

Algemeen: De stukken geleverd bij de consultatie staan wat ons betreft soms open voor interpretatie. Wellicht dat onze reactie daarom niet altijd aansluit op de bedoelde uitgangspunten van de consultatie.

Deze uitgangspunten zijn wat ons betreft: Consultatie met betrekking tot een modernisatie van het taxatieverslag 'Woningen' en de kwaliteit(sbewaking) van (secundaire) objectkenmerken. In relatie tot het onderwerp 'Gemoderniseerd taxatieverslag' verwijzen wij ook soms naar het bij de Waarderingskamer behandelde (voorstel) standaard verslag van de VNG.

Allereerst onze eigen inhoudelijke commentaar, daarna in relatie tot de gestelde vragen in de consultatie. Een zekere overlap benadrukt dan het belang dat wij hieraan hechten.

A) Interpretatie en Uniformiteit

De vermelding van Verplichte gegevens mbt het Taxatieverslag levert wat ons betreft te veel ruimte voor interpretatie. Voor de uniformiteit verwachten wij meer duidelijkheid en uitwerking in de vorm van een standaard en voorgeschreven Taxatieverslag.

Het moderniseren van het Taxatieverslag Woningen heeft met name als doel, de belanghebbende meer transparantie met betrekking tot het waarderingsproces te geven. Meer transparantie is een prima uitgangspunt, maar dan moeten de verplichte gegevens op het Taxatieverslag ook daadwerkelijk gebