

Betreft: Reactie Waarderingskamer internetconsultatie Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Datum: 30 mei 2025

De Waarderingskamer maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de voorgenomen wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Deze reactie bestaat uit enkele onderdelen: We gaan achtereenvolgens in op:

- de wijze waarop de voorgenomen wijzigingen aansluiten op het belang dat wij hechten aan informeel contact en transparantie van de onderbouwing van de WOZ-waarde;
- algemene aandachtspunten bij de beoogde wijziging van de regeling;
- specifieke aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de regelgeving; en
- een reactie op de concrete vragen uit de internetconsultatie.

1. De Waarderingskamer onderschrijft de twee voorgenomen maatregelen gezien het belang van informeel contact en transparantie bij de onderbouwing van de WOZ-waarde

Verificatie van waarderelevante objectgegevens van woningen

In de beoogde wijziging herkennen wij de bedoeling van zowel de wetgever als de Waarderingskamer om de WOZ-belanghebbenden te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde, gericht op het actueel houden van de voor de WOZ-taxatie benodigde gegevens, en daarbij ook een zo uniform mogelijke werkwijze te hanteren door alle gemeenten en belastingsamenwerkingen. Dit sluit aan bij de basisuitgangspunten van de Wet WOZ dat er een WOZ-waarde is die goed aansluit op de actuele marktwaarde en daardoor voor diverse doeleinden gebruikt kan worden.

Modernisering van het taxatieverslag voor woningen

Door de flexibiliteit die met deze regeling wordt geïntroduceerd voor het WOZ-taxatieverslag wordt benadrukt dat bij de WOZ-waardering alle aspecten meegenomen moeten worden die op dat moment volgens de markt van belang zijn (waarderelevante objectgegevens). In de huidige marktontwikkelingen betreft dit bijvoorbeeld de energiezuinigheid van een woning.

Uniformiteit en toch ruimte voor gemeentelijk maatwerk

Wij zien de twee met de regeling beoogde maatregelen in onderlinge samenhang en bij een uniforme implementatie van deze maatregelen in de praktijk, kunnen beide



maatregelen elkaar duidelijk versterken. Voor beide maatregelen biedt de regeling enerzijds de nodige vrijheid aan gemeenten en uitvoeringsorganisaties om zelf invulling te geven. Zowel aan het taxatieverslag als aan de wijze waarop primaire en secundaire objectkenmerken bij de belanghebbende geverifieerd worden. Wij juichen dit toe vanuit het perspectief dat de gemeente de inwoners goed kent en het best kan inschatten of de inwoners niet belast worden met een teveel aan informatie of te vaak bevraagd wordt.

Met het oog op de duidelijkheid voor belanghebbenden én de doelmatigheid van de uitvoering is het anderzijds belangrijk de mogelijkheid te benutten om in onderlinge samenwerking te komen tot landelijk uniforme modellen en kwaliteitseisen, zowel voor het WOZ-taxatieverslag als voor de communicatie met belanghebbenden in het kader van het verifiëren van de objectkenmerken. De afgelopen beschikkingsronde heeft laten zien dat het publiceren van een model taxatieverslag, dat is opgesteld in nauwe samenwerking met gemeenten, belastingsamenwerkingen en hun dienstverleners, op de site van de Waarderingskamer een duidelijk uniformerende en stimulerende werking heeft.

1.1. Gelaagdheid in de informatievoorziening

De toelichting op de beoogde wijziging schetst een onderbouwing van de WOZ-waarde van woningen met drie lagen. Ook wij zijn voorstander van deze gelaagdheid nu dit het mogelijk maakt om in uiteenlopende informatiebehoeften te voorzien. In de concepttekst van de regeling zelf en de tabel met elementen voor het taxatieverslag, is deze gelaagdheid alleen nog niet terug te zien. De eerste laag zou een verkort taxatieverslag kunnen bieden (één pagina), gericht op mensen die willen controleren of bij de WOZ-taxatie uitgegaan is van de juiste gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken). De tweede laag betreft dan het volledige WOZ-taxatieverslag woningen en is gericht op de belanghebbende die ook de onderbouwing op basis van vergelijking met andere (verkochte) woningen wil controleren. Deze tweede laag geeft daarbij verder alle informatie die de belanghebbende helpt de vastgestelde WOZ-waarde te begrijpen en in perspectief te plaatsen. De ervaring leert dat bijvoorbeeld een vergelijking met de WOZ-waarde van het vorig jaar belangrijk is om de nieuwe WOZ-waarde te begrijpen en te accepteren.

