

Toelichting

1. Inleiding

Deze ministeriële regeling wijzigt de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (hierna: UR instructie waardebepaling Wet WOZ). In de UR instructie waardebepaling Wet WOZ zijn taxatierichtlijnen nader uitgewerkt. Met deze wijziging zijn twee maatregelen uit het plan van aanpak¹ om het WOZ-proces te verbeteren (hierna: plan van aanpak) in regelgeving uitgewerkt. Het gaat hierbij om het vastleggen van een informeel contactmoment tussen woningeigenaren en gemeenten (maatregel van het verplicht informeel traject) en de modernisering van het standaardmodel van het taxatieverslag voor woningen (maatregel modernisering taxatieverslag voor woningen).

Deze twee maatregelen zijn de laatste twee uitwerkingen van het plan van aanpak en zien op twee verbeterpunten. Het eerste verbeterpunt is het vergroten van transparantie en vertrouwen door burgers te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van woningen, mede door een modernisering van het taxatieverslag voor woningen. Het tweede verbeterpunt is het bieden van informeel contact met burgers wanneer de WOZ-waarde (mogelijk) onjuist is.² Onder meer deze verbeterpunten leidden tot een concreet plan van aanpak met daarin in totaal zes maatregelen.

Het doel van de wijziging van de UR instructie waardebepaling Wet WOZ is drieledig. Ten eerste is dat het verbeteren van de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens. Ten tweede is dat het mogelijk maken voor woningeigenaren om in een voorfase op een laagdrempelige manier contact te kunnen opnemen met de gemeente om objectkenmerken te corrigeren bij een onjuiste registratie. Ten derde is dat het bieden van uniformiteit in de manier waarop gemeente de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens borgen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

In paragrafen 2.1 tot en met 2.3 wordt een algemene toelichting gegeven die (tenzij anders vermeld) geldt en van belang is voor beide maatregelen die worden uitgewerkt in de wijziging van de UR instructie waardebepaling Wet WOZ. Vervolgens worden in paragrafen 2.4 en 2.5 respectievelijk de uitwerking van de twee maatregelen toegelicht.

2.1 Maatregelen als verbeterpunten in het WOZ-proces

Met de maatregelen uit het plan van aanpak wordt invulling gegeven aan met name het werken aan transparantie en vertrouwen door het betrekken van burgers bij de bepaling van de WOZ-waarde van hun woning. Gemeenten nemen contact op met de woningeigenaar over de gegevens

¹ Kamerstukken II 2022/23, 29279, nr. 734. In de Kamerbrief van 30 september 2022 kondigde het kabinet aan dat de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Financiën en Justitie en Veiligheid met betrokken stakeholders bij de Wet WOZ werken aan een verbetertraject van het WOZ-proces. Naar aanleiding van een rapport van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) en enkele stakeholdersbijeenkomsten zijn destijds drie verbeterpunten van het WOZ-proces geïdentificeerd: (a) Werken aan transparantie en vertrouwen door burgers te betrekken in de totstandkoming van de WOZ-waarde van woningen; (b) Bieden van informeel contact met burgers bij een (mogelijk) onjuiste WOZ-waarde en (c) ondersteunen van gemeenten bij de afhandeling van bezwaren.

² Kamerstukken II 2022/23, 29279, nr. 776. Drie van de zes maatregelen zijn (al dan niet in aangepaste vorm) uitgewerkt in de Wet herwaardering pkv WOZ en bpm die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De maatregelen die zijn uitgewerkt in de Wet herwaardering pkv WOZ en bpm zien op de hoogte en uitbetaling van proceskostenvergoedingen in WOZ- en bpm- bezwaar- en beroepszaken. Met de term 'proceskostenvergoedingen' wordt hier bedoeld op de vergoeding voor kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en een vergoeding voor immateriële schade wegens overschrijding van de redelijke termijn. Beide vormen van vergoedingen worden verlaagd in de wet herwaardering pkv WOZ en bpm.

die relevant zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde van de woning en geven de woningeigenaar de mogelijkheid om de geregistreerde gegevens te corrigeren waar nodig. Hierdoor worden burgers in een eerder stadium betrokken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van hun woning en krijgen ze op voorhand de mogelijkheid om laagdrempelig inspraak te geven over de gebruikte gegevens. Vervolgens kan de woningeigenaar de zelf gecontroleerde en eventueel gecorrigeerde waarderelevante objectkenmerken terugzien in het taxatieverslag dat beschikbaar wordt gesteld na vaststelling van de WOZ-waarde. Dit komt ten goede aan de transparantie omtrent het WOZ-proces en (naar verwachting) de acceptatiegraad van de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde. Daarnaast kan de gemeente op deze manier eventuele fouten in de administratie eenvoudig en laagdrempelig corrigeren zonder dat daarvoor een formele bezwaarprocedure nodig is, waardoor de werkbelasting van gemeenten naar verwachting beter gespreid wordt.

