

Oplegvel Informatienota

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Mevr. M. Franssen
Telefoon 5113392 E-mail: mfranssen@haarlem.nl
WZ/OGV Reg.nr. 2008/167217
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 28 oktober 2008

Onderwerp

Woonlasten woonboten

DOEL: Informeren

Gezien de toezegging van de wethouder (M. Divendal) informeert het college de commissie Bestuur over de voorgenomen vereenvoudiging van het gemeentelijk belastingstelsel (precario) en het voornemen op termijn de Roerende Ruimte Belasting in te voeren.

B&W

1. Het college neemt kennis van:
 - De vereenvoudiging van het gemeentelijk belastingstelsel (precario) voor woonschipbewoners, welke uitwerking zal krijgen bij de vaststelling van de Belastingverordening; en
 - Het voornemen op termijn de Roerende Ruimte Belasting in te voeren. Hierover wordt in 2009 een opinienota aan de raad voorgelegd.
2. De woonschipbewoners van de Gemeente Haarlem ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
3. Het college informeert de commissie Bestuur over dit onderwerp.

INFORMATIENOTA

Onderwerp: Woonlasten woonboten

Inleiding

Het heffingstelsel van gemeentelijke belastingen is een complexe situatie voor de woonschipbewoners. Het aantal heffingen waarmee een woonschipbewoner wordt geconfronteerd is groot. Een vereenvoudiging van het belastingstelsel (precario) verbetert deze ingewikkelde omstandigheden.

Daarnaast werd het wonen op een woonschip¹ in het verleden als ondergeschikt gezien aan het wonen op de wal. De nadelen overtroffen in grote mate de voordelen. Tegenwoordig wegen de voordelen zwaarder dan de nadelen en is het wonen op een woonschip over het algemeen net zo comfortabel als wonen op de wal.

Om deze reden is het streven de gemeentelijke belasting voor woonschipbewoners zoveel mogelijk gelijk te behandelen als voor bewoners op de wal. Voor een nadere toelichting wordt hier verwezen naar bijlage A.

In deze nota neemt het college kennis van de vereenvoudiging van het gemeentelijk belastingstelsel (precario) en het voornemen op termijn de Roerende Ruimte Belasting in te voeren.

Kernboodschap

1. Het college neemt kennis van:
 - De vereenvoudiging van het gemeentelijk belastingstelsel (precario) voor woonschipbewoners, welke uitwerking zal krijgen bij de vaststelling van de Belastingverordening; en
 - Het voornemen op termijn de Roerende Ruimte Belasting in te voeren. Hierover wordt in 2009 een opinienota aan de raad voorgelegd.

Consequenties

I. Vereenvoudiging

Om het huidige stelsel te vereenvoudigen, kunnen een aantal heffingen samen worden gevoegd.

Op dit moment worden woonschipbewoners geconfronteerd met een negental heffingen, respectievelijk:

1. Afvalstoffenheffing
2. Rioolrecht
3. Precariobelasting
 - 3.1 Ligplaatsgeld: Verordening precariobelasting 2008
 - 3.2 Steiger boven openbare grond: Verordening precariobelasting 2008

¹ Voor het begrip woonschip wordt verwezen naar de Woonschepenverordening. Artikel 1 sub a Woonschepenverordening 2005: 'vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd'. Onder woonschip wordt tevens verstaan woonboot en woonark.

- 3.3 Steiger boven openbaar water: Verordening precariobelasting 2008
- 3.4 Paal bij woonschip: Verordening precariobelasting 2008
- 3.5 Gebruik grond als tuin: Verordening precariobelasting 2008
- 4. Havengeld (alleen bij het hebben van een pleziervaartuig of vlot bij een woonschip): Verordening havengelden 2008

De diverse precariobelasting tarieven genoemd onder 3. -het ligplaatsgeld, het tarief voor een steiger boven de openbare grond en openbaar water, een paal bij het woonschip en het gebruik van de grond als tuin- worden samengevoegd. In plaats daarvan wordt er voortaan voor de bewoner van een woonschip één precariotarief gehanteerd. De bewoner van het woonschip betaalt dan een bepaald tarief per vierkante meter voor het in gebruik genomen water en grond.