De derde laag is het verantwoordingsdocument dat door steeds meer gemeenten en belastingsamenwerkingen jaarlijks wordt gepubliceerd. Dit document biedt belanghebbenden een nadere verantwoording over de wijze waarop de WOZ-taxaties zijn uitgevoerd, de betrokken deskundigen, de keuzes en aannames in het taxatiemodel, zoals een bijgebouwenmodel, grondstaffel en hoogte van de correctie van de waarde bij een wijziging van een secundair kenmerk, en tot slot, specifieke controles en kengetallen voor het waarborgen van de onderlinge verhoudingen tussen de WOZ-waarden. Het verantwoordingsdocument is geen wettelijke verplichting maar voorziet in combinatie met het taxatieverslag wel in de eisen die de



jurisprudentie stelt aan een zorgvuldige voorbereiding én onderbouwing van de WOZ-waarde (zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 18 februari 2025, [ECLI:NL:GHARL:2025:973](#)).

Daarmee heeft met de informatie in deze drie lagen de gemeente voldaan aan het motiveren van de WOZ-waarde en het verstrekken van de vereiste informatie. Het zal dus in de regel niet aan de orde zijn dat aan de belanghebbende nog extra gegevens verstrekt behoeven te worden om te voldoen aan hetgeen volgens de jurisprudentie aan een belanghebbende verstrekt moet worden ("op de zaak betrekking hebbende stukken").

1.2. Samenhang taxatieverslag en verificatie van de kenmerken

Het verkorte taxatieverslag (eerste laag) kan de basis zijn voor de beoogde verificatie van de objectkenmerken bij belanghebbenden. Dit verkorte taxatieverslag geeft immers de weergave van de primaire en secundaire woningkenmerken en de onderdelen van de woning (inclusief de bijgebouwen). Deze eerste laag (zonder vermelding van de WOZ-waarde) kan door de gemeente of belastingsamenwerking permanent getoond worden in de meestal ook nu reeds voor een belanghebbende beschikbare persoonlijke onlinepagina (bijvoorbeeld digitale belastingbalie). In de meeste gemeenten is het meest recente WOZ-taxatieverslag daar al het hele jaar beschikbaar. Naast dit taxatieverslag met daarop de kenmerken die ten grondslag lagen aan de WOZ-waarde naar de waardepeildatum, kan op de persoonlijke onlinepagina een vergelijkbaar overzicht worden getoond met daarop de actuele woningkenmerken die gebruikt gaan worden bij de eerstvolgende taxatie van de WOZ-waarde. Het is mogelijk om hier een laagdrempelige reactiemogelijkheid te creëren, zodat woningeigenaren hun woningkenmerken kunnen verifiëren, voorafgaand aan de nieuwe WOZ-taxatie.

Gemeenten kunnen belanghebbenden langs diverse kanalen op de mogelijkheid wijzen om te reageren op de woningkenmerken die de gemeente gaat gebruiken bij het taxeren van de volgende WOZ-waarde. Het verzoek om te reageren op deze woningkenmerken kan bijvoorbeeld gericht zijn op bepaalde buurten of typen woningen, maar kan ook gedaan worden wanneer op basis van andere signalen de gemeente de objectkenmerken van de desbetreffende woning heeft geactualiseerd, zolang wel wordt gewaarborgd dat in de periode van vier jaar het gehele gemeentebestand aan bod komt.

Een manier om belanghebbenden aanvullend te motiveren deze pagina met objectkenmerken te bezoeken, is door de verificatie van de woningkenmerken te verbinden met de voormelding van de WOZ-waarde voor het komende jaar. Diverse organisaties benutten al langer de voormelding van de WOZ-waarde om voorafgaand aan de formele vaststelling van de WOZ-waarde de objectkenmerken (en de voorgenomen waarde) te laten controleren door belanghebbenden. De



ervaring leert dat het laten zien van de voorgenomen waarde belanghebbenden sterk motiveert om een dergelijke pagina te bezoeken.

Bij het openstellen van het overzicht van de geregistreerde kenmerken van een woning en het bieden van een reactiemogelijkheid is het ook belangrijk om de belanghebbende te ondersteunen bij het op een passende wijze verstrekken van informatie. De lopende pilots die onder regie van de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) worden uitgevoerd geven goede handvatten om ook dit onderdeel van de interactie, het periodiek bevragen van de belanghebbende ter verificatie van de secundaire objectkenmerken, landelijk te uniformeren en begrijpelijk te maken voor belanghebbenden. Wij kijken uit naar de voorstellen die de LVLB naar aanleiding van de uitgevoerde pilots gaat doen.

Nagenoeg alle gemeenten en belastingsamenwerkingen gebruiken op dit moment “koop-inlichtingenformulieren” om bij de nieuwe eigenaar gegevens op te vragen. Deze wetswijziging biedt tevens de mogelijkheid om ook de bevraging van de nieuwe eigenaar te ondersteunen met een in samenwerking met de uitvoeringspraktijk gezamenlijk uit te werken model-inlichtingenformulier, waarin de verificatie van de objectkenmerken wordt gecombineerd met het bevragen van eventuele bijzonderheden bij de transactie. Daarbij kan de nieuwe eigenaar ook direct gevraagd worden naar eventuele voornemens tot verbouwing of verbetering van de gekochte woning. Ook hier gaan duidelijkheid voor de belanghebbende en uniformiteit goed samen met doelmatigheid van de uitvoering.

