

Datum 1 juni 2025

Onderwerp Internetconsultatie Wijziging Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken

Centric Netherlands B.V. (hierna: Centric) levert een breed portfolio aan producten en diensten rond de automatisering van processen voor (lokale) overheden in Nederland. Onderdeel van dit portfolio zijn diensten en technische oplossingen die gemeenten en samenwerkingsverbanden ondersteunen bij de uitvoering van de Wet WOZ. Vanuit deze rol maken wij graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op de voorgenomen wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken en delen wij graag onze inzichten vanuit de uitvoeringspraktijk.

Algemeen

Centric onderschrijft de relevantie van het wijzigen van de Uitvoeringsregeling, met name omdat wij zien dat het model taxatieverslag zoals nu is opgenomen in bijlage 4 van deze regeling niet meer voldoet. Dit blijkt met name uit een sterke behoefte onder uitvoerders van de Wet WOZ voor functionaliteit om belanghebbenden op zoveel mogelijk geautomatiseerde wijze te kunnen voorzien van aanvullende informatie ter onderbouwing van de WOZ-waarde van woningen. De voorgenomen wijziging maakt het mogelijk daarvoor een gemoderniseerd taxatieverslag te gebruiken, hetgeen wij toejuichen. Wel zien wij enkele uitdagingen en risico's rond de uitvoerbaarheid van de voorgenomen wijzigingen die wij verderop in dit document nader toelichten.

Voor wat betreft het onderdeel van de wijziging dat ziet op het verplichten van “informeel contact” zien wij, zoals ook is benoemd in de memorie van toelichting, dat veel gemeenten al over voorzieningen beschikken die dit mogelijk maken. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid maken wij als enige kanttekening dat de gekozen frequentie voor verificatie van secundaire kenmerken (iedere vier jaar) niet aansluit op huidige processen. In de huidige werkwijze van de meeste gemeenten en samenwerkingsverbanden wordt, in aansluiting op de richtlijnen van de Waarderingskamer, de juistheid van kenmerken ten minste iedere vijf jaar geverifieerd. Een dergelijke frequentie sluit bovendien aan op internationale standaarden voor modelmatige waardebepaling.

Borging uniformiteit in vormgeving

Eén van de uitgangspunten die worden beschreven in de memorie van toelichting is het bereiken van uniformiteit. In dit kader lijkt het ons van belang dat naast een uniforme beschrijving van de gegevens die moeten worden opgenomen op het taxatieverslag voor woningen, ook zoveel mogelijk uniformiteit in de uiteindelijke vormgeving van het taxatieverslag wordt betracht. De voorgestelde wijzigingen van de uitvoeringsregeling (met name bijlage 4) laat thans veel ruimte voor interpretatie en eigen invulling door uitvoerders en hun leveranciers. Direct gevolg hiervan is dat er interpretatieverschillen kunnen ontstaan. Om enerzijds te komen tot de beoogde verbeteringen, met toekomstvast regelgeving, maar tegelijkertijd uniformiteit in door gemeenten gebruikte taxatieverslagen te bereiken, stellen wij het volgende voor.

In de uitvoeringspraktijk rond de Wet WOZ wordt intensief samengewerkt door betrokken private- en publieke organisaties. Partijen zoals de VNG, de Belastingdienst, de Unie van Waterschappen, maar ook (IT-)dienstverleners hebben daarvoor onder andere het Convenant Sectormodel WOZ

gesloten, waarmee zij zich committeren aan onderlinge samenwerking. Daarnaast vindt samenwerking plaats via de Landelijke Vereniging Lokale Belastingen (LVLB) en de Stichting Landelijke Lokale Belasting Processen (LLBP).

Deze samenwerking heeft er, naar wij menen, toe geleid dat alle partijen zich kunnen vinden in een uniform vormgegeven model taxatieverslag dat aansluit op de nu voorgestelde wijzigingen in de Uitvoeringsregeling. Eén van de uitgangspunten van de samenwerking door ondertekenaars van het Convenant is dat de Waarderingskamer penvoerder/beheerder is voor bepaalde specifieke specificaties en documentatie. Het lijkt ons passend dat de Waarderingskamer deze rol ook zal vervullen voor het beheren van een uniform vormgegeven standaardmodel document voor het gemoderniseerde taxatieverslag. Idealiter zou, ter borging, in (het voorstel voor wijziging van) de Uitvoeringsregeling of in de memorie van toelichting een verwijzing hierover worden opgenomen. Zo'n standaardmodel zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen als bijlage van de Waarderingsinstructie. Een dergelijk middel is eerder succesvol gebleken voor het bereiken van uniformiteit in hoe gemeenten omgaan met mantelzorgwoningen bij de uitvoering van de Wet WOZ (zie ook *Kamerstukken II 2015/16, 34 302, nr. 18*).

Uitvoerbaarheid

Gemeenten en samenwerkingsverbanden die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de Wet WOZ gebruiken diverse systemen voor de ondersteuning van hun processen. Verschillende leveranciers bieden technische (deel)oplossingen voor het beheer van de WOZ-administratie, het uitvoeren van de marktanalyse, de waardebepaling en voor interactie met belanghebbenden (bijvoorbeeld met een digitaal loket).