Ook wordt invulling gegeven aan het bieden van informeel contact met de burger bij een (mogelijk) onjuiste WOZ-waarde. Dit verbeterpunt is opgekomen doordat is gebleken dat het merendeel van de bezwaargronden in bezwaarschriften ziet op een onjuiste registratie van de objectkenmerken van een woning die in de waardebepaling zijn meegenomen.³ Met name de voorgestelde verificatie van de waarderelevante objectgegevens van woningen stimuleert gemeenten om onvolkomenheden in de administratie te herstellen voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld, waardoor het aantal bezwaarprocedures op die gronden naar verwachting wordt verlaagd.

2.2 Uniformiteit in de Wet WOZ en zorgplicht bij de totstandkoming van de WOZ-waarde

Het uitgangspunt van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) is om via één lijn ('uniformiteit') de waardering van onroerende zaken tot stand te laten komen. Om die reden kunnen via algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen richtlijnen worden vastgesteld. Bij de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is het nastreven van uniformiteit ook het uitgangspunt.

Een al in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ opgenomen richtlijn ziet op het verzamelen, analyseren en registreren van objectgegevens en marktgegevens die ten grondslag liggen aan de waardebepaling (van WOZ-objecten).⁴ Met de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is een verdere invulling gegeven aan deze richtlijn.

2.3 Waarderelevante objectkenmerken

De Wet WOZ schrijft niet uitdrukkelijk voor welke objectgegevens relevant zijn om de waarde van woningen te bepalen. Om te zorgen voor uniformiteit worden in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ twee groepen objectkenmerken vastgelegd. Hierbij wordt aangesloten bij de gangbare termen uit de WOZ-waarderingspraktijk, namelijk primaire en secundaire objectkenmerken. Bij primaire objectkenmerken kan gedacht worden aan meetbare objectkenmerken die niet of minimaal aan verandering onderhevig zijn, zoals de grondoppervlakte, de woonoppervlakte, de bijgebouwen (zoals een garage), en het bouwjaar. Bij secundaire objectkenmerken kan worden

³ Kamerstukken II 2022/23, 29279, nr. 734, p. 5.

⁴ Artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

gedacht aan de (in de praktijk gebruikte) kenmerken zoals kwaliteit, onderhoud, voorzieningen en ligging, maar bijvoorbeeld ook aan doelmatigheid en uitstraling (bekend als de KOUDVL-factoren).

2.4 Maatregel 'verplicht informeel traject vóóordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld' - verificatie van de waarderelevante objectkenmerken woningen

Bij de uitwerking van de twee maatregelen uit het plan van aanpak is rekening gehouden met de in de inleiding genoemde verbeterpunten van het WOZ-proces en de al geldende algemene wetten en rechtsbeginselen. Op basis van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)⁵ verzamelt een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen. Voor de uitvoering van de Wet WOZ betekent dit dat gemeenten van alle WOZ-objecten de waarderelevante objectgegevens juist geregistreerd moeten hebben voordat de WOZ-waarde vastgesteld wordt. In de praktijk wordt de correcte registratie van gegevens bemoeilijkt doordat gemeenten niet altijd zicht hebben op alle waarderelevante objectgegevens van (met name) woningen. Gemeenten hoeven immers geen weet te hebben van bijvoorbeeld verbeteringen die woningeigenaren binnenshuis hebben aangebracht als er geen aanleiding is geweest voor de woningeigenaren om deze te melden. Ook de modelmatige manier waarop taxaties plaatsvinden en de schaal waarop deze taxaties plaatsvinden zorgen voor uitdagingen om de kwaliteit van de geregistreerde gegevens te borgen. Dergelijke onjuiste registraties komen niet aan het licht of pas in een bezwaarprocedure.