De hoogte van dit tarief zal nader worden vastgesteld bij vaststellen van de Tarieventabel bij de Verordening Precariobelasting 2009, welke eind 2008 bekend zal worden gemaakt.

Indeling nieuw tarief naar ligplaatslocatie

De huidige situatie is dusdanig dat de Gemeente Haarlem qua tarieven voor de ligplaatsgeld (3.1) in verschillende delen is opgedeeld. Zo wordt bijvoorbeeld in de Waarderhaven voor de ligplaats een lager tarief betaald dan bij het Jaagpad. Deze situatie zal bij een vereenvoudiging blijven bestaan, met als kleine wijziging dat de Spaarndamseweg 3 t/m 27 samen wordt gevoegd met de Waarderhaven. De Gemeente Haarlem wordt opgedeeld in vier gebieden, respectievelijk:

1. Waarderhaven en Spaarndamseweg 3 t/m 27
2. Conradkade, Friese Varkensmarkt, Hooimarkt, Houtmarkt, Zuider Buiten Spaarne en Schalkwijkerstraat.
3. Spaarndamseweg 101 t/m 133
4. Jaagpad

De indeling in gebieden is een logische keuze. Precariobelasting kan worden vergeleken met erfpacht op de wal. Ook daar is een verschil in de hoogte van de erfpacht, afhankelijk van de locatie. Een zelfde denkwijze wordt ook toegepast op de precariobelasting.

Woonlasten

De doelstelling is om met het vereenvoudigde stelsel, waar één tarief wordt vastgesteld voor de ligplaats, steiger boven grond en water, de paal bij het woonschip en de grond, hetzelfde precariobedrag in rekening te brengen. Het is niet de bedoeling dat het samenvoegen van de precariotarieven op zich leidt tot een lastenverzwaring voor de woonschipbewoners. Daarom zal het tarief (per gebied) zodanig worden gekozen dat men, uitgaande van de huidige inmetingsgegevens, in totaal voor precario ongeveer hetzelfde gaat betalen als voorheen.

De inmetingsgegevens zullen de woonlasten, in individuele gevallen, kunnen verzwaren; zie hieronder. Deze verzwaring is te billijken. Immers het daadwerkelijke gebruik wordt daarbij in rekening gebracht.

Nieuwe inmetingsgegevens

In november 2007 zijn de woonschepen, op een enkele na, opnieuw ingemeten. Deze gegevens zullen worden gebruikt voor het berekenen van de nieuwe precarioaanslag. Na onderzoek is gebleken dat het regelmatig voorkomt dat de huidige precarioaanslag te laag is geschat. Het aantal vierkante meters dat nu in

rekening wordt gebracht, komt vaak niet overeen met de daadwerkelijke situatie. Woonschibewoners zullen noodgedwongen op deze manier geconfronteerd kunnen worden met een verhoging van hun precarioaanslag. Nadrukkelijk wordt in deze nota vermeldt dat dit niet komt door de vereenvoudiging van het stelsel en de wijziging van het precariotarief, maar door wijziging van de daadwerkelijke gebruikssituatie.

Water tussen woonschib en grond

Het stuk water tussen het woonschib en de grond zal bij de invoering van het vereenvoudigde stelsel ook in rekening worden gebracht. Bij berekening van het nieuwe tarief zal hier rekening mee worden gehouden. Het omslagstelsel zal dusdanig zijn dat de daadwerkelijke woonlasten voor de woonschibewoners door deze wijziging gemiddeld niet zullen toenemen.

Vergelijking met andere gemeenten

Het hebben van een woonschib in de ene gemeente is heel anders dan het hebben van een woonschib in de andere gemeente. Dit is nauwelijks met elkaar te vergelijken, met name op het gebied van ligplaatsen. De tarieven voor het heffen van precario zijn dan ook per gemeente zeer verschillend. De huidige tarieven van de Gemeente Haarlem wijken daarentegen niet zo veel af van de precariotarieven van de bijvoorbeeld Gemeente Amsterdam².

