissie niet mogelijk of gewenst zijn, welke aanpak adviseert u dan?*

Antwoord commissie

De commissie is in beginsel van mening dat indien een koper een object koopt waarbij sprake is van waardedaling, hij overeenkomstig ook een lagere prijs betaalt. Het waardeverlies realiseert zich dus in beginsel bij de verkoper. Dat is slechts anders indien de waardedaling in de periode tussen de verkoop en de peildatum zou zijn toegenomen. Dan zou er sprake zijn van een stuk onvoorziene (niet gerealiseerde) waardedaling dat toekomt aan de koper.

In de Rww is (de omvang van) de waardedaling van een woning in het aardbevingsgebied per peildatum 1/1/2021 mede afhankelijk gemaakt van het aantal 'zwaardere' aardbevingen in een pc-6-gebied gedurende de periode 12/8/2012 en 1/1/2021. Volgens de commissie is de waardedaling van een niet-woning per peildatum 1/1/2021 afhankelijk van de totale schade- en bevingsintensiteit in een pc-4-gebied in die periode.

Bij verkoop van een woning in die periode komt de vergoeding voor het imago-effect toe aan de verkoper, en wordt het overige deel van de vergoeding verdeeld tussen koper en verkoper op basis van het aantal zwaardere aardbevingen voor en na de verkoop. Dit sluit aan bij de achtergrond voor de vergoeding van waardedaling bij woningen, te weten het verdisconteren van de gevoelens van angst en onzekerheid tav juist die zwaardere aardbevingen.

Bij verkoop van een niet-woning in die periode zal een koper vanaf het begin van die periode 'zakelijk' rekening hebben gehouden met de door de commissie geïdentificeerde schadefactoren 'kans op rompslomp', 'onvoorziene gebreken' en 'imago-effect'. Deze factoren zullen dan ook bij niet-woningen al vanaf het begin van de periode tot een waardedaling hebben geleid. Daarmee ligt het volgens de commissie in de rede om ook bij verkoop van een niet-woning gedurende deze periode de gehele vergoeding voor de waardedaling toe te kennen aan de verkoper.

Bij verkoop gedurende de periode zou de vergoeding voor de verkoper dan wel berekend moeten worden op basis van de (WOZ-)waarde van de niet-woning per de verkoopdatum (met evt. een rentevergoeding op basis van de wettelijk rente vanaf die datum).

Het advies van de commissie luidt dan ook om de regeling zodanig in te richten dat de koper geen aanspraak kan maken op een vergoeding en dat de verkoper een vergoeding kan krijgen op basis van de

percentages uit de matrix, gecombineerd met de WOZ waarde die gold in het jaar van verkoop. Voor zover dit uitvoerbaar/te automatiseren is uiteraard.

Vraag VII

Vraag IMG

Bijlage 2 bevat een overzicht van soort-objectcodes die naar onze (voorlopige) mening wel of niet moeten worden uitgesloten, of waarover nog moet worden besloten (kolom E). Daarin is de Tabel publiek vastgoed uit uw advies verwerkt. Kolom G bevat een aantal vragen.

- a. Kan uw commissie zich vinden in de in kolom E weergegeven besluiten, dat wil zeggen liggen deze in de lijn van uw advies?*
- b. Kan uw commissie uitsluitel geven over de in kolom E geel gearceerde soort-objectcodes en de in kolom G gestelde vragen, eveneens zodat deze in de lijn van uw advies liggen?*
- c. Is de vraag welke objecten moeten worden in- of uitgesloten naar uw mening volledig beantwoord met het overzicht in Bijlage 2?*
- d. Als uw commissie de vorige vraag ontkennend beantwoordt, op welke manier zou naar uw mening nog een verder onderscheid moeten worden gemaakt?*

Antwoord commissie

Op basis van voortschrijdend inzicht zal de commissie een nieuwe tabel aanleveren met een uitgebreidere lijst SOC's die kwalificeren als "publiek vastgoed" of als "wonen annex". Zie ook het antwoord op vraag 3. Deze tabel zal aangeleverd worden als Excel bestand aan de daarmee belaste medewerkers bij het IMG.

Ad a. Bij bestudering van de nieuwe lijst met soort-objectcodes is gebleken dat onbebouwde gronden, niet zijnde bouwgrond, ten onrechte zijn ingesloten.

Ad b. Op een enkel advies tot maatwerk wel.

Ad c. In de groene kolom wel.

Ad d. N.v.t.

NB: met een aantal aanpassingen (zoals de drempel tot een WOZ-waarde van EUR 50.000 en een glijdende schaal voor de vergoedingen voor niet-woningen met een WOZ-waarde tussen EUR 50.000 en EUR 200.000) zou dit leiden tot de volgende aangepaste vergoedingensystematiek:

- Tot en met EUR 50.000: vergoeding nihil
- Vanaf EUR 50.000 tot EUR 200.000: vergoeding volgens glijdende schaal conform formule in deze notitie
- Vanaf EUR 200.000 tot EUR 3.000.000: vergoeding volgens matrix uit definitief advies
- Vanaf EUR 3.000.000 waardedaling: vergoeding nihil.