De bedoeling van deze maatregel is om een informeel contactmoment tussen gemeenten en woningeigenaren over de gegevens die worden gebruikt voor de WOZ-waardebepaling aan te wijzen, ter bevordering van de kwaliteit van de geregistreerde waarderelevante objectgegevens.⁶ De gegevens bestaan in ieder geval uit de primaire en secundaire objectkenmerken van de woning. Zodra deze kenmerken voor de waardering worden gebruikt wordt over 'gegevens' gesproken. Informeel dient te worden opgevat als een 'laagdrempelig' contactmoment. De gedachte is dat gemeenten als onderdeel van de registratie de waarderelevante objectgegevens met enige regelmaat voorleggen aan de woningeigenaar om deze gegevens te controleren op juistheid ('ter verificatie'), waarna de gegevens waar nodig aangepast kunnen worden zonder dat de woningeigenaar (formeel) bezwaar moet aantekenen.

2.4.1. Frequentie verificatie waarderelevante objectgegevens

In principe worden waarderelevante objectgegevens bij iedere verkoop van de woning geverifieerd bij de nieuwe eigenaar van die woning. Doordat primaire objectkenmerken robuust zijn, is het voldoende dat verificatie van deze objectkenmerken bij iedere verkoop plaatsvindt. Dat is anders voor secundaire objectkenmerken. Doordat secundaire objectkenmerken vaker aan verandering onderhevig zijn, moeten deze frequenter geverifieerd worden. Daarnaast is informatie over secundaire objectkenmerken over het algemeen enkel beschikbaar bij de woningeigenaar, wat dus om een actieve verificatie vanuit gemeenten vraagt. Daarom is ervoor gekozen om de verificatie van secundaire objectkenmerken in ieder geval iedere vier jaar te laten plaatsvinden.

⁵ Artikel 3:2 Awb.

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 29279, nr. 828 en Kamerstukken II 2024/25, 29279, nr. 919.

2.4.2. Invulling informeel contactmoment

De wijze waarop deze verificatie moet plaatsvinden wordt nu niet geregeld, omdat in de WOZ-uitvoeringspraktijk al verschillende, bestaande initiatieven zijn om de waarderelevante objectgegevens te tonen, zoals het werken met een 'voormelding'.⁷ Vanuit de woningeigenaren bezien lijkt het wenselijk om continue inzage in de geregistreerde objectkenmerken van de woning te faciliteren, inclusief de mogelijkheid om die ter plekke te corrigeren. Tevens lijkt het voor de woningeigenaar het meest wenselijk om jaarlijks een voorlopige WOZ-waarde gekoppeld te zien aan de ingevulde objectkenmerken (objectgegevens) voordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Momenteel is een dergelijk systeem (met zowel continue inzage en correctiemogelijkheid, als een het jaarlijks uitsturen van een voorlopige WOZ-waarde) uitvoeringstechnisch niet haalbaar. De regeling biedt ruimte voor bovenstaande invulling, maar biedt ook ruimte voor een invulling op een wijze die minder ingrijpende impact heeft op de uitvoeringscapaciteit van gemeenten.

Een voorbeeld van invulling van deze verificatieplicht is het project 'Check uw woning' van de Landelijke Vereniging Lokale Belastingen (hierna: LVLB), om woningeigenaren te betrekken bij het beoordelen van de secundaire objectkenmerken van woningen. Op dit moment lopen er pilots van dit project waarin woningeigenaren via een (digitaal) formulier de status van verschillende kenmerken van hun woning invullen zonder dat taxatie-technische kennis is vereist. Gemeenten nemen deze gegevens (behoudens uitzonderingsgevallen) over en stellen de WOZ-waarde vast op basis van de door de woningeigenaar ingevulde gegevens. De uitkomsten van de pilots gebruikt de LVLB om deze werkwijze verder te optimaliseren. Het doel van de LVLB is om uiteindelijk, met oog op uniformiteit, de werkwijze van het project 'Check uw woning' en de daarbij behorende rekenmethodieken vast te stellen en ter beschikking te stellen.

Het kabinet heeft eerder aangegeven dit project van de LVLB te steunen. Onderhavige regeling biedt gemeenten ruimte om de verificatie van waarderelevante objectgegevens zelf in te vullen. Een voorbeeld van deze invulling is het project van de LVLB.