1.3. Aandacht voor grootschalig eigenaren

Wat betreft de maatschappelijke behoefte is het ook goed om te realiseren dat het model WOZ-taxatieverslag woningen dat veel gemeenten dit jaar al in meer of minder mate hebben gebruikt, sterk gericht is op de particuliere woningeigenaar, die belang heeft bij één of hooguit enkele woningen. Het is goed om te realiseren dat een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad in eigendom is van woningcorporaties, institutionele beleggers en andere grootschalige woningeigenaren. Het is belangrijk om voor deze doelgroep een digitaal te verstrekken overzicht van de bij de WOZ-taxatie gebruikte objectkenmerken en relevante onderbouwing op te stellen, zodat ook voor deze groep een landelijke uniforme werkwijze kan ontstaan. Het zou goed zijn om in de beoogde wijziging van de uitvoeringsregeling, of eventueel in de toelichting ook nadrukkelijk aandacht te besteden aan deze doelgroep en een op deze doelgroep gerichte versie van het taxatieverslag.

Op vergelijkbare wijze is aandacht voor deze doelgroep van belang bij de voorschriften omtrent het verifiëren van de primaire (bij aankoop) en secundaire (periodiek) objectkenmerken.



2. Algemene aandachtspunten

De Waarderingskamer is positief over het uitgangspunt van de regeling om belanghebbenden actiever te betrekken bij het actueel en correct houden van de gegevens voor het bepalen van de WOZ-waarde. Toch zal in de praktijk rekening gehouden moeten worden met enkele belemmeringen die we ter overweging willen meegeven. Dit zijn:

- de soms beperkte interesse of bereidheid van belanghebbenden om actief te controleren. Daarbij rijst ook de vraag: wanneer is een verificatie voltooid?
- aandacht voor privacyaspecten bij het verzamelen van informatie over met name de secundaire kenmerken van woningen;
- het belang van uniformiteit en duidelijkheid voor gemeenten én belanghebbenden.

2.1. Wanneer is de verificatie voltooid?

Het begrip “verifiëren” heeft baat bij een nadere uitwerking. In de huidige toelichting blijft onduidelijk wat onder verificatie wordt verstaan en hoe dit in de praktijk moet worden vormgegeven. Wat wordt bijvoorbeeld van de gemeente verwacht als een belanghebbende niet reageert of wanneer deze de informatie weigert te verstrekken? Hoe vaak moet worden gerappelleerd, welke vormen van verificatie zijn toelaatbaar en op welk moment in het werkproces moet verificatie plaatsvinden? Wat is de juiste handelwijze als de belanghebbende wel reageert maar de gemeente besluit om de suggestie van de belanghebbende niet over te nemen, en wat zijn daarvoor goede redenen? Ook de handelwijze bij woningcorporaties en andere grootschalige eigenaren van woningen vraagt om een nadere uitwerking.

Het lijkt ons noodzakelijk om deze aspecten nader uit te werken om te voorkomen dat een gemeente of uitvoeringsorganisatie de overtuiging heeft dat aan de verificatieplicht is voldaan, zonder dat dit leidt tot een verbetering van de geregistreerde secundaire kenmerken en/of verbetering van de acceptatie van de WOZ-waarde door de belanghebbende. De kwaliteitseisen die de Waarderingskamer opstelt ter uitwerking van de wettelijke eisen bieden hiervoor bij uitstek een mogelijkheid. Wij denken dat dit een goed middel is om de minimale invulling van dit begrip vast te leggen. Daarnaast zal uit de jurisprudentie moeten blijken welke gevolgen kunnen worden verbonden aan het niet meewerken aan een verificatie, waarbij vermoedelijk de omstandigheden per individueel geval zullen worden beoordeeld. Vraagstukken die in de jurisprudentie geconcretiseerd zullen gaan worden betreffen bijvoorbeeld de vraag in hoeverre een belanghebbende in aanmerking komt voor proceskostenvergoeding, wanneer men pas in een bezwaarprocedures onjuistheden in de gebruikte secundaire objectkenmerken aandraagt, terwijl deze belanghebbende niet heeft gereageerd op de verificatie. Een ander vraagstuk is bijvoorbeeld wanneer een belanghebbende wel heeft gereageerd



op de verificatie, maar de gemeente de aangedragen gegevens niet heeft overgenomen en de reden daarvoor niet expliciet heeft toegelicht aan de belanghebbende.