II. Roerende Ruimte Belasting (RRB)

Om de gelijkheid met de walbewoners te bewerkstelligen, is het wenselijk om de eigenaren van woonschepen een soortgelijke Onroerende Zaak Belasting op te leggen. Ook eigenaren van woonschepen profiteren immers van collectieve voorzieningen die de gemeente hen biedt en daar staat een vergoeding tegenover. Deze vergoeding kan worden gevonden in de Roerende Ruimte Belasting. Deze zal op basis van de WOZ-waarde van de woonschib worden berekend en vastgesteld bij de Belastingverordening.

Het voornemen is om de Roerende Ruimte Belasting (RRB) in de nabije toekomst in te voeren. Dit om gewinning aan de invoering van deze Roerende Ruimte Belasting toe te staan. In 2009 zal de raad een opinienota ontvangen met het voorstel tot (her)invoering van de Roerende Ruimte Belasting.

In veel andere gemeenten wordt inmiddels deze Roerende Ruimte Belasting geheven, bijvoorbeeld in de Gemeente Amsterdam, Gemeente Aalsmeer en Gemeente Deventer. De trend is dat steeds meer gemeenten overgaan tot invoering van de Roerende Ruimte Belasting

III. Bezwaar en beroep

Tegen een individuele precarioaanslag kan door een betrokkene in bezwaar worden gegaan. Daarentegen is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen het vaststellen van het tarief in de Belastingverordening.

² De precariotarieven in de Gemeente Amsterdam zijn tevens opgedeeld op basis van verschillende gebieden. Voorbeelden: tarief ligplaats woonschib Centrum: € 8,31 per m² per jaar, tarief ligplaats woonschib Oost-Watergraafsmeer: € 5,38 per m² per jaar.

Vervolg

De invoering van één precariotarief voor de woonschepen en de hoogte van dit tarief worden vastgesteld bij vaststellen van de Tarieventabel bij de Verordening Precariobelasting 2009, welke eind 2008 bekend zal worden gemaakt.

De woonschipbewoners ontvangen een informatiebrief.

De raad ontvangt in het eerste kwartaal van 2009 een opinienota inzake de invoering van Roerende Ruimte Belasting.

Bijlagen

Bijlage A

Bijlage A: Woonlasten woonschepen aanvullende informatie

Voorwoord

De financiële verhouding tussen de gemeente Haarlem en woonschipbewoners is complex. Momenteel worden woonschipbewoners met bijna een tiental heffingen geconfronteerd.

In deze toelichting wordt de huidige situatie in kaart gebracht en gezocht naar een vereenvoudiging van de huidige situatie.

Wonen op een woonboot is een keuze: vandaar dat niet beoogd wordt de kosten van woonboten en woningen aan de wal te vergelijken. Het streven is er uitsluitend op gericht woonboten qua gemeentelijke belasting zoveel als mogelijk is gelijk te behandelen als woningen op de wal.

Inleiding

Woonboten zijn er in Nederland al eeuwen. Het officiële woonbotenbeleid heeft in Nederland een geschiedenis die teruggaat tot 1918. In dat jaar zijn er voor het eerst regels opgesteld voor wonen op water. Deze regels waren opgenomen in de zogenaamde Wet op de Woonwagens en Woonschepen (WWW). De wet is sindsdien vele malen gewijzigd en werd in 1999 ingetrokken. Vanaf 1 maart 1999 is de Gemeenteraad zelf bevoegd om bepalingen vast te stellen aangaande woonboten. Dit artikel is opgenomen in de Huisvestingswet.

In de gemeente Haarlem liggen circa 220 woonboten op zeer uiteenlopende locaties.

Een belangrijk terugkerend thema in gesprekken is de gelijkwaardigheid tussen wonen op water en wonen op land. Die gelijkwaardigheid wordt al jaren beleden door zowel landelijke als lokale overheden, maar is er feitelijk niet. Woonboten zijn niet opgenomen in bijvoorbeeld de Woningwet, de Huurprijzenwet, de Wet op de Individuele Huursubsidie en de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Ook sommige milieuwetgeving, zoals de Wet Geluidhinder is niet van toepassing op woonboten. En zo is er nog een groot aantal onderwerpen waarbij van feitelijke gelijkheid geen sprake is. Deze thema's vallen niet binnen de bevoegdheid van de gemeente. Of ze zijn, zolang er geen stedelijke of landelijke regeling voor is, financieel onuitvoerbaar voor de gemeente. Dat betekent dat slechts die onderwerpen aangepakt kunnen worden die onder de directe bevoegdheid van de gemeente vallen.