2.5 Maatregel modernisering taxatieverslag voor woningen - modernisering van het standaardmodel van taxatieverslag voor woningen

2.5.1 Achtergrond en ontwikkelingen in de praktijk

Het proces om tot een gemoderniseerd taxatieverslag te komen is niet nieuw. Al in 2009 is het model taxatieverslag vervangen omdat uit onderzoek van de Waarderingskamer bleek dat het daarvoor geldende model de woningeigenaar niet altijd overtuigde. Het vernieuwde model bevat sindsdien extra, toelichtende informatie.⁸ In 2021 ontstond opnieuw behoefte naar een beter taxatieverslag voor particuliere woningeigenaren. Het model voor het taxatieverslag bestaat al sinds de totstandkoming van de Wet WOZ, waardoor het niet meer volledig voldoet aan de (technische) vereisten van tegenwoordig. Voortschrijdend inzicht zorgt ervoor dat in de WOZ-uitvoeringspraktijk deels wordt afgeweken van het model. Bij de verbeteringen van het WOZ-uitvoeringsproces is een gedragen constatering dat het taxatieverslag kan bijdragen aan een transparante overheid en daarmee het vertrouwen in de WOZ-waarde. Het taxatieverslag draagt

⁷ Met 'voormelding' wordt niet zozeer bedoeld dat een voorlopige WOZ-waarde moet worden getoond.

⁸ Staatscourant 2011, 22974.

bij aan bieden van inzicht in het taxatieproces en de onderliggende waardering. Hierdoor is modernisering van het model taxatieverslag voor woningen gewenst.

De Waarderingskamer heeft samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in het project 'Samen organiseren' gewerkt aan het vernieuwen van de inhoud en vormgeving van het taxatieverslag. Diverse ontwerpen zijn voorgelegd aan het ledenpanel van de Vereniging Eigen Huis. Uit de uitvraag blijkt een behoefte te bestaan om naast de primaire objectkenmerken ook de secundaire objectkenmerken te tonen, de beoordeling daarvan en de onderliggende onderbouwingen (relevante informatie van vergelijkbare woningen). Ook gemeenten zelf zijn aan de slag gegaan. Sommige gemeenten hebben verschillende ontwerpen voorgelegd aan eigen burgerpanels. De resultaten daarvan zijn op hoofdlijnen meegenomen in het ontwerp zoals nu is neergelegd in deze regeling.

2.5.2 Tabel met elementen van het taxatieverslag

Tot op heden was het opgenomen model taxatieverslag voor woningen een vast formulier in de bijlage van de UR instructie waardebepaling Wet WOZ. Ontwikkelingen in de WOZ-uitvoeringspraktijk hebben ervoor gezorgd dat dit formulier en daarmee het model inmiddels achterhaald is. Om recht te kunnen blijven doen aan ontwikkelingen in de WOZ-uitvoeringspraktijk en tegelijkertijd duurzame regelgeving te creëren, is er nu voor gekozen om geen vast formulier meer in de regelgeving op te nemen. In plaats daarvan is gekozen voor een model in de vorm van een tabel, met daarin de elementen die het taxatieverslag voor woningen dient te vermelden. Kort samengevat ziet deze verplichting op het vermelden van alle gegevens die relevant zijn voor de waardebepaling van een woning.

2.5.3 Informatieverstrekking

Het taxatieverslag van een woning kent verschillende doeleinden. Het primaire doel is om een onderbouwing van de individuele taxatie aan de woningeigenaar te tonen. In het merendeel van de gevallen is de woningeigenaar een particulier met een eigen woning zonder specifieke taxatiekennis. De informatiebehoefte is dan ook een andere dan de professionele woningeigenaar, zoals een woningcorporatie. Vanwege de verschillende doeleinden en de gebruikers van een taxatieverslag, houdt deze regelgeving ruimte voor de in de praktijk ontstane gelaagde structuur. Dat betekent dat het taxatieverslag in meerdere delen kan worden getoond aan de woningeigenaar. Een 'verkort taxatieverslag' is met name bedoeld voor de woningeigenaar die alleen de WOZ-waarde en de in de taxatie gebruikte objectgegevens wil controleren. Dit verkorte taxatieverslag kan bijvoorbeeld met iedere WOZ-beschikking meegezonden worden. Het 'uitgebreide taxatieverslag' is bedoeld voor de woningeigenaar die het marktniveau en de onderlinge verhoudingen van de taxatie ten opzichte van de onderbouwingen wil controleren. Het verkorte en uitgebreide taxatieverslag gezamenlijk vormen het taxatieverslag. Niet alle informatie leent zich voor een (individueel) taxatieverslag, terwijl deze informatie wel noodzakelijk is om de bijvoorbeeld onderlinge verhoudingen te kunnen controleren.⁹ Deze extra informatie zorgt samen met het taxatieverslag voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. Het is aan gemeenten om al