2.2. Neem privacyoverweging op in de toelichting

De voorgestelde regeling lijkt te veronderstellen dat de verificatie van de woningkenmerken altijd positief wordt ontvangen door belanghebbenden. Maar dat zal niet bij alle belanghebbenden het geval zijn, waarbij belanghebbenden zich ook zullen beroepen op privacy-bezwaren. Helderheid over (rechts)gevolgen hiervan, is dan wenselijk. Voor belanghebbende is het belangrijk om te begrijpen waarom gegevens worden opgevraagd en dus waarom deze afweging is gemaakt tussen de privacy van belanghebbenden en het opvragen van gegevens. Met name de verificatie van de secundaire kenmerken, die voor een deel betrekking hebben op de binnenzijde van de woning, kunnen uitsluitend bij de belanghebbende worden opgevraagd. Er is geen andere bron beschikbaar maar deze gegevens zijn wel waarderelevant.

Bij de uiteindelijke verificatie bij de individuele belanghebbende zelf, maar ook in de toelichting op deze wijziging, is het belangrijk om deze afweging tussen privacy en opvragen van gegevens, goed toe te lichten. In het eerste geval kan dit met uitleg over het belang van deze objectgegevens voor WOZ-uitvoering en de verplichting voor gemeenten om zorgvuldig met deze gegevens om te gaan (geheimhoudingsplicht). Een aanvullende afweging in de toelichting tussen het belang van deze verificatie en de op basis van de AWR geldende plicht om informatie te verstrekken enerzijds en het omgaan met privacyoverwegingen anderzijds, kan zowel gemeenten als belanghebbenden baten.

Deze privacyoverwegingen zijn bijvoorbeeld ook recent aan de orde geweest in het kader van het gebruik van foto's bij de communicatie tussen belanghebbenden en de gemeente. Dit heeft in samenspraak met de Autoriteit persoonsgegevens geleid tot een Instructie gebruik foto's in de WOZ. Een verwijzing naar de overwegingen in deze instructie over het belang van privacy ook bij de inrichting van de nu voorgestelde verificatie van objectkenmerken kan helpen om te onderstrepen dat bij de WOZ-uitvoering serieus met privacy wordt omgegaan.

Deze verwijzing naar de Instructie gebruik foto's kan ook gebruikt worden om te benadrukken dat de verificatie van objectkenmerken bij de belanghebbenden niet in de plaats komt van de bestaande werkzaamheden van gemeenten om objectkenmerken actueel te houden. De verificatie is een aanvullende stap gericht op het verbeteren en vereenvoudigen van het informele contact tussen gemeente en belanghebbende. Maar in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ zullen gemeenten ook in de toekomst controlewerkzaamheden blijven uitvoeren en in



voorkomende gevallen ook belanghebbenden verzoeken om bijvoorbeeld een in pandige opname te mogen doen.

2.3. Belang uniformiteit en duidelijkheid voor gemeenten en belanghebbenden

Wij zien risico's in de ruimte die de concept-toelichting biedt om belanghebbenden aanvullende gegevens bij de gemeente te laten opvragen. Hiermee wordt feitelijk afstand genomen van het uitgangspunt dat het taxatieverslag en het verantwoordingsdocument alle "op de zaak betrekking hebbende stukken" zouden moeten bevatten. De strekking van de uitvoeringsregeling lijkt daarmee te zijn: "Het taxatieverslag is nooit volledig; belanghebbenden mogen altijd extra informatie opvragen." Dit vergroot de kans op aanvullende informatieverzoeken, met bijbehorende kosten en werklast voor gemeenten, omdat het de indruk wekt dat er altijd nog meer is.

De suggestie dat altijd gevraagd kan worden om aanvullende gegevens, helpt gemeenten niet bij een doelmatige uitvoering van de Wet WOZ en draagt ook niet bij aan het beeld van een transparante onderbouwing van de WOZ-waarde. In één keer direct verstrekken van de complete set, past beter bij het uitgangspunt van een transparante onderbouwing en motivering van de WOZ-waarde. Een alternatieve manier van codificatie van het black box-arrest is om direct de verplichte minimale set voor te schrijven, nu deze minimale set in de jurisprudentie steeds eenduidiger is vastgelegd. Met het opnemen van de secundaire objectkenmerken en de grondstaffel voor zowel de getaxeerde woning als de onderbouwingen op het taxatieverslag en het uitleggen van het effect van de kwalificaties van de afzonderlijke secundaire objectkenmerken op de waarde, wordt nagenoeg volledig voldaan aan hetgeen in jurisprudentie vastligt. Aanvullend is wellicht alleen nog een vergelijking van m2-prijzen aan de orde bij de vergelijking tussen de getaxeerde woning en de onderbouwingen.

