

Reactie kerngroep LLBP op Internetconsultatie modernisering taxatieverslag woningen en verificatie waarderelevante objectgegevens woningen

Inhoud

Met deze wijzigingsregeling wordt de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken aangepast. Er worden twee maatregelen in uitgewerkt ter verbetering van het WOZ-proces: de modernisering van het taxatieverslag voor woningen en de verificatie van waarderelevante objectgegevens van woningen.

Reactie LLBP

Hieronder zeven aandachtspunten inzake deze internetconsultatie, ingebracht namens de kerngroep LLBP.

Aandachtspunt 1:

Een belangrijk aspect vanuit de voorgestelde aanpassingen is gerelateerd aan de beoordeling van de secundaire objectkenmerken. Dit zijn de kenmerken die in principe niet rekenkundig meetbaar zijn, zoals kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging (de KOUDVL-factoren). De in de waardering betrokken secundaire objectkenmerken, inclusief de beoordeling daarvan worden op het nieuwe taxatieverslag (Onderdeel I, d) verplicht weergegeven met een beoordeling op een vijfpuntschaal (slecht/matig/voldoende/ruim voldoende/goed). Momenteel worden de uitstraling (U) en doelmatigheid (D) niet door alle gemeenten gebruikt, of in ieder geval, niet intensief gebruikt. Het lijkt complex om deze factoren goed te beoordelen. Waarschijnlijk wordt om deze reden in de pilots van het project 'Check uw woning' van de LVLB ook niet gevraagd aan woningeigenaren om deze factoren uitstraling (U) en doelmatigheid (D) te beoordelen op een vijfpuntschaal. Voor ligging wordt wel gevraagd om categorieën aan te geven die van toepassing zijn op de woning. Echter wordt hier geen relatie gelegd naar een vijfpuntschaal. In toelichting onder 2.4.2 wordt vermeld dat het Kabinet heeft aangegeven dit project van de LVLB te steunen. De voorgestelde aanpassingen op dit punt lijken niet synchroon te lopen met de inhoud van de pilot. Of moet het artikel zodanig geïnterpreteerd worden, dat de secundaire objectkenmerken die niet in de waardering zijn betrokken ook niet op het taxatieverslag behoeven te worden weergegeven? Indien dit laatste het geval is zou dit de voorkeur hebben. Dit zou de ruimte bieden om uitstraling (U) en doelmatigheid (D) niet terug te laten komen op het taxatieverslag. Echter moet dit dan wel duidelijker worden weergegeven dan nu gesteld

Aandachtspunt 2:

Doordat secundaire objectkenmerken vaak aan verandering onderhevig zijn moeten deze in de nieuwe regeling frequent geverifieerd worden bij de eigenaar (in ieder geval iedere vier jaar). Het gewijzigde artikel (Art. 3 lid 2) lijkt deze verplichting voor te schrijven aan gemeenten voor alle eigenaren van woningen. Wij zien hier twee aandachtspunten:

2.1 Hiermee lijkt geen onderscheid gemaakt te worden tussen de professionele woningeigenaar, zoals een woningcorporatie en de particulier met een eigen woning. In de toelichting wordt dit onderscheid wel gemaakt in paragraaf 2.5.3 Informatieverstrekking, wanneer het gaat over het taxatieverslag. In de pilots van het project 'Check uw woning' van de LVLB, die specifiek gericht zijn op de secundaire kenmerken, wordt ook niet gevraagd aan professionele woningeigenaren naar de KOUDVL-factoren. De pilots en de inhoudelijke vragen lijken te zijn gericht op de particulier met een eigen woning. De bewoner kan de gestelde vragen beter beantwoorden dan de professionele woningeigenaar. Is dit aspect voldoende doordacht bij het formuleren van het gewijzigde artikel?

2.2 Het verplicht stellen van een vaste termijn voor alle woningen leidt tot onnodige bevragingen en administratieve lasten voor de woningeigenaar. Dit gaat voorbij aan moderne data vergaring en inzet van machine learning waarmee gericht en proactief kan worden bepaald wat een juiste termijn is voor elke woning voor het opnieuw benaderen van de woningeigenaar. Voorstel is de vaste termijn los te laten en dit over te laten aan de uitvoeringsorganisatie met bewaking door de Waarderingskamer dat de selectie van woningen representatief is en afdoende om de kwaliteit van de secundaire objectkenmerken te borgen.