⁹ HR 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316.

dan niet op verzoek deze informatie te overhandigen aan de woningeigenaar. De Waarderingskamer heeft samen met gemeenten gewerkt een 'verantwoordingsdocument'. Dit document geeft meer inzicht in de totstandkoming van de WOZ-waarde door algemene informatie te verstrekken over de wijze waarop de gemeente (modelmatig) waardeert, en bijvoorbeeld de algemene grondstaffels te vermelden. Het verantwoordingsdocument is voor iedere woning in een gemeente hetzelfde.

De gelaagde structuur van informatieverstrekking is niet vastgelegd in de regelgeving aangezien gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden. Uit de praktijk blijkt echter dat de gelaagde structuur in veel gemeenten goed werkt, waardoor deze structuur hier als 'best practice' benoemd wordt.

3. Verhouding tot hoger recht

Er worden twee maatregelen uitgewerkt in de UR instructie waardebepaling Wet WOZ: de verificatie van waarderelevante objectgegevens woningen en de modernisering van het taxatieverslag voor woningen.

De verificatie van waarderelevante objectgegevens woningen wordt geregeld in het UR instructie en waardebepaling WOZ. Gesteld kan worden dat introductie van een nieuwe verplichting voor gemeenten mogelijk eerder een wijziging van een wet in formele zin zou rechtvaardigen in plaats van een wijziging van lagere regelgeving. De verplichting tot het verifiëren van de gegevens op basis waarvan een bestuursorgaan besluiten neemt volgt echter reeds uit het zorgvuldigheidsbeginsel zoals gecodificeerd in artikel 3:2 Awb. Lagere regelgeving is een geschikt niveau om nadere invulling te geven aan dit zorgvuldigheidsbeginsel voor specifieke besluiten, zoals in dit geval het vaststellen van de WOZ-waarde van een woning.

De regelgeving met betrekking tot het taxatieverslag voor woningen is reeds opgenomen in het UR instructie waardebepaling Wet WOZ. Deze wijziging van de UR instructie en waardebepaling WOZ zorgt dat het model taxatieverslag voor woningen weer in lijn is met de praktijk en dat er een uniforme richtlijn is.

4. Doenvermogen

De verwachting is dat burgers die als woningeigenaar één of meerdere woningen bezitten meer betrokken raken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van die woningen. Dit vergt doenvermogen. Van woningeigenaren wordt immers verwacht dat zij met enige regelmaat (bij de aankoop van een woning voor primaire objectkenmerken en iedere vier jaar voor secundaire objectkenmerken) kritisch kijken naar de kenmerken die gemeenten geregistreerd hebben over hun woning, en deze corrigeren waar nodig. Het vastleggen in de regelgeving moet ertoe leiden dat gemeenten gestimuleerd worden invulling te geven aan deze maatregel en deze begrijpelijk en laagdrempelig voor woningeigenaren aan te bieden. Dit kunnen zij doen door onder andere een redelijke termijn te geven voor woningeigenaren om eventuele correcties door te geven en door woningeigenaren de mogelijkheid te bieden om op een laagdrempelige manier in contact te kunnen

treden met de gemeente. Door de laagdrempelige uitvraag zal op den duur de verschillende vragenformulieren overbodig worden.

5. Gevolgen voor burgers en het bedrijfsleven

In paragraaf 2.1 wordt uiteengezet wat de verwachte positieve gevolgen van de maatregelen zijn voor woningeigenaren. Negatieve gevolgen van de maatregelen voor burgers en bedrijfsleven zijn naar verwachting beperkt.

