

# Beantwoording hoofdvragen

## 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?*

Op hoofdlijnen zijn de G4 tevreden over de uitwerking van de twee maatregelen. De G4 kan zich goed vinden in de twee maatregelen die zijn uitgewerkt in de wijzigingsregeling.

Ten eerste valt op bij de modernisering van het taxatieverslag voor woningen dat deze is vervangen door een tabel. Overwegend wordt er binnen de G4 gemeente positief op gereageerd. Er ontstaat door deze indeling meer vrijheid voor de lay-out, waarbij het gemak bij de uitvoering wordt vergroot.

Echter valt het op dat de tekst 'verplichte gegevens' tussen haakjes is aangegeven. Daarmee wordt gesuggereerd dat de beschreven elementen allen verplicht zijn om op te nemen in de taxatie, echter wordt dit niet door alle gemeenten ondersteund. Tevens staat deze verplichting in zekere zin haaks op de tekst 'in de waardering betrokken primaire/secundaire objectkenmerken' dit zou suggereren dat enkel de objectkenmerken die daadwerkelijk zijn opgenomen in de waardebepaling opgenomen moeten worden in de tabel; in plaats van de geformuleerde verplichte elementen. Het opnemen van alle betrokken elementen strookt met het principe dat de transparantieverplichting van gemeente geborgd wordt. Daarmee is de suggestie vanuit de G4 om de elementen, voor nu opgenomen in de tabel, niet verplicht te stellen. Maar wel alle elementen verplicht te laten opnemen die als zodanig opgenomen zijn voor de waardering, dit kan tevens in het verantwoordingsdocument of in de bijsluiters.

Ten tweede wordt bovenstaand punt onderstreept in het artikel 6b en is om die reden eigenlijk overbodig te noemen. Wederom is het artikel gebaseerd op het principe dat gemeenten transparant dienen te zijn in de elementen die zijn meegenomen in de waardebepaling. Echter indien de verplichting wordt gegeven om alle in de betrokken elementen weer te geven, hetzij in een verantwoordingsdocument of de bijsluiters, vervallen de randvoorwaarden geschetst in artikel 6b.

Tot slot betreft de controle van de waarde bepalende objectkenmerken is het raadzaam om aan te sluiten bij de instructie van de Waarderingskamer die gemeenten aangeeft ieder jaar tenminste 20% van alle woningen te controleren en daarmee is iedere woning ten minste eens in de vijf jaar gecontroleerd. Op deze controle zijn de gemeenten ingericht. Gemeenten zijn niet ingericht op een vierjaarlijkse cyclus.

## Vraag 2: Taxatieverslag

*Naast bovenstaande hoofdvraag kunt u hieronder enkele specifieke vragen vinden over het gemoderniseerde 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 G4 is van mening dat, met de hiervoor genoemde aanpassingen op de tabel in bijlage 4, het een goede basis is om een model-taxatieverslag mee op te bouwen. De verplichting van de gecorrigeerde geïndexeerde koopsom en de kenmerken die aanwezig waren op de transactiedatum dragen bij aan dit positieve beeld. Hierbij zal echter nog een toevoeging nodig zijn. De belastingplichtige en de NCNP-bureaus rekenen graag terug naar de prijs per m<sup>2</sup> van het woondeel. Als naast de grondstaffel ook het bijgebouwenmodel in het verantwoordingsdocument wordt geplaatst, dan kan men terugrekenen naar de prijs per m<sup>2</sup>.

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.

Belangrijk hierin is om een duidelijke disclaimer op te nemen. De WOZ-waarde is met behulp van een taxatie vastgesteld rekening gehouden met alle waarde invloeden. In een taxatie zin een zekere mate van schatting in. 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.*

Overwegend hebben de G4 gemeenten geen problemen het tonen van de kenmerken op een transactiedatum. Gezien de transparantie geeft deze vorm duidelijkheid voor de burger en zal daarmee minder vragen oproepen. De Gemeente Den Haag maakt hier reeds gebruik van door de transacties op koopdatum te 'bevriezen'. Indien deze als onderbouwing wordt gebruikt wordt deze met de objectkenmerken ten tijde van koop getoond op het taxatieverslag. De wijziging zorgt wel weer voor andere uitdagingen (zie 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 koopprijs 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 koopprijs bekend is, maar kunnen mogelijk een indicatie geven.*

De G4 gemeenten stemmen unaniem voor de optie a. De optie b sluit in zijn geheel niet aan bij de uitvoering van Wet WOZ. Er zal altijd aansluiting gezocht moeten worden bij de markt en eventuele verschillen zullen voldoende onderbouwd moeten worden. Daarvoor wordt altijd de meest geschikte onderbouwing gezocht en gebruikt (verkoopprijs van vergelijkbare woningen) Tevens omdat vergelijkbare woningen de koopprijs van de onderbouwing toont.

