

Reactie Consultatie

Wijziging Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken

Met alle genoegen reageren wij op de voornoemde consultatie.

Wij ondersteunen van harte het streven om het WOZ-proces te verbeteren, in het bijzonder door de transparantie te vergroten en het vertrouwen van burgers te versterken in de wijze waarop de WOZ-waarde van hun woning tot stand komt. Ook hechten wij groot belang aan een betere registratie en borging van waarde relevante objectgegevens, alsmede aan uniformiteit in de uitvoering door gemeenten. Wij onderkennen dat het huidige taxatieverslag voor woningeigenaren niet altijd even helder is. De voorgestelde maatregelen – het verplicht informeel contactmoment en de modernisering van het taxatieverslag – zijn in dat opzicht waardevolle stappen vooruit.

Het is positief dat objectkenmerken van de woning op regelmatige basis worden gecontroleerd aangezien een grotere nauwkeurigheid de noodzaak vermindert tot formele bezwaarprocedures. Gezien het feit dat gemeenten lang niet altijd zicht hebben op bijvoorbeeld verbouwingen of achterstallig onderhoud, is regelmatige verificatie van secundaire objectkenmerken essentieel. Wij ondersteunen daarom het voorstel om deze kenmerken ten minste eens per vier jaar actief te verifiëren. Wij ondersteunen niet het idee om deze verificatie bij de woningeigenaar op te halen. Consumenten hebben veelal niet de kennis en kunde om dat correct te doen en kunnen ook de mogelijk toekomstige impact van het verplichte informele contactmoment niet beoordelen.

Vastgoed Nederland is dé branchevereniging voor o.a. taxateurs in Nederland. Wij zijn van mening dat uitsluitend middels een fysieke opname door een gekwalificeerd deskundige van het object, een correcte waarde tot stand kan komen waar in het maatschappelijk verkeer vertrouwen aan kan worden ontleend. In die zin vinden wij de algemene wijze van het tot stand komen van een WOZ – waarde slecht verdedigbaar aangezien deze waarde inmiddels in toenemende mate wordt gebruikt ter heffing van belasting. De consument en maatschappij hebben er dan recht op om uitsluitend uit te gaan van een waardering die daadwerkelijk klopt. Het modelmatig waarderen van onroerend goed – zoals binnen het huidige WOZ-stelsel gebeurt – biedt onvoldoende waarborgen voor nauwkeurigheid.

WOZ-waardeloket en de noodzaak van transparantie

De introductie van het WOZ-waardeloket in 2016 was een stap in de goede richting. Burgers kregen hiermee gratis toegang tot WOZ-taxaties van woningen. Helaas ontbreekt in het loket de onderliggende data: de daadwerkelijke verkoopprijzen waarop de waardering gebaseerd is. Dit leidt tot een informatieasymmetrie: burgers kunnen de WOZ-waarde wel inzien, maar niet toetsen aan de hand van de onderbouwing.

Tot voor kort konden woningeigenaren hierbij rekenen op hulp van zogeheten no cure, no pay-bureaus. Ondanks kritiek op hun verdienmodel, vervulden zij een belangrijke rol door burgers te helpen in bezwaarprocedures. Door de recente verlaging van de proceskostenvergoeding is dit vangnet grotendeels weggefallen, terwijl het fundamentele probleem van ongelijke toegang tot informatie blijft bestaan. Wij pleiten daarom voor volledige openbaarmaking van objectkenmerken en verkoopprijzen van woningen. Nederland is hierin internationaal een uitzondering. In landen als Zweden en het Verenigd Koninkrijk zijn deze gegevens vrij toegankelijk. De vaak aangevoerde privacy bezwaren zijn in onze optiek ongegrond: verkoopprijzen bevatten geen persoonsgegevens, terwijl eigendomsinformatie via het Kadaster wél te achterhalen is. De keuze om verkoopprijzen geheim te houden is principieel, niet juridisch noodzakelijk – en staat een eerlijke en transparante belastingheffing in de weg.

Digitalisering en samenwerking

Wij zien tevens kansen voor verbetering op het gebied van dataverzameling. De praktijk leert dat gemeenten vaak het financieringstaxatierapport opvragen bij de (nieuwe) eigenaar. Dergelijke rapporten zijn opgesteld voor financieringsdoeleinden en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Veel eigenaren zijn hiervan niet op de hoogte en leveren het rapport goedbedoeld in, wat in onze ogen kan worden beschouwd als onrechtmatig gebruik van persoonsgegevens door gemeenten.

De tijdsdruk en kosten van dataverzameling voor gemeenten, provincies en het Rijk zijn aanzienlijk. Wij onderschrijven daarom volmondig de motie van het lid Welzijn c.s.¹ waarin wordt gepleit voor een integrale digitaliseringsstrategie, een meerjarig informatieplan en een samenhangend datafundament. Binnen dat kader moet structurele samenwerking tussen publieke en private partijen mogelijk worden gemaakt. Als brancheorganisatie beschikken wij over grote hoeveelheden objectdata, veelal fysiek geverifieerd. Wij zijn bereid deze data, binnen de kaders van wet- en regelgeving, beschikbaar te stellen voor gebruik in het WOZ-proces.

Daarbij past ook een rol voor gecertificeerde, private taxateurs. Net zoals private kwaliteitsborgers via de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) gemeentelijke taken op zich nemen, kunnen ook taxateurs bijdragen aan een efficiëntere en kwalitatief hoogwaardige uitvoering van de WOZ-taak. Dit sluit aan bij bredere trends binnen de publieke dienstverlening.

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2024D40586&did=2024D40586>

Heldere terminologie en internationale standaarden

Tot slot vragen wij aandacht voor de gebruikte terminologie in de regeling. De term 'getaxeerde waarde' komt niet voor binnen internationaal erkende standaarden zoals de European Valuation Standards (EVS)² uitgegeven door The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) en door de Europese Centrale Bank (ECB)³ erkend als leidende waarderingsrichtlijn. In de WOZ-praktijk lijkt men te streven naar een benadering van de marktwaarde, die binnen de EVS als volgt wordt gedefinieerd:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Wij adviseren om in de regelgeving expliciet aan te sluiten bij dit waarde begrip en de terminologie aan te passen, zodat verwarring en interpretatieverschillen worden voorkomen.

Conclusie

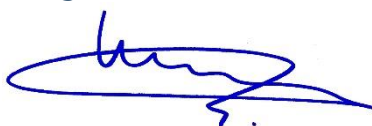
Samenvattend zijn wij positief over de voorgestelde koers en onderstrepen wij het belang van:

- Transparantie in het WOZ-proces;
- Regelmatige verificatie én fysieke taxatie van woningen;
- Volledige openbaarmaking van objectkenmerken en verkoopprijzen voor een eerlijker systeem;
- Een nationale digitaliseringsstrategie met gedeeld datafundament;
- Publiek-private samenwerking bij dataverzameling en taxatie;
- Heldere terminologie en aansluiting bij internationale standaarden.

Wij danken u voor de gelegenheid om te reageren en denken graag mee over verdere verbetering van het WOZ-stelsel.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed Nederland



J.O. van der Ploeg
Directeur

² <https://tegova.org/european-valuation-standards-evs>

³ <https://tegova.org/static/b49cda59421e66a7aetcf28fb0171fef/Journal%20of%20the%20Recognised%20European%20Valuer%20-%20May%202014%20-%20Issue%20n%C2%B0%207.pdf>