Wanneer gesproken wordt over woonboten vallen daaronder zowel schepen, vaartuigen en arken. Bij schepen wordt dan aan originele (bedrijf)schepen gedacht, die in gebruik zijn genomen als woning en aan de buitenzijde beperkt zijn aangepast. Vaartuigen zijn veelal scheepscasco's met een niet originele opbouw. Arken zijn vaak (betonnen) bakken met daarop een veelal doosvormige woning. Arken varen niet. De invalshoek bij deze onderverdeling is ruimtelijk: wat zie je? Woonbootbewoners geven er soms de voorkeur aan een onderscheid te maken tussen varende, noodzakelijkerwijs verplaatsbaar en niet noodzakelijkerwijs verplaatsbaar. Zij kijken meer vanuit de mogelijkheden van de boot.

Wonen op een woonboot

In het verleden had wonen op een woonboot enkele voordelen ten opzichte van wonen aan de wal maar toch vooral nadelen. In de rapportage van de werkgroep liggelden woonschepen (naar haar voorzitter ook wel de Commissie Adriaanse genoemd) uit 1975 worden de volgende voordelen genoemd:

1. De vrijheid en de rust;
2. De nabijheid van de natuur;

3. Verplaatsbaar;
4. Minder last van burenen;
5. Mogelijkheden voor watersport;
6. Lagere investering dan wonen op de wal.

De nadelen overtroffen echter toen in belangrijke mate de voordelen:

1. Geen aansluiting op de openbare nutsbedrijven;
2. De grote afstand tot het centrum;
3. De grote temperatuurgevoeligheid;
4. Het weinig stabiel zijn;
5. Ruimtegebrek;
6. Overlast van de scheepvaart;
7. Watervervuiling;
8. In woonschepen kops aan de wal;
9. Onvoldoende beschoeiing;
10. Slechte begaanbaarheid van het jaagpad;
11. Grote mate van brandonveiligheid.

Heden ten dage blijkt dat wonen op het water bijna niet mogelijk is zonder over een zeer goed gevulde portemonnee te beschikken. De koopprijzen die voor woonboten worden gevraagd, en betaald, liggen aanzienlijk hoger dan voor een inhoud (m³) en woonoppervlakte (m²) vergelijkbare woning aan de wal. Veel woonbootbewoners wonen dan ook op hun hobby. Zij zijn liefhebbers.

Beleidsuitgangspunten

Hoofdpunten van fiscaalbeleid voor wonen op water zijn: gelijkwaardigheid, rechtszekerheid. Startpunt van fiscaalbeleid is dat wonen op het water beschouwd wordt als een volwaardige woonvorm, gelijkwaardig aan wonen op de wal. Veel woonboten in Haarlem liggen er al lang, soms tientallen jaren. Woonboten hebben over het algemeen een vaste ligplaats. De basis van rechtszekerheid voor woonbootbewoners ligt in de koppeling van die ligplaats aan een ligplaatsvergunning. De gemeente streeft een eenduidig, handhaafbaar en rechtszeker systeem na..

Terrassen en drijvende tuinen

Naast een ligplaats heeft een woonboot ook behoefte aan een buitenruimte, te vergelijken met bijvoorbeeld een balkon op de wal. Ook de bestemming en het gebruik van de oever waaraan een woonschip ligt, wordt geregeld in het bestemmingsplan. Voor ingebruikname van oevers voor privédoeleinden zullen de in Haarlem gebruikelijke regels voor het gebruik of in gebruik nemen van openbare ruimte gelden.

Ligplaatsvergunningen

De rechtszekerheid van woonbootbewoners is geregeld met een systeem van ligplaatsvergunningen. De ligplaatsvergunning is persoons- ligplaats- en bootgebonden. Bij wisseling van eigenaar is het gebruikelijk dat de vergunning voor de betreffende ligplaats aan de opvolger wordt verleend. Vrijwel alle woonbootbewoners hebben inmiddels een vergunning voor onbepaalde tijd.