### 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'.*

De G4 zijn van mening dat het gebruik van sterretjes de voorkeur heeft, maar wilt wel duidelijk aangeven dat deze wijze geen verschil maakt en de keuze hiervoor niet van invloed zal zijn op het uiteindelijke taxatieverslag. De beoordeling dient te allen tijde toegelicht te worden. Uitleg over de secundaire kenmerken kan daarmee in een bijsluiters of het verantwoordingsdocument worden opgenomen.

#### **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?*

De G4 zijn van mening dat het tonen van een energielabel momenteel niet van toegevoegde waarde is. Veel woningen zijn niet in het bezit van een energielabel, deze is niet altijd correct (enkel bij nieuwe woningen) en de houdbaarheid van een energielabel is niet duurzaam. De betrouwbaarheid van het energielabel is om die reden te laag om structureel te gebruiken. Het energielabel vermelden (met bronvermelding) is echter wel een optie. De eventuele gevolgen van een hoger of lager energielabel zullen tot uitdrukking komen in de secundaire objectkenmerken. Het verplicht vermelden van de secundaire kenmerken zal dan wel moeten worden aangepast naar; "Het verplicht vermelden van de secundaire kenmerken hetzij gebruikt zijn voor de waardebeoordeling".

#### **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?*

Hetzelfde model gebruiken voor bestaande woningen en voor woningen in aanbouw is niet wenselijk. De G4 zijn van mening dat gelet op de waarderingsmethode van woningen in aanbouw deze niet in eenzelfde taxatieverslag kunnen staan. Gezien de gecorrigeerde vervangingswaarde geen gebruik maakt van referenties of de directe marktwaarde is er inherent al vraag naar een andere manier van de waarde weergeven. Daar komt bij dat veel gegevens niet van toepassing zijn voor woningen in aanbouw. Eenzelfde tabel kan gebruikt worden, echter moet de gemeenten velden invullen met "niet van toepassing". Dit vergroot de leesbaarheid voor de burger niet en strookt niet met eerder genoemde 'in de waardering betrokken elementen'.

Voor verdere toelichting verwijzen wij naar het onderstaande tekst 'Artikelsgewijs antwoord internetconsultatie', als bijgevoegd bij de consultatie.

# Artikelsgewijs antwoord internetconsultatie G4

## Uitvoeringsregeling

### Artikel 3

- Artikel 3 lid 3 "Secundaire objectkenmerken worden voorts ten minste iedere vier jaar geverifieerd bij de eigenaar."

Aanvulling G4: De waarderingskamer heeft een instructie (beoordelingsprotocol objectkenmerken) waarin wordt vastgelegd, dat in een cyclus van 5 jaar, alle objecten moeten worden gecontroleerd (ieder jaar tenminste 20% van alle woningen). Om die reden is het logisch om voor de uitvoeringsregeling aan te sluiten bij deze instructie en dus voor te schrijven dat de controle iedere vijf jaar moet plaatsvinden. Zo is er aansluiting bij de huidige praktijk en wordt het voor de gemeenten uitvoerbaar.

- Artikel 6 "Het model wordt vervangen door een tabel". Uit de toelichting, paragraaf 2.2.2: "Er is 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 waardebeoordeling van een woning."

Aanvulling G4: Niet alle gemeenten gebruiken alle elementen die opgenomen zijn in de tabel. Bijvoorbeeld "Uitstraling" en "Doelmatigheid" worden door zowel Amsterdam als Rotterdam niet gebruikt in de waardering. De verplichting geldt echter om alle gegevens te vermelden die relevant zijn voor de waardebeoordeling. Gezien deze elementen zijn opgenomen in de tabel zou aangegeven moeten worden dat we die niet gebruiken voor de waardebeoordeling. Als we deze kenmerken wel moeten gaan tonen, dan gaan we die opnemen als "Niet van toepassing". In het verantwoordingsdocument moet dan worden uitgelegd waarom deze elementen worden opgenomen. Een betere suggestie is als gemeenten zelf de mogelijkheid hebben om in de tabel de elementen op te nemen die wel betrokken worden bij de waardering; en dat dit verplicht gesteld wordt. Op die manier is de transparantie geborgd waar (terecht) naar wordt gestreefd. In het verantwoordingsdocument wordt dan opgenomen waar de waardering uit heeft bestaan en het advies van de G4 is om expliciet deze opgenomen elementen verplicht te stellen en niet de voorgenomen elementen uit de tabel.