De suggestie dat een belanghebbende altijd aanvullende informatie kan opvragen betreft zeker ook de formulering over de mogelijkheid om meer aanvullende onderbouwingen op te vragen, wanneer de gemeente er bijvoorbeeld maar drie verstrekt heeft. Gezien het feit dat voor het bepalen van de WOZ-waarde in sterke mate gebruik gemaakt wordt van modelmatige waardebeoordeling, waarbij in de taxatiemodellen alle verkopen in de gemeente op één of andere wijze invloed hebben op de WOZ-waarde, zou elke belanghebbende in beginsel alle verkopen van woningen in de gemeente kunnen opvragen. Dit verhoudt zich niet tot bijvoorbeeld de beperkte openbaarheid van verkoopprijzen en als het de intentie is om inderdaad deze openbaarheid van verkoopprijzen uit te breiden, zodat een belanghebbende in beginsel alle verkopen kan opvragen is het zowel met het oog op de transparantie voor de belanghebbenden als voor de uitvoerbaarheid voor gemeenten en belastingsamenwerking waarschijnlijk beter om deze verkoopprijzen van woningen op te nemen in het WOZ-waardeloket.



Praktisch pleiten wij er op dit moment voor om in de regeling op te nemen hoeveel onderbouwingen ten minste, maar ook maximaal moeten worden vermeld in het taxatieverslag en dat gemeenten van zowel de getaxeerde woning als van de onderbouwingen alle kenmerken op het taxatieverslag zichtbaar moeten zijn, die gebruikt zijn voor het vaststellen van de WOZ-waarde. Dat draagt bij aan duidelijkheid voor gemeenten, rechtszekerheid voor belanghebbenden en een landelijk uniforme en doelmatige uitvoering van de Wet WOZ.

Aan de andere kant lijkt de toelichting op de regeling juist erg beperkend in wat een gemeente mag opnemen op het WOZ-taxatieverslag woningen en daarmee op de uniformiteit van het taxatieverslag. In de toelichting wordt aangegeven dat het taxatieverslag uitsluitend gegevens bevat die daadwerkelijk bij de waardebepaling zijn gebruikt. Maar welke gegevens exact bij de waardebepaling zijn gebruikt is deels ook afhankelijk van het type woning, de marktomstandigheden en het taxatiemodel dat de gemeente gebruikt. Bijvoorbeeld het gegeven "bouwjaar" wordt lang niet voor elke woning in het taxatiemodel ook daadwerkelijk gebruikt om te komen tot een inschatting van de waarde. Toch is het voor de uniformiteit van het WOZ-taxatieverslag wel wenselijk om dit kenmerk wel altijd op het taxatie verslag te (mogen) tonen.

3. Specifieke aandachtspunten voor de uitvoeringsregeling

3.1. Secundaire kenmerken op taxatieverslag: ten tijde van verkoop of de kenmerken op de toestandspeildatum?

De rode draad in beide wijzigingen van de regeling zijn de secundaire kenmerken. Gemeenten hebben zeker dit jaar goede ervaringen opgedaan met het verstrekken van WOZ-taxatieverslagen woningen waarvoor zowel voor de getaxeerde woning als de onderbouwingen de secundaire objectkenmerken zijn vermeld. Toch kan in de praktijk onduidelijkheid bestaan over of de vermelding van de secundaire objectkenmerken bij de onderbouwingen op het taxatieverslag: de situatie ten tijde van verkoop of op de toestandspeildatum weergeven. Dit is ook een van uw vragen bij deze consultatie.

Deze vraag is met name aan de orde, wanneer na de verkoop van de woning en voor de toestandspeildatum van de WOZ-waarde van de verkochte woning de woning is verbouwd of verbeterd waardoor de primaire en/of secundaire objectkenmerken zijn gewijzigd. De Waarderingskamer acht het belangrijk om hier eenduidig mee om te gaan. Op dit moment gaan (systemen van) gemeenten hier verschillend mee om. De kern van het geven van verkopen als onderbouwing is om de woningen die verkocht worden te vergelijken met de getaxeerde woning. Vanuit deze vergelijking met een verkoop heeft het ook de voorkeur om van de verkochte woning de primaire en secundaire objectkenmerken te vermelden op het moment van verkoop en deze te vergelijken met de primaire en secundaire objectkenmerken van de getaxeerde woning op de waardepeildatum (of indien van toepassing de toestandspeildatum).



Het feit dat tussen het moment van verkoop en de toestandspeildatum de primaire en/of secundaire kenmerken van de verkochte woning zijn gewijzigd kan bij de onderbouwing ook worden aangegeven met bijvoorbeeld de verwijzing naar een verbouwing, een verbetering of het wegwerken van achterstallig onderhoud als een “bijzonderheid” bij de onderbouwing.

