

Internetconsultatie wijziging Uitvoeringsregeling

Vraag 1 : Hoofdvraag

Wat vindt u van de wijze waarop de twee maatregelen (de modernisering van het taxatieverslag voor woningen en de verificatie van waarde relevante objectgegevens van woningen) zijn uitgewerkt in de wijzigingsregeling?

BWB is op hoofdlijnen tevreden over deze aanpassing. Door de tabel-structuur kan iedere organisatie zelf de indeling en Lay-out bepalen.

- Het is wel belangrijk om eenduidig te vermelden dat alleen de voor de waardebepaling gebruikte primaire en secundaire kenmerken verplicht moeten worden vermeld, van alle bij de waardering betrokken onderbouwingen.
- Ook aangeven dat alle gebruikte onderbouwingen verplicht moeten worden vermeld op het taxatieverslag, of er nu 1 of 6 zijn gebruikt.

Dit is nodig om extra communicatie met NCNP tijdens de bezwaarperiode te voorkomen. Zij zullen anders standaard hier een uitvraag voor doen.

Met bovenstaande kan artikel 6b lid a komen te vervallen. Hiermee voorkom je dat er na de aanslagoplegging nog aanvullende documenten moeten worden verstuurd met 'onderbouwingen die niet zijn vermeld op het taxatieverslag'.

Artikel 6b lid b, Mogelijk is het beter om te verplichten dat grondstaffels en bijgebouwenmodellen openbaar moeten worden gemaakt. Dit kan iedere organisatie dan in het verantwoordingsdocument opnemen.

Voor de verificatie van de primaire en secundaire kenmerken lijkt het ons beter om aansluiting te zoeken bij de 20% controle van de Waarderingskamer. Secundaire objectkenmerken worden dan verplicht iedere 5 jaar geverifieerd bij de eigenaar.

Wij denken wel dat hiermee de uitvoering zwaar wordt belast en duurder gaat worden. Innovaties om dit te vereenvoudigen blijven mogelijk te lang uit waardoor dit zeker in de eerste 5 jaar niet haalbaar zal zijn.

Bij bezwaren van Belastingplichtigen en NCNP discussiëren we met regelmaat over marginale verschillen in de waarde. Het betreft een taxatie die door transactieruis en indexering naar waardepeildatum rekenkundige afwijkingen vertoont maar hierdoor niet fout hoeft te zijn. Ruimte voor een bandbreedte in de vastgestelde waarde vanuit de wetgeving, zal de uitvoering goedkoper maken zonder dat er concessies worden gedaan aan de kwaliteit.

Voor de verplichte vermelding van het gecorrigeerd, geïndexeerd verkoopcijfer hebben we de koopdatum en de VVE reserve nodig. Deze data zit op dit moment niet in de reguliere uitwisseling vanuit de BRK. Is hiervoor aandacht vanuit het ministerie? Mogelijk dat er een collectieve oplossing vanuit deze aangepaste uitvoeringsregeling kan ontstaan.

In de toelichting bij punt 5 wordt gesproken over dat het aannemelijk is dat er geen proceskosten worden vergoed bij toekenning nadat er een informele verificatie is geweest.

Is de juridische haalbaarheid hiervan getoetst en is dit wel in lijn met het informele traject?

Vraag 2: Taxatieverslag

Onderbouwing van de waardering

1. *In hoeverre vindt u dat met dit taxatieverslag recht wordt gedaan aan de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van de relevante marktgegevens? (Artikel 6 Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken)?*

De verplichting van de gecorrigeerde geïndexeerde koopsom en de kenmerken die aanwezig waren op de transactiedatum dragen bij aan het positieve beeld. Hierbij zal echter nog een toevoeging nodig zijn. De belastingplichtige en de NCNP-bureaus rekenen graag terug naar de prijs per m² van het woondeel. Als naast de grondstaffel ook het bijgebouwenmodel in het verantwoordingsdocument wordt geplaatst, dan kan men terugrekenen naar de prijs per m².

Belangrijk om te vermelden is dat alleen de eindwaarde ter discussie kan staan in de procedure. We zitten hier in een spagaat tussen transparantie en discussies over marginale verschillen. Deze verschillen ontstaan ook bij de berekening naar de waardepeildatum. Denk hierbij aan percentage indexering, grondstaffel en bijgebouwenmodel van transacties voor de waardepeildatum en die van na de waardepeildatum.