Hoewel sommige uitvoerders ervoor hebben gekozen voor al deze processen gebruik te maken van de oplossingen van één leverancier, komt het veel vaker voor dat verschillende combinaties van systemen van meerdere leveranciers gebruikt worden. Over het algemeen geeft dit blijk van de vrijheid die lokale overheden hebben bij het kiezen van de best passende oplossing door ondersteuning van (deel)processen. De interoperabiliteit van deze systemen is in de praktijk goed geborgd door uniforme specificaties en samenwerking tussen marktpartijen. Een wijziging in de regelgeving zoals thans voorgesteld vergt echter wel de nodige aanpassingen in deze systemen en de diversiteit in de gebruikte oplossingen brengt complexiteit met zich mee. Een realistische termijn voor het kunnen doorvoeren van deze wijziging is daarom cruciaal.

Het is onze inschatting dat het verplichten van het gebruik van het nieuwe taxatieverslag per 1 januari 2026 te ambitieus is. Hoewel wij zien dat veel gemeenten en samenwerkingsverbanden al gebruik willen en kunnen maken van het gemoderniseerde taxatieverslag, lijkt ons de beschikbare tijd voor volledige implementatie bij alle uitvoerders te kort. Hierbij houden wij rekening met de tijd die nodig is voor vaststelling van de regelgeving, de tijd die vervolgens resteert om technische aanpassingen door te voeren en (onderlinge) afhankelijkheden tussen betrokken partijen. Daarenboven dient er rekening mee gehouden te worden dat het proces rond de herwaardering in het kader van de Wet WOZ bij uitvoerders met name veel capaciteit vergt in de periode november tot en met januari. Het is onwenselijk in deze periode grote technische aanpassingen in systemen door te voeren vanwege het risico op verstoring van dit proces. Daarom lijkt het ons verstandig een overgangsbepaling op te nemen waardoor gemeenten en samenwerkingsverbanden die reeds beschikken over de daarvoor benodigde functionaliteit het gemoderniseerde taxatieverslag op korte termijn kunnen gebruiken, maar waarbij de verplichting daartoe pas per 1 januari 2027 zal gelden.

Beantwoording Consultatievragen

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 waardebepaling Wet waardering onroerende zaken)?*

Reactie Centric

Allereerst menen wij dat het zonder meer nodig is de Uitvoeringsregeling op dit onderdeel te actualiseren, omdat uit de praktijk blijkt dat het model taxatieverslag zoals opgenomen in bijlage 4 niet meer volstaat. Wij onderschrijven het belang van het opnemen van meer gegevens zoals meer kenmerken van de woningen die gebruikt worden ter onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde. De elementen voor een moderner taxatieverslag zoals opgenomen in bijlage 4 van het voorstel voldoen onzes inziens voor een taxatieverslag ter onderbouwing van woningen die niet in aanbouw zijn. Verderop gaan wij verder in op de bruikbaarheid van het taxatieverslag voor woningen in aanbouw. Zoals eerder beschreven lijkt het ons, omwille van uniformiteit, verstandig in de regelgeving een verwijzing op te nemen naar een standaard vormgegeven model voor het taxatieverslag.

Voorts maken wij u graag attent op de gehanteerde terminologie in bijlage 4, daar enkele beschrijvingen van gegevens niet aansluiten op gangbare begrippen en/of beschikbare gegevens.

- Van veel woningen is niet vastgelegd op welke bouwlaag deze zich bevindt
- Het begrip “gebouwoppervlakte” sluit niet aan op de “gebruiksoppervlakte”, zoals vastgelegd in de BAG conform NEN 2580
- Het woord “verkoop prijs” lijkt ons passender dan “verkoop cijfer”
- Sommige waardebepalende onderdelen (WOZ-deelobjecten) kwalificeren niet als “bijgebouw”, maar zouden onzes inziens wel moeten worden vermeld op het taxatieverslag
- Voor de oppervlakte van veel “bijgebouwen” kan de BAG niet als bron worden gebruikt, omdat in de BAG alleen de oppervlakte van verblijfsobjecten is opgenomen.

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 waardepeildatum? Na aankoop kunnen de kenmerken wijzigen, waardoor op waardepeildatum de kenmerken anders kunnen zijn.*

Reactie Centric

Voor de onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde is het van belang dat gebruikgemaakt wordt van actuele, betekenisvolle marktinformatie. Voor woningen geldt dat de WOZ-waarde het beste kan worden onderbouwd door inzicht te bieden in transactieprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Omdat de verkoopprijs van de onderbouwende woningen voor het grootste deel bepaald worden door de kenmerken van de woning (onder andere bijvoorbeeld de staat van onderhoud), ligt het voor de hand op het taxatieverslag ook de kenmerken te vermelden zoals die van toepassing waren op het moment van verkoop.