3.2. Vermelden eigendomssituatie verwarrend in relatie tot waarderingsvoorschriften

In de bijlage bij de regeling wordt nu voorgesteld om verplicht de eigendomssituatie van de getaxeerde woning te vermelden. Naar verwachting wordt hiermee verwezen naar het recht (eigendom of beperkt recht) dat de door de gemeente aangewezen belanghebbende eigenaar bij die woning, volgens het Kadaster heeft.

De WOZ-waarderingsvoorschriften bewerkstelligen echter dat de vastgestelde WOZ-waarde is gebaseerd op de “fictie” dat het volledige eigendomsrecht kan worden overgedragen. Van het feit dat de aangewezen belanghebbende eigenaar mogelijk een ander recht heeft, gaat geen waarde-effect uit. Het vermelden van deze eigendomssituatie leidt naar onze mening daarmee eerder tot verwarring bij de belanghebbende dan dat dit bijdraagt aan het inzicht in de juistheid van de WOZ-waarde. Dit kenmerk is met het oog op de waarderingsvoorschriften in ieder geval geen kenmerk dat in de taxatie een rol heeft gespeeld.

3.3. Vermelding BAG als bron voor bijgebouwen inclusief oppervlakte

Het is niet duidelijk welke toegevoegde waarde het vermelden van een “Bron” bij enkele attributen in de bijlage heeft en deze verwijzing kan dan naar onze mening ook beter weggelaten worden. De verwijzing naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) als bron voor de “Bijgebouwen inclusief oppervlakte” achten wij in ieder geval onjuist. De BAG geeft geen informatie welke bijgebouwen bij een woning behoren en, omdat de bijgebouwen in de regel als “Pand” in de BAG zijn geregistreerd, geeft de BAG ook geen informatie over de oppervlakte van een dergelijk bijgebouw.

3.4. Waarderingsmethode

Het vermelden van de gebruikte waarderingsmethode op het WOZ-taxatieverslag voor woningen lijkt weinig toegevoegde waarde te hebben, omdat mede gezien de voorschriften in artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, in de praktijk altijd sprake is van een taxatie op basis van de vergelijkingsmethode.

3.5. Rol van een bijsluiter bij het taxatieverslag

In de toelichting bij de regeling wordt gesproken over een (verplichte) bijsluiter bij het taxatieverslag in duidelijke taal. Wij zijn van mening dat een afzonderlijke



bijsluiter bij het taxatieverslag geen adequate bijdrage levert voor het begrijpelijk maken van de verstrekte informatie. De ervaring leert dat personen die ter beschikking gestelde informatie niet begrijpen, eerder via digitale kanalen op zoek gaan naar antwoord op hun vragen, dan dat zij een algemene bijsluiter lezen. Het zorgdragen dat het antwoord op deze vragen goed vindbaar is, achten wij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeenten, belastingsamenwerkingen en de Waarderingskamer als toezichthouder. Gemeenten kunnen bij het beschikbaar maken van het taxatieverslag de verwijzing naar het antwoord op deze vragen met online tools ook verder vereenvoudigen.

De informatie die eventueel in een bijsluiter opgenomen zou kunnen worden, kan een gemeente beter opnemen in een verantwoordingsdocument. In een dergelijk document kan de gemeente een uitleg geven over de uitgevoerde waardebepaling met de nodige context over bijvoorbeeld gebruikte kengetallen, de uitgevoerde kwaliteitscontroles etc. Een verantwoordingsdocument geeft de mogelijkheid om informatie beter toegankelijk te maken dan in een bijsluiter.

3.6. Verificatie secundaire objectkenmerken ten minste eenmaal per vier jaar

Voorgesteld wordt om in de uitvoeringsregeling de eis vast te leggen dat de secundaire objectkenmerken ten minste eenmaal per vier jaar worden geverifieerd bij de belanghebbende. Zoals hiervoor is aangegeven verwachten wij dat veel gemeenten ervoor zullen kiezen om het kunnen reageren op de bij de WOZ-taxatie te gebruiken secundaire objectkenmerken permanent mogelijk te maken. Daarmee is dan automatisch voldaan aan deze eis voor eenmaal per vier jaar.

Toch willen wij verzoeken om de in de regelgeving genoemde termijn om te zetten naar ten minste eenmaal per vijf jaar. Dit hangt samen met de, mede op internationale standaarden gebaseerde, kwaliteitseis in het kader van ons toezicht dat gemeenten de objectkenmerken van alle onroerende zaken ten minste eenmaal per vijf jaar moeten controleren. Door deze minimale frequentie voor de controles door de gemeente zelf en voor de verificatie bij belanghebbenden aan elkaar gelijk te maken, is het opnemen eenvoudiger beide activiteiten deel te maken van doelmatige permanente werkprocessen.