Hiervoor zouden we ook op het taxatieverslag een disclaimer op kunnen nemen.

“De WOZ-waarde is met behulp van een taxatie vastgesteld rekening gehouden met alle waarde invloeden. In een taxatie zit een zekere mate van schatting, het is geen exacte wetenschap. (WOZ-paradox)”.

2. *Hoe kijkt u er tegenaan om de staat van de kenmerken van de onderbouwingen/ referentieobjecten op transactiedatum te tonen i.p.v. op de waarde peildatum? Na aankoop kunnen de kenmerken wijzigen, waardoor op waarde peildatum de kenmerken anders kunnen zijn.*

Het tonen van de kenmerken op transactiedatum heeft onze voorkeur. Wel met de wetenschap dat hierdoor in de waardeopbouw marginale verschillen ontstaan in de optelsom van de waarde van de deelobjecten. (Zoals reeds genoemd bij punt 1.)

3. *Indien het voor een gemeente niet mogelijk is om meerdere onderbouwingen/referentieobjecten te tonen, waar gaat dan uw voorkeur naar uit:*
 - a. *Het tonen van alleen de geschikte onderbouwing, omdat het de koop prijs van de onderbouwing toont;*
 - b. *Een aanvulling door het tonen van onderbouwingen met de WOZ-waarde. Deze zijn niet geschikt als onderbouwing omdat er geen koop prijs bekend is, maar kunnen mogelijk een indicatie geven.*

Zeker omdat we nu uitgaan van de kenmerken op transactiedatum gaat onze voorkeur uit naar optie a. Het is wel goed om op het taxatieverslag aan te geven dat men ter indicatie, via het WOZ-waardeloket de WOZ-waarde in kan zien van andere objecten.

Beoordeling secundaire objectkenmerken

4. *Dit zijn de kenmerken die in principe niet rekenkundig meetbaar zijn, zoals kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid voorzieningen en ligging (de KOUDVL-factoren). Deze worden op het taxatieverslag weergegeven met een beoordeling. Welke weergave van de beoordeling geeft naar uw mening de meeste informatie over de beoordeling van de secundaire objectkenmerken? Zie het*

document 'voorbeelden beoordeling secundaire objectkenmerken', te vinden onder 'relevante documenten'.

Wij denken dat het gebruik van sterren voor de burgers het meest duidelijk is. We moeten er wel voor zorgen dat de beoordeling wordt toegelicht in een bijsluiter of in het verantwoordingsdocument.

Duurzaamheid

5. *De wijze waarop op dit moment waarde bepalende energie- en duurzaamheidselementen zijn meegenomen in de waardering zijn niet te voegen in een energielabel. In hoeverre bent u van mening dat een energielabel op dit moment van toegevoegde waarde is om te tonen op een taxatieverslag?*

Wij denken dat het nu alleen maar meer onduidelijkheid geeft. Het energielabel is nu niet volledig betrouwbaar en kan alleen worden gebruikt als signalering. Veel van de elementen uit het energielabel komen ook terug in de andere secundaire kenmerken van de woning. Het risico bestaat dat dan invloeden dubbel worden geteld.

Woningen in aanbouw

6. *Voor woningen in aanbouw wordt een ander waarderingsvoorschrift gebruikt dan voor bestaande woningen, namelijk de gecorrigeerde vervangingswaarde ten opzichte van de marktwaarde. Dat kan leiden tot verschillende taxatieverslagen. Het is de bedoeling dat het gemoderniseerde taxatieverslag gebruikt wordt voor zowel woningen die gereed zijn, als voor woningen die in aanbouw zijn. Hoe kijkt u hier tegenaan?*

Woningen in aanbouw hebben een andere taxatiemethodiek en daardoor zijn een aantal 'verplichte' gegevens niet bruikbaar weer te geven. Ook zijn er geen onderbouwende marktgegevens om op het taxatieverslag te vermelden.

Een oplossing hiervoor zou zijn om woningen in aanbouw ook volgens de vergelijkingsmethode te gaan waarderen.