Huidige fiscale heffingen

Woonschipbewoners kunnen met een negental heffingen te maken krijgen:

1 Afvalstoffenheffing

Afvalstoffenheffing wordt geheven voor het verwerken van huishoudelijk afval. De afvalstoffenheffing wordt geheven van degene die in de gemeente het feitelijke gebruik heeft van een

perceel (waaronder begrepen een woonboot) waarvoor de verplichting tot inzameling van huishoudelijk afval geldt. Er wordt onderscheid gemaakt in een eenpersoonstarief en een meerpersoonstarief.

2. Rioolrecht

Het rioolrecht wordt geheven ter zake van de verwerking van afvalwater. Het rioolrecht wordt geheven van degene die aan het begin van het jaar het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een eigendom (w.o. een woonschip) dat direct of indirect is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Er geldt een vast tarief per eigendom en een afwijkend tarief voor eigendommen, die niet op het waterleidingsnet zijn aangesloten.

3. Precariobelasting

Deze belasting wordt geheven ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond. Deze belasting is geregeld in artikel 228 van de Gemeentewet. Binnen de gemeente Haarlem wordt onderscheid gemaakt naar “vaste” precariobelasting en “losse” precariobelasting: de eerste wordt bij wege van aanslag geheven, de laatste bij wege van gedagtekende nota.

3.1 Ligplaatsgeld

Voor het woonschip zelf.

Per m².

Vijf locaties met verschillende tarieven. Per maand (0,37 – 0,79 euro)/ jaar (3,57 – 8,30 euro).

NB. De Lieoever, Penningsveer, Pol, Rietpol en Taanplaats vallen hier buiten, omdat de woonschepen daar onder een erfpachtovereenkomst met het recreatieschap vallen.

3.2. Steiger boven openbare grond

Voor het hebben van een steiger(deel) boven de openbare grond.

Per m².

Per maand (4,74 euro)/ jaar (39,15 euro).

3.3. Steiger boven openbaar water

Voor het hebben van een steiger(deel) boven openbaar water bij een woonschip.

Per m².

Per maand (1,19 euro)/ jaar (9,72 euro).

3.4. Paal bij woonschip

Voor het hebben van een paal als afmeervoorziening in het openbaar water bij een woonschip.

Per stuk.

Per jaar (12,70 euro bij een diameter kleiner dan dertig centimeter).

3.5. Gebruik van grond als tuin

Voor het gebruik van grond nabij woonschepen 'voor andere doeleinden'.

Per m².

Per maand (0,32 euro)/ jaar (2,60 euro).

4. Verordening havengelden: Verblijf op een vaste ligplaats voor pleziervaartuigen of vlot bij het woonschip.

Per lengte-eenheid van vijf meter.

Per jaar (94,40 euro voor vijf meter, 213,65 euro voor vijf tot tien meter enzovoort).

5. Overige heffingen

Naast de hiervoor genoemde heffingen kan de woonbooteigenaar nog betrokken worden in de diverse andere belastingen en heffingen zoals de hondenbelasting, parkeerbelastingen, toeristenbelasting, leges e.d.

Roerende Ruimte Belasting/Roerende Zaak Belasting

Naast de heffingen zoals hierboven omschreven worden in verschillende gemeenten ook de Roerende Ruimte Belasting/Roerende Zaak Belasting in rekening gebracht. Deze heffing is te vergelijken met de OZB voor woningen en bedrijven aan de wal. De heffingsmaatstaf is de waarde van het roerende goed. Deze Roerende Ruimte Belasting wordt op dit moment nog niet in rekening gebracht in de Gemeente Haarlem.

Bij de invoering van de Roerende Ruimte Belasting (RRB) zal hetzelfde tarief gebruikt moeten worden als bij de Onroerende Zaak Belasting. De gebruikersheffing is bij de huidige Onroerende Zaak Belasting afgeschaft. Deze zal bij de Roerende Ruimte Belasting tevens niet in rekening mogen worden gebracht.

Het voornemen is deze Roerende Ruimte Belasting op termijn in te voeren.

Analyse en beoordeling huidige fiscale heffingen

Ad 1 en 2: riool- en afvalstoffenheffing

Deze heffingen staan tegenover individueel aanwijsbare tegenprestaties van de gemeente Haarlem. De heffingen worden voldaan door roerende en onroerende woningen.