De mogelijkheid om in een voorfase te reageren op de geregistreerde objectgegevens blijft zonder formele gevolgen voor de woningeigenaar. De woningeigenaar kan hoe dan ook bezwaar maken tegen de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde. Als de woningeigenaar in een bezwaarprocedure in het gelijk wordt gesteld op een punt dat gecorrigeerd had kunnen worden in de informele voorfase, dan is het aannemelijk dat de gemeente (het bestuursorgaan) geen vergoeding van proceskosten toekent in de bezwaarfase. Deze proceskostenvergoeding wordt immers slechts toegekend voor zover het bestreden besluit (de WOZ-beschikking) wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.¹⁰

6. Uitvoeringsgevolgen decentrale overheden

Aangezien het uit de Awb al volgt dat gemeenten de nodige kennis en relevante feiten verzamelen om een besluit te nemen, zou de invulling van de verificatieverplicht geen significant effect moeten hebben op de reguliere werkdruk van de gemeentelijke uitvoering.¹¹ In de praktijk is echter gebleken dat er gemeenten zijn die de waarderelevante objectgegevens niet met regelmaat verifiëren bij woningeigenaren. Voor die gemeenten kan de verificatieplicht een tijdelijke toename van werkdruk met zich meebrengen. Hier staat tegenover dat dit zal leiden tot een betere kwaliteit van de taxatiegegevens en de WOZ-waardering. De verwachting is ook dat het aantal bezwaren op den duur zal afnemen. De verwachting is dat de maatregel op termijn juist zorgt voor een betere spreiding van de werkdruk. Voor gemeenten die al gebruikmaken van een vorm van verificatie (zoals een 'voormelding') heeft de maatregel naar verwachting minimale gevolgen voor de werkdruk.

Uitvoeringstechnische gevolgen

Er is voor gekozen om geen lay-out voor te schrijven, maar voor te schrijven welke elementen in ieder geval vermeld moeten worden in het taxatieverslag. Gemeenten kunnen aan de hand van de gekozen software de lay-out naar eigen inzicht vormgeven.

7. Advies en consultatie

PM.

¹⁰ Artikel 7:15, tweede lid, Awb.

¹¹ Zie naast artikel 3:2 Awb ook artikel 3, eerste lid, UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Artikel I, onderdeel A (artikel 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

Met dit artikel wordt een redactionele wijziging in artikel 1, eerste lid, van de UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ doorgevoerd.

Artikel I, onderdeel B (artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

In artikel 3, tweede lid, wordt, als nadere invulling van de algemene zorgplicht van artikel 3:2 Awb, vastgelegd dat gemeenten met enige regelmaat contact opnemen met de woningeigenaar (belanghebbende) over de waarderelevante objectgegevens van een woning zoals die geregistreerd staan in de WOZ-administratie van de gemeente, en die waar nodig te corrigeren ('verificatie waarderelevante objectgegevens'). De term 'verifiëren' is geen bestaande term binnen het WOZ-domein. Er is voor deze term gekozen om aan te geven dat de gegevens op juistheid gecontroleerd dienen te worden en niet alleen gecontroleerd op aanwezigheid. Ook wordt in dit artikellid richting gegeven aan de term 'waarderelevante objectgegevens' door daaronder in ieder geval te begrijpen de in de waarde betrokken primaire- en secundaire objectkenmerken. Omdat de waarderelevante objectgegevens, maar ook de in de waarde betrokken primaire- en secundaire objectkenmerken niet voor alle gemeenten gelijk zijn, is ervoor gekozen om deze objectgegevens niet nader te specificeren. Leidend is de vraag of de gemeente de objectgegevens heeft betrokken in de waardebeoordeling van de woning. Als dat het geval is, dient het objectgegeven geverifieerd te worden.

In artikel 3, derde lid, wordt de frequentie van de verificatie geregeld. De beoordeling van de secundaire objectkenmerken zijn dynamisch en worden door de marktomstandigheden bepaald, waardoor die vaker geverifieerd dienen te worden dan de overige waarderelevante objectgegevens.

Artikel I, onderdeel C (artikel 6 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)

Met dit artikel wordt artikel 6, eerste lid, UR instructie waardebeoordeling Wet WOZ in die zin aangepast dat het model taxatieverslag woningen geen formulier meer betreft, maar een tabel.