Aandachtspunt 3:

In bijlage 4, Elementen model taxatieverslag woningen, wordt in onderdeel I onder e verwezen naar het 'Geïndexeerd, gecorrigeerd verkoopcijfer'. Dit is een verplicht onderdeel. Om dit cijfer correct te presenteren zijn gegevens noodzakelijk die momenteel niet gemakkelijk voorhanden zijn zoals de VVE-reserve, erfpachtgegevens en de koopdatum. Welke maatregelen worden er genomen om ervoor te zorgen dat deze gegevens geautomatiseerd (vanuit het Kadaster) bij de uitvoeringsinstantie

(gemeente) worden aangeleverd? In feite vraagt dit om het voor hergebruik beschikbaar maken van gegevens vanuit de bron: de basisregistratie Kadaster (BRK). Dit is momenteel nog niet voorzien in de BRK terwijl de aanpassingen al betrekking hebben op het kalenderjaar 2026 (Artikel II).

Aandachtspunt 4:

Het ESBL doet in opdracht van de LVLB onderzoek naar de juridische aspecten van een voormelding van secundaire objectkenmerken van woningen bij WOZ-waarderingen. Hierbij ligt de focus vooral op eventuele juridische aandachtspunten en knelpunten, en hoe de voormelding wettelijk zou kunnen worden vormgegeven (bron website ESBL). In de bijlage wordt gewezen op het volgende "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" (blz. 7 van de bijlage). Het woord 'aannemelijk' hierboven geeft enige onzekerheid over deze werkwijze. Kan dit met zekerheid worden gesteld?

Aandachtspunt 5:

Er wordt veel vrijheid gegeven aan eigen invulling van het taxatieverslag. Waarbij alleen minimale eisen worden gesteld. In eerdere communicaties was sprake van een veel meer gestandaardiseerd taxatieverslag. Met verplichte en optionele onderdelen. Het niet opnemen van de details van het taxatieverslag brengt het risico met zich mee dat er substantiële verschillen ontstaan in de taxatieverslagen vanuit de verschillende gemeenten. Deze zijn dan niet gebaseerd op waarde voor de burger maar puur op persoonlijke voorkeur van een uitvoeringsorganisatie. Ook hetgeen gesteld onder aandachtspunt 1 laat ruimte over voor onduidelijkheid of voorkeur om wel/niet alle KOUDVL factoren te vermelden op het taxatieverslag. Het is heel belangrijk om de waardebepalende kenmerken uniform te gebruiken. Meer uniformiteit zal leiden tot meer (landelijke) duidelijkheid en meer duidelijkheid zorgt voor minder ruimte bij No cure, no Pay bedrijven om hun businessmodel in stand te houden.

Aandachtspunt 6:

Onder 2.5.3. Informatieverstrekking meldt de toelichting " Niet alle informatie leent zich voor een (individueel) taxatieverslag, terwijl deze informatie wel noodzakelijk is om de bijvoorbeeld onderlinge verhoudingen te kunnen controleren. Deze extra informatie zorgt samen met het taxatieverslag voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. Het is aan gemeenten om al dan niet op verzoek deze informatie te overhandigen aan de woningeigenaar. Het gevaar van deze open regeling om extra informatie, die ook nog eens verschillend kan worden uitgevoerd door uitvoeringsorganisaties, is dat No cure, no Pay bedrijven hier ruimte in zouden kunnen zien om hun businessmodel te handhaven. Verzoeken buiten het standaard taxatieverslag zijn niet te automatiseren en dus per definitie arbeidsintensief/kostbaar.

Aandachtspunt 7:

De regelingen zouden al op korte termijn moeten ingaan. Is het wel realistisch om deze wijzigingen op zo'n korte termijn te vertalen in duurzame proces en software-oplossingen? Uitvoeringsorganisaties zijn in het verleden veelvuldig geconfronteerd met de noodzaak om ad hoc proceswijzigingen door te voeren. Dit zou nu moeten worden voorkomen. Daarom stellen we voor om alle gewijzigde regelingen, mits spoedig vastgesteld, voor het eerst van toepassing te laten zijn voor de taxaties met als waardepeildatum 1-1-2026, dus vanaf belastingjaar 2027.