

Terug in de tijd: Neerlands oudste taxatiestandaard

Nieuwsoverzicht > (/category/actueel)



22 januari 2018 | Door: *drs. P.C. van Arnhem FRICS, registertaxateur en onteigeningsdeskundige*

Ik neem u graag mee terug in de tijd, met een kijkje in de oudste Nederlandse taxatiestandaard. Deze spelregels voor taxateurs uit 1812 zijn verrassend actueel en doen niet onder voor de huidige gedrags- en beroepsregels.

Invoering kadaster

In 1812 werd bij keizerlijk decreet het kadaster ingevoerd in Nederland, met als eerste doel het heffen van belastingen. Onder Koning Willem I werd de grondboekhouding in 1832 voltooid. Ze bleek een succes. Bij invoering van het Burgerlijk Wetboek in 1838 werd het kadaster bovendien gekoppeld aan eigendomsoverdrachten en hypotheek.

Méthodique Verzameling: de eerste taxatieregels

Om een eerlijke waardebeoordeling te bereiken, werd een uitgebreide set taxatieregels geïntroduceerd, onder de naam *Méthodique Verzameling*. Deze regels werden overgenomen uit Frankrijk, waar ze als 'Recueil Méthodique' al in 1808 waren ingevoerd.

De *Méthodique Verzameling* omvat maar liefst 1.144 artikelen. Het kent een buitengewone mate van detail en is sterk gericht op gelijke behandeling, met name door het inperken van de subjectiviteit van de taxateur.

Tegelijkertijd is het onderdeel over taxaties in dit boekwerk een – tot op heden – volkomen onbelicht hoofdstuk in de historisch-economische literatuur.

Massale waardebeoordeling

Ten behoeve van de benodigde massale waardebeoordeling, werden classificaties van vastgoedobjecten gemaakt. Vervolgens gingen schattingcommissies aan het werk.



Recente artikelen

03 november 2017

Bericht van het bestuur

(<https://www.nrvt.nl/bericht-van-het-bestuur-5/>)

10 oktober 2017

Nieuw model Taxatierapport

woonruimte per 1 april 2018

(<https://www.nrvt.nl/nieuw-model-taxatierapport-woonruimte-per-1-april-2018/>)

10 oktober 2017

Zin en onzin over Highest And Best Use

(<https://www.nrvt.nl/zin-en-onzin-over-highest-and-best-use/>)

02 oktober 2017

Inflatiescenario oktober 2017

(<https://www.nrvt.nl/inflatiescenario-oktober-2017/>)

Zij kozen per klasse een representatief voorbeeldobject en bepaalden voor elke referentie de opbrengsten op basis van marktprijzen over 15 jaar. De twee 'beste' en twee 'slechtste' gingen eraf. Voor 'betimmerde' eigendommen hield men de gemiddelde huurwaarde over 10 jaar aan. Kerken, overheden, scholen en armenzorg waren vrijgesteld.

De totale belastingopbrengst in 1832 was acht miljoen gulden.

Voorbeelden uit de Methodique Verzameling

Hierna volgen een paar voorbeelden van de toenmalige beroepsregels voor de vastgoedtaxateur. Ze zijn anno 2017 nog uiterst actueel.

Allereerst is de objectiviteitseis – art. 16 van de Algemene gedrags- en beroepsregels van NRV – prachtig verwoord:

332. Ieder taxateur moet zich deze beginselen wel in het hoofd prenten en tot zich zelve zeggen: „In-
„ dien ik eigenaar van dat goed ware, zou ik het-
„ zelve redelijker wijze voor zoo veel kunnen ver-
„ huren, of, indien ik in het geval was pachter
„ daarvan te zijn, dan zou ik er de som van
„ voor willen geven,” dat is te zeggen, zoodanigen
prijs, als waarvoor deze eigendom verpacht
zou worden, bijaldien de eigenaar, tot de bebouwing
van denzelven, noch getimmerten, noch beesten,
noch ploeggereedschap, noch zaad zou leveren,
doch gehouden zou zijn er de verponding van
te betalen.

De taxatie, van allen persoonlijk invloed vrij.

415. Daardoor is de taxatie voor allen invloed,
voor alle hartstogten beveiligd.

Over – wat in NRV termen heet – maatschappelijk en economisch vertrouwen:

Prijsselijk gedrag der taxateurs.

420. De reeds gebezigde taxateurs hebben, tot
heden toe, over het algemeen, het openbaar vertrouwen
gerechtvaardigd; de eigenaars hebben de
rechtvaardigheid hunner bewerkingen erkend.

Meer 'Algemene gedrags- en beroepsregels' van die tijd:

Gelijkheid der taxatien

421. Ééne vrees slechts heeft zich opgedaan; ieder

kanton, iedere gemeente, zich regtvaardig begroot

achtende, heeft schijnen te vrezen, dat men

niet overal met dezelfde goede trouw en met dezelfde

naauwkeurigheid te werk ging.

Maar juist om dat die vrees algemeen is, vervalt

zij van zelve; zij wordt eervol voor het corps der

taxateurs en geruststellend voor alle de belastingschuldigen.