Na artikel 6 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

### Artikel 6a

lid 3. Het taxatieverslag vermeldt voor zover van toepassing:

- a. de toestandspeldatum met vermelding van de reden;

De G4 is van mening dat het vermelden van een reden voor het toepassen van de toestandspeldatum niet haalbaar is gezien dit niet bijgehouden wordt, behalve mutaties bij het

WOZ-object zelf. Er is ook geen aanleiding in de Waarderingsinstructie om dit specifiek te benoemen. Wel kan er in het taxatieverslag in de bijlage een korte uitleg komen over het verschil tussen de waarde- en toestandspeldatum. Dit kan verder worden uitgediept in het verantwoordingsdocument.

c. de mutaties en het renovatiejaar per WOZ-deelobject;

De G4 is van mening dat mutaties weergeven en bijhouden technisch niet haalbaar is, tenzij er grote veranderingen in de beschikbare softwarepakketten gaat plaatsvinden. Het renovatiejaar is voldoende om aan te geven wanneer er voor het laatst gemuteerd is aan een WOZ-(deel)object. In de systemen worden oude gegevens overschreven als er mutaties zijn. Bijvoorbeeld: een uitbouw is opgenomen voor 20 m<sup>2</sup>, maar dat blijkt bij een controle of bezwaar 25 m<sup>2</sup> te zijn. In dat geval wordt de 20 m<sup>2</sup> overschreven met 25 m<sup>2</sup>. Deze informatie is echter wel terug te vinden op het oude taxatieverslag. In het kader van de transparantie wil men dit nu tonen aan de burger.

#### **Artikel 6b**

Degene ten wiens aanzien de beschikking, bedoeld in artikel 22 van de wet, is genomen krijgt op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde, waaronder:

a. gegevens van de onderbouwingen die niet zijn vermeld in het taxatieverslag;

Voor wat betreft lid a stelt de G4 voor om deze bepaling te schrappen. In de tabel is opgenomen dat alle onderbouwingen die ten grondslag liggen aan de WOZ-waarde getoond moeten worden op het taxatieverslag. In een modelmatige waardebepaling kunnen alle verkopen invloed hebben, alleen worden deze niet allemaal gebruikt als onderbouwing voor de waardebepaling.

De wens is om het verslag niet te omvangrijk te maken en de leesbaarheid voor de burger te bewaken. Betreffende het aantal onderbouwingen zal er zo veel mogelijk aansluiting worden gezocht met de door de Waarderingskamer aanbevolen vijf (momenteel drie) gevraagde onderbouwingen. Verdere onderbouwingen kunnen in een aparte bijlage bij het taxatieverslag opgenomen worden. Hiermee voorkomen we dat burgers, en met name NCNP-bureaus, de onderbouwingen massaal gaan opvragen. Als dit niet gebeurt dan moeten we dit gaan oplossen met een portal waarin men dit zelf kan inzien.

b. grondstaffels voor zover deze in de waardering zijn betrokken.

Voor wat betreft lid b stelt de G4 voor om een verplichting op te nemen voor het maken van een verantwoordingsdocument. In dit verantwoordingsdocument worden dan ook de grondstaffels opgenomen. Door de voorgestelde wijzigingen rest voor artikel 6b alleen het verplicht stellen van het maken/hebben van een verantwoordingsdocument om de transparantie te vergroten.

#### **Reactie op bijlage 4. Elementen model taxatieverslag woningen**

Onderdeel I – Uitwerking van artikel 6a, eerste lid (verplichte gegevens)

##### Sub b: De getaxeerde waarde van de onroerende zaak

De eigendomssituatie is niet relevant vanwege de fictie in de Wet WOZ dat het eigendom vrij en onbezwaard kan worden overgedragen. Als je de eigendomssituatie vermeldt, dan zou dit voor de belanghebbende een trigger kunnen veroorzaken dat een specifieke eigendomssituatie invloed op de WOZ-waarde kan hebben, terwijl dit niet zo is. Daarnaast is de waarderingsmethode voor alle woningen in principe gelijk, namelijk de vergelijkingsmethode. Het is wenselijker om dit in de

toelichting te vermelden.

Sub d. De in de waardering betrokken secundaire objectkenmerken, inclusief de beoordeling daarvan.

Het benoemen van de specifieke secundaire objectkenmerken is overbodig. De titel is voldoende dekkend en verwijst naar alle bij de waardering betrokken secundaire objectkenmerken. Mochten hier wijzigingen in komen, wat met bijvoorbeeld het energielabel wel in de lijn der verwachting ligt, is het niet nodig de wettekst aan te passen. Bovendien sluit dit beter aan bij het landelijk gebruik van de secundaire objectkenmerken, waarbij de toepassing niet uniform is. De uitleg van de bij de waardering betrokken secundaire objectkenmerken moet duidelijk verwoord zijn in het verantwoordingsdocument.

De bovengenoemde secundaire objectkenmerken staan vermeld als verplichte gegevens. Het gebruik van de factoren verschilt echter per gemeente: KOUDVL (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en ligging) of VLOK (voorzieningen, ligging, onderhoud en kwaliteit). Dus deze gegevens zouden eigenlijk niet verplicht gesteld moeten worden.