Eén en ander brengt echter wel de nodige uitdagingen voor de uitvoerbaarheid met zich mee. Dit heeft ermee te maken dat gemeenten verschillende systemen gebruiken voor het bijhouden van de WOZ-administratie, de marktanalyse, de waardebepaling en de (digitale) interactie met belanghebbenden. Voor de interoperabiliteit van deze systemen is een uniform sectormodel/informatiemodel nodig dat voorziet in specificaties. Het huidige informatiemodel voor de WOZ voorziet hier niet in voldoende mate in. Doordat het vaststellen van een nieuwe versie hiervan (IMWOZ 3.20) aanzienlijke vertraging heeft opgelopen, zien wij het risico dat invoering van het nieuwe model taxatieverslag niet zonder meer haalbaar is per 1 januari 2026.

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.*

Reactie Centric

In voorkomende gevallen kan het voorkomen dat er onvoldoende goed vergelijkbare woningen zijn verkocht in de periode rond de waardepeildatum. In dergelijke gevallen lijkt het ons het meest passend een kleiner (dan standaard) aantal onderbouwingen met daadwerkelijk verkochte woningen te tonen, in plaats van het tonen van onderbouwingen met de WOZ-waarde.

Wij merken daarbij wel op dat dit in de praktijk onzes inziens geen groot probleem vormt, omdat enerzijds een dergelijk situatie weinig voorkomt en anderzijds hoe dan ook slechts een kleine groep belanghebbenden het taxatieverslag opvraagt. De situatie waarin de WOZ-waarde moet worden vastgesteld en er onvoldoende “marktbevis” beschikbaar is, noopt tot een aanpak waarbij de gemeente of het samenwerkingsverband de belanghebbende langs andere (informele) weg voorziet van informatie.

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'.*

Reactie Centric

Het is onze ervaring dat een visuele weergave van een vijfpuntschaal (zoals bijvoorbeeld de gesuggereerde “bolletjes” of “sterren”) het voor veel belanghebbenden makkelijker maakt een vergelijking te maken. Tegelijkertijd is van belang te realiseren dat een tekstuele beschrijving altijd nodig zal zijn in het kader van digitale toegankelijkheid voor belanghebbenden met visuele beperkingen. Het is ook onze ervaring dat het niet eenvoudig is te komen tot uniforme, passende woordkeuze. In de praktijk gebruiken veel gemeenten uiteenlopende termen zoals *slecht/matig/gemiddeld/goed/uitstekend* of *slecht/voldoende/goed/zeer goed/uitstekend*. Om te komen tot deugdelijke regelgeving lijkt het ons daarom verstandig te bepalen dat gebruik gemaakt

wordt van een vijfpuntschaal en de verdere invulling daarvan over te laten aan de uitvoeringspraktijk. Zie ook ons eerdergenoemde voorstel voor het borgen van uniformiteit hierin.

Duurzaamheid

5. *De wijze waarop op dit moment waardebepalende 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?*

Reactie Centric

Onzes inziens is de toegevoegde waarde van het tonen van het energielabel op het taxatieverslag klein. Hoewel energie- en duurzaamheidskenmerken van woningen over het algemeen zeker enige invloed hebben op de waarde c.q. verkoopprijs is het energielabel op zichzelf niet betekenisvol voor het uitdrukken van deze waarde-involed. Allereerst verschilt deze invloed sterk per type woning en marktomstandigheden, daarnaast is er vaak een sterke covariantie met andere kenmerken, zoals de staat van onderhoud en kwaliteit van de woning.

Het vermelden van het energielabel op het taxatieverslag kent daarnaast twee nadelen. Allereerst zullen technische maatregelen genomen moeten worden om te borgen dat het juiste gegevens getoond wordt, namelijk het energielabel zoals deze gold op de waarde- dan wel toestandspeldatum. De technische oplossing vergt onder meer een uitbreiding van uniforme specificaties (informatiemodel) zodat dit gegeven adequaat kan worden vastgelegd en uitgewisseld. De eerdergenoemde vertraging rond het vaststellen van IMWOZ 3.20 brengt ook hier een risico met zich mee. Een tweede nadeel is het risico dat bij het onjuist vermelden van het energielabel op het taxatieverslag belanghebbenden aanleiding kan geven bezwaar te maken, terwijl dit gegeven eigenlijk niet gebruikt is voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Vergelijkbaar met onze eerdere toelichting over het vermelden van kenmerken van onderbouwingen zoals deze van toepassing waren op het moment van verkoop, zien wij risico's in het vermelden van het energielabel als één van de kenmerken van de woningen die gebruikt worden ter onderbouwing.

Dit alles overwegend maakt dat het de voorkeur heeft het vermelden van het energielabel op het taxatieverslag niet op te nemen in de regelgeving.

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?*

Reactie Centric

Vanwege het geldende waarderingsvoorschrift voor woningen in aanbouw, leent de opzet van het taxatieverslag voor woningen die gereed zijn en gewaardeerd worden op basis van de vergelijkingsmethode zich geenszins voor woningen in aanbouw.