Belang van den taxateur om regelmatig te werk te gaan.

1113. Met de grootste zorgvuldigheid uit de kundigste

landmeters en eerlijkste mannen uitgekijpt,

vreemd in het kanton, waarin bij arbeid,

heeft hij er geen belang bij,

noch om de taxatien te vergrooten, noch

om dezelve te verminderen. Zijn eenig belang is,

wel te handelen, in de vrees van zijnen arbeid te

zien verwerpen en om er te gelijker tijd de belooning

en de verdienste van te verliezen.

Ons taxatievak is ontsproten aan de landmeetkunde. Wellicht heten onze collega's daarom in Engeland ook nu nog 'surveyors' en in België 'landmeters-experten'.

Taxatie en onpartijdigheid waren ook in oude tijden één op één met elkaar verbonden:

Voorzorgen, om de getrouwheid der taxatien te verzekeren.

1114. Maar het zou daarenboven zeer moeilijk

voor de taxateurs zijn, om zich van de onpartijdigheid

te verwijderen; door eene meenigte opgaven gedwongen;

in alle zijne werken door de controleurs

verzeld; genoodzaakt, om stap voor stap de instructien

te volgen

De Wetgever was zich in 1812 terdege bewust van wat wij nu zouden noemen 'de 'uncertainty'-problematiek':

Zwarigheid der taxatie.

412. Deze taxatie der inkomsten, wezenlijk moeilijk

in haar zelve, schijnt zulks nog meer in de

begrippen; de landmeter, welke iederen eigendom,

zoo als hij dien op het terrein ziet liggen, meet en

op het plan brengt, gaat volgens wiskunstige waarheden

te werk; de taxateur, belast met het begrooten

van een inkomen, dat zich aan zijn gezigt onttrekt,

schijnt meer aan het willekeurige overgegeven

te wezen.

Meer 'art' dan 'science' dus. Het navolgende is interessant in het kader van de huidige rule-based / principle-based discussie binnen NRVT:

De taxatie rust op vaste grondslagen.

413. Bijaldien middelerwijl de taxatie op geene
zulke vaste, baarblijkelijke gronden als de landmeting
kan rusten, zoo is het echter mogelijk, dezelve
eenen zoodanigen gang te schetsen, dat de taxateur
door de handelwijzen zelve, die hij volgt, tot
de waarheid geleid wordt, en dat het vertrouwen,
hetwelk zijn ambt kan inboezemen, nog door de
operatie in haar zelve geregtvaardigd wordt.

Taxeren heeft voorts van doen met ervaring:

Voorkeur, aan reeds gebezigde taxateurs gegeven.

484. Men bezigt, bij voorkeur, de zoodanige,
welke reeds aan de taxatie geärbeid hebben, en welker
operaties voor regelmatig erkend geworden zijn.

Korte metten met de *senior 'countersigning' valuer* zoals wij die (voor NRVT zijn intrede deed) bij de
grote kantoren kenden:

Algemeene taxateur verboden.

487. Er mag geen' algemeenen taxateur worden
benoemd, onder welken onder-taxateurs staan.

'*Koopswaarde*': de Market Value van weleer:

Koopswaarde.

598. Alhoewel de koopswaarde een zeer gebrekkelijke maatstaf is, om den opbrengst van eenen eigendom te begrooten, zoo kan zij echter met nut worden geraadpleegd, om, betrekkelijkerwijze en bij vergelijking, den opbrengst van de verschillende soorten van eigendommen te begrooten.

Tot slot: plausibiliteitsverklaring, toetsing en valuation-review zijn

niet uit de lucht komen vallen met NRVt of PTA. In 1812 kenden we ze ook:

Bewerkstelling van een contra-taxatie.

679. Deze contra-taxatie wordt onder het opzicht van den directeur der belastingen door eenen nieuwen taxateur bewerkstelligd; de eersten taxateur en de controleur moeten daarbij tegenwoordig zijn, en alle de werkzaamheden daarvan bijwonen.

Inspiratie voor het heden

Wat mij betreft kan NRVt bij het ontwikkelen van de nieuwe reglementen, een voorbeeld nemen aan de Méthodique Verzameling uit 1812. Met name de objectiviteitseis wordt hierin scherp verwoord.

We kijken wel eens met afgunst naar Engeland, maar ook bij ons geldt: de professie heeft oude papieren!

Disclaimer

De op deze opinieweblog opgenomen artikelen worden door columnisten/bloggers op persoonlijke titel geschreven. De meningen die zij daar uiten vertegenwoordigen niet per definitie de mening van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). NRVt is niet aansprakelijk voor de inhoud van de geplaatste artikelen.

ONS ADRES

Watermanweg 104, 6e etage
Postbus 42530
3006 DA Rotterdam

BEL OF MAIL ONS

010 – 31 61 200
ma t/m vrij
van 9:00 tot 12:00 uur
en 13:00 tot 17:00 uur

OVER ONS

Wat doen wij? (over-ons/missie-taken-en-beleid/)

In de media (over-ons/in-de-media/)