Ad 3.1 tot en met 3.5: liggeld, afmeergeld, steigergeld, tuingebruik

Het betreft hier allemaal vormen van precariobelasting. De heffing van precariobelasting vindt zijn rechtsgrond **niet** in kostenverhaal maar in het feit dat belanghebbende een door de gemeente gedoogde inbreuk maakt op het eigendomsrecht dat de gemeente met betrekking tot de grond en water onder belanghebbende woonark heeft. Woonbootbewoners betalen precario aan de gemeente als vergoeding voor het toestaan van het gebruik van het water of grond boven de voor de openbare dienst bestemde grond.

De liggeldheffing is te vergelijken met erfpachtcanon bij woningen op de wal of een huurbetaling voor onroerende zaken. Dat geldt ook voor het afmeergeld (de aanmeerpaal), de heffing wegens tuingebruik en het steigergeld.

Ad 4. Verordening havengelden: Verblijf op een vaste ligplaats voor pleziervaartuigen of vlot bij het woonschip.

Het betreft hier een retributie als bedoeld in artikel 229 van de Gemeentewet. Evenals bij de precariobelasting zijn de heffingsmaatstaven en de tarieven bij de heffing van deze retributie vrij, met dien verstande dat het bedrag van de heffing niet mag worden gesteld van het inkomen, winst of vermogen (artikel 219, tweede lid, Gemeentewet). Echter anders dan bij de precarioheffing mag de geraamde opbrengst van de in deze verordening geregelde retributies niet hoger zijn dan de daaraan ten grondslag liggende geraamde kosten.

Het tarief is gekoppeld aan de lengte van de "bijboot".

Wat opvalt, is dat in artikel 6: vrijstellingen, van de Havengeldverordening is geregeld dat de rechten niet worden geheven ter zake van roeiboten enz., behorende bij vaartuigen waarvoor de rechten worden geheven of die daarvan zijn vrijgesteld dan wel waarvoor precariobelastingen worden geheven. Gelet op deze vrijstelling lijkt het mij dat de heffingsambtenaar onder de huidige omstandigheden niet snel tot heffing zal kunnen overgaan. Het staat de gemeente vrij om tegelijkertijd precariobelasting en havengeld/liggeld van belanghebbende te heffen ter zake van het ligplaats innemen met een woonark. (Hof Amsterdam 24 september 2004, nr. 2003/04096, Belastingblad 2004, blz. 1321).

Ad 5. Roerende ruimte belasting (RRB)

De rechtsgrond voor het heffen van deze belastingen is gelegen in het feit dat ook de zakelijk gerechtigden en gebruikers van deze roerende ruimten profiteren van de voorzieningen die de gemeente ten behoeve van het algemene belang tot stand brengt of in stand houdt.

Eigenaren van woonschepen, woonwagens en andere roerende zaken die dienen tot woning, en eigenaren en gebruikers van roerende bedrijfsruimten hebben evenzeer belang bij de collectieve voorzieningen die de gemeente hen biedt.

Op grond van het gelijkheidsbeginsel is het wenselijk om de eigenaren van woonschepen een vergelijkbare Onroerende Zaak Belasting op te leggen.

Samenloop Roerende Ruimte Belasting met liggeld en/of precariobelasting

De RRB kan worden geheven naast het liggeld dat de gebruiker van de ligplaats verschuldigd is voor een woonschip. Gelet op het verschil in karakter, enerzijds een algemene belasting en anderzijds een belasting die zijn rechtsgrond vindt in het feit dat de gemeente gedooft dat inbreuk gemaakt wordt op het eigendomsrecht dat de gemeente, is deze vorm van samenloop zeer wel mogelijk.

Daarnaast is het blijkens Hof Amsterdam 24 september 2004, nr. 03/0496, Belastingblad 2004, blz. 1321, mogelijk dat een gemeente ter zake van een woonark zowel havengeld of liggeld en precariobelasting heft. Indien dat het geval is zullen deze beide belastingen kunnen worden geheven naast de Roerende Ruimte Belasting.

Heffingsmaatstaf

De heffingsmaatstaf van de RRB is de waarde in het economische verkeer. Ook bij de forensenbelasting is er vaak sprake van een zelfde maatstaf als voor de Onroerende Zaak Belasting: de waarde in het economische verkeer.