4. Beantwoording vragen uit de internetconsultatie

4.1. Komt de afwijking tussen de individuele te taxeren woning en de relevante marktgegevens goed tot uitdrukking?

Zoals eerder aangegeven in deze reactie geeft de beoogde wijziging van de regeling een goede basis voor het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag woningen dat veel gemeenten en belastingsamenwerkingen de afgelopen periode hebben gebruikt. De ervaringen die zij hebben met het taxatieverslag zijn in het algemeen positief.



Daarbij achten wij het van belang dat het WOZ-taxatieverslag ook steeds mee-ontwikkelt met veranderingen in de woningmarkt etc. De flexibiliteit die de beoogde regeling biedt om het uiteindelijk gebruikte taxatieverslag aan te passen aan de ontwikkelingen in de woningmarkt maakt het ook mogelijk om in te spelen op ervaringen en suggesties hoe de onderbouwingen op het taxatieverslag nog transparanter kunnen worden gebruikt als uitleg bij de vastgestelde waarde.

Het feit dat betrokken organisaties in de praktijk voor een belangrijk deel gebruik maken van een uniform model dat tot stand is gekomen door samenwerking tussen de diverse betrokken partijen, stimuleert dit “lerend karakter” van het WOZ-taxatieverslag. Ervaringen met en reacties op het taxatieverslag vanuit belanghebbenden kunnen relatief eenvoudig leiden tot een optimalisering van het model WOZ-taxatieverslag woningen.

4.2. Moeten de kenmerken van de onderbouwende relevante marktgegevens op de transactiedatum of op de waardepeildatum worden getoond?

Onder 3.1 van de reactie zijn wij ingegaan op deze vraag. Met het oog op de verwachting dat voor de verkoopprijs moet zorgen voor de onderbouwing van de taxatie, spreken wij de voorkeur uit voor het vermelden van de kenmerken op het moment van verkoop. Dit betekent naar verwachting wel een extra complexiteit voor de systemen waarmee de taxatieverslagen worden gegenereerd.

4.3. Wat moet er worden getoond als er niet meerdere marktgegevens beschikbaar zijn?

Deze vraag is niet nieuw, maar speelde ook de afgelopen decennia bij het samenstellen van de WOZ-taxatieverslagen. Om gemeenten hierbij te ondersteunen, maar ook om eenduidigheid te bevorderen hebben wij hiervoor kwaliteitseisen geformuleerd (zie www.waarderingskamer.nl). Wij zijn van oordeel dat deze kwaliteitseisen nog steeds een betekenisvol handvat bieden voor het beoordelen van dit soort gevallen.

Overigens betreft dit in de regel niet een binaire situatie van wel of niet beschikbaar zijn van marktgegevens. Afhankelijk van het type woning dat getaxeerd is en de locatie zullen er meer of minder woningen zijn die verkocht zijn en zullen deze woningen in meer of mindere mate vergelijkbaar zijn. Het gaat dus in de praktijk primair om de vraag wanneer is de best vergelijkbare verkochte woning voor de belanghebbende toch zodanig slecht vergelijkbaar dat het beter is om deze niet expliciet op te nemen als onderbouwing. In dat geval schrijven de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer op dit moment voor om in die situatie dan maar een niet-verkochte woning te vermelden die voor de belanghebbende wel als “vergelijkbaar” herkend wordt.



Wij adviseren om in de regelgeving op te nemen dat mede afhankelijk van de beschikbaarheid van goed vergelijkbare woningen altijd ten minste drie vergelijkbare woningen worden opgenomen en maximaal vijf woningen. Wij vrezen dat het ontbreken van een maximum in de regelgeving kan leiden dat belanghebbenden onbeperkt kunnen vragen om aanvullende onderbouwende verkochte woningen. Het onbeperkt verstrekken van verkoopprijzen van woningen past niet bij de huidige “beperkte openbaarheid” van deze verkoopprijzen.

4.4. Hoe moeten secundaire kenmerken op het taxatieverslag worden getoond (bolletjes of sterretjes)?

Een min of meer grafische weergave van de beoordeling van de secundaire objectkenmerken heeft naar onze mening een belangrijk voordeel voor de vergelijkbaarheid boven het weergeven van een “cijfer”. Zowel het weergeven door middel van sterretjes als door middel van bolletjes voldoet hieraan. Wij spreken dan ook geen voorkeur uit.

Gezien de gekozen opzet van de regeling met flexibiliteit voor gemeenten in ieder geval op het aspect van de lay-out van het taxatieverslag, lijkt het maken van een keuze daarmee ook meer een afweging die partijen gezamenlijk kunnen maken bij het afspreken van een model voor het WOZ-taxatieverslag woningen, dan een keuze die op één of andere wijze in de regelgeving of de toelichting daarop een plek zou moeten krijgen.