Artikel I, onderdeel D (artikelen 6a en 6b van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet onroerende zaken)

In artikel 6a, eerste tot en met derde lid, worden minima gesteld aan de elementen die het taxatieverslag voor woningen dient te vermelden. In artikel 6a, eerste lid, worden de elementen opgesomd die ieder taxatieverslag voor woningen in principe dient te vermelden. Hierbij is de bedoeling dat acht wordt geslagen op het doel van het taxatieverslag, te weten het informeren van belanghebbenden over de totstandkoming van de WOZ-waarde, zonder deze te overweldigen met (mogelijk complexe) informatie. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij de in de waardering betrokken

onderbouwingen. In principe dienen alle onderbouwingen die in de waardering worden betrokken genoemd te worden. In de praktijk blijken dit in sommige situaties echter vele onderbouwingen te betreffen. Het is niet wenselijk dat het taxatieverslag zo omvangrijk wordt dat alle onderbouwingen vermeld worden. Indien er bijvoorbeeld meer dan drie onderbouwingen in de waardering worden betrokken, dan volstaat een vermelding van het feit dat er meer relevante onderbouwingen zijn en dat die indien gewenst opgevraagd kunnen worden (zie ook artikel 6b, eerste lid, onderdeel a).

De elementen uit artikel 6a, eerste lid, worden nader uitgewerkt in de tabel in bijlage 4, zoals blijkt uit artikel 6a, tweede lid. Hierbij is relevant om op te merken dat de lijst met de elementen, genoemd in artikel 6a, eerste lid, leidend is. De nadere uitwerking van die elementen in de tabel in bijlage 4 is bedoeld als leidraad voor gemeenten om invulling te geven aan de elementen, genoemd in artikel 6a, eerste lid.

Artikel 6a, derde lid, bepaalt dat indien bepaalde elementen op een woning van toepassing zijn, deze elementen verplicht worden vermeld in het taxatieverslag. Zo is bijvoorbeeld in het merendeel van de situaties de waardepeildatum van de onroerende zaak voldoende om te noemen. In enkele situaties kan de toestandspeildatum echter afwijken van de waardepeildatum.¹² Als er in de waardering gebruik is gemaakt van een toestandspeildatum die afwijkt van de waardepeildatum, dan is het relevant om deze datum en de reden voor de afwijking te benoemen in het taxatieverslag.

Artikel 6a, vierde lid, biedt flexibiliteit aan gemeenten om aanvullende elementen in het taxatieverslag te vermelden, voor zover die relevant zijn voor de getaxeerde waarde. Ook hier is relevant dat het doel van het taxatieverslag in het oog wordt gehouden, en dus kritisch gekeken wordt naar de totale omvang van het taxatieverslag. Gegevens die niet relevant zijn voor de getaxeerde waarde, zoals bijvoorbeeld de verschuldigde onroerendezaakbelasting of de WOZ-waarde van een voorafgaand jaar¹³, vallen niet onder dit artikellid.

Met artikel 6a, vijfde lid, wordt bedoeld op tekstblokken die in de praktijk soms worden opgenomen in het taxatieverslag met nadere toelichting op, of duiding van, bepaalde elementen. Om te voorkomen dat er te veel tekstblokken in het taxatieverslag landen waardoor het verslag zelf onoverzichtelijk wordt, bestaat de voorkeur om die informatie te bundelen in een bijsluiting. Het gebruik van een bijsluiting draagt bij aan het kabinetsbeleid van het gebruik van 'duidelijke taal'.

Artikel I, onderdeel E (Bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken)

Met dit artikel wordt bijlage 4 bij de UR instructie waardebepaling Wet WOZ vervangen door Bijlage 4. Elementen model taxatieverslag woningen.

¹² Artikel 18, derde lid, Wet WOZ.

¹³ Rechtbank Noord-Holland 1 november 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11139, r.o. 11 en 14.

Artikel II

Artikel II (inwerkingtreding)

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. De regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

De wijziging ingevolge artikel I, onderdeel B, vindt voor het eerst toepassing op taxaties die plaatsvinden voor het kalenderjaar 2027. Deze taxaties hebben als waardepeildatum 1 januari 2026.¹⁴

De wijziging ingevolge artikel I, onderdeel D, vindt voor het eerst toepassing op taxaties die plaatsvinden voor het kalenderjaar 2026. Deze taxaties hebben als waardepeildatum 1 januari 2025.¹⁵

De Staatssecretaris van Financiën,

¹⁴ De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld (artikel 18, tweede lid, Wet WOZ).

¹⁵ Idem.