4.5. Is het van toegevoegde waarde om het energielabel op het taxatieverslag te tonen?

Het aspect energiezuinigheid van een woning is zeker belangrijk op de woningmarkt en het is voor belanghebbenden dan ook zeker belangrijk dat het WOZ-taxatieverslag woningen laat zien dat dat aspect in de WOZ-taxatie duidelijk is meegenomen.

Het energielabel is een formele vastlegging van aspecten van energiezuinigheid met een duidelijk voordeel dat dit label gebaseerd is op eenduidige criteria en gestandaardiseerde eisen aan de beoordeling en een duidelijk nadeel dat deze beoordeling niet voor alle woningen beschikbaar is en wanneer het beschikbaar is niet altijd actueel is, maar ook een beoordeling kan zijn van de situatie tot tien jaar terug.

Wij zijn van oordeel dat het belangrijk is om deze formele geldige beoordeling van de energiezuinigheid van een woning in de vorm van een energielabel, indien beschikbaar, altijd vermeld moet worden in combinatie met de datum van vaststellen.

Maar we vinden ook dat dit niet de enige aanduiding kan zijn van het aspect energiezuinigheid van de woning, zoals meegewogen bij de bepaling van de WOZ-



waarde. Daarom denken wij dat energiezuinigheid nadrukkelijk ook afzonderlijk gezien moet worden als één van de secundaire objectkenmerken en dat de beoordeling van dit secundaire objectkenmerk, net als van alle andere secundaire objectkenmerken, op de waardepeildatum (of indien van toepassing de afwijkende toestandspeildatum) getoond moet worden op het WOZ-taxatieverslag. Andersom geredeneerd zal een belanghebbende in de huidige tijdgeest niet begrijpen dat over energiezuinigheid geen informatie gevraagd wordt en geen informatie staat op het WOZ-taxatieverslag voor woningen.

4.6. In hoeverre is dit taxatieverslag geschikt voor woningen in aanbouw?

Het taxatieverslag zoals in de praktijk inmiddels wordt toegepast en dat in lijn is met de beoogde wijziging van de uitvoeringsregeling is volledig gericht op het geven van een onderbouwing aan de hand van de vergelijkingsmethode als taxatiemethodiek.

Voor woningen in aanbouw (objecten in aanbouw) schrijft de Wet WOZ voor dat deze getaxeerd worden aan de hand van de (gecorrigeerde) vervangingswaarde. Dit betekent dat een woning in aanbouw een andere onderbouwing vergt en dat het model voor het WOZ-taxatieverslag woningen dat inmiddels in de praktijk wordt gebruikt niet geschikt is. Naast de reguliere elementen van de onderbouwing van een WOZ-waarde die gebaseerd is op de (gecorrigeerde) vervangingswaarde, moet het taxatieverslag voor een woning in aanbouw ook verplicht een voortgangpercentage bevatten. Dit percentage speelt een formele rol wanneer in de loop van het jaar waarvoor de WOZ-waarde van de woning in aanbouw is vastgesteld, voor deze woning op basis van het woningwaarderingstelsel een maximaal redelijke huurprijs bepaald moet worden.

Het lijkt ons wel een passende uitdaging voor de samenwerkende partijen om parallel aan het ontwikkelde WOZ-taxatieverslag woningen een “WOZ-taxatieverslag woningen in aanbouw” te ontwikkelen. Naar verwachting zal dit uiteindelijk leiden tot een gehele generatie modellen van WOZ-taxatieverslagen voor verschillende waarderingmethoden en verschillende typen WOZ-objecten die gericht zijn op een vergelijkbare mate van transparantie en vergelijkbaar streven naar informeel contact met de betrokken belanghebbenden.

5. Tot slot

Wij hopen dat onze opmerkingen bijdragen aan een zorgvuldige verdere uitwerking van deze uitvoeringsregeling. Wij zijn ook graag bereid om ondersteuning te bieden bij aspecten van deze uitwerking.

In deze inbreng hebben we al aangegeven dat het op onderdelen wenselijk is met het oog op uniformiteit en kwaliteit dat wij vanuit onze toezichthoudende rol ook eenduidige kwaliteitseisen formuleren dan wel bestaande kwaliteitseisen aanpassen.



Zodra de regelgeving definitief is, zullen wij deze uitwerking ook realiseren en publiceren.

De afgelopen periode hebben veel gemeenten en belastingsamenwerkingen al het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag woningen dat in samenwerking met diverse partijen is ontwikkeld omarmd. Wij hebben dit model op onze site gepubliceerd en op basis van ervaringen geactualiseerd. Wij denken dat deze werkwijze goed aansluit op de flexibiliteit die met deze wijziging wordt beoogd en zullen daarom ook graag in de toekomst publicatie op onze website aanbieden om te ondersteunen bij het uniform houden en doorontwikkelen door de diverse betrokken partijen van het WOZ-taxatieverslag woningen en naar verwachting ook andere modellen voor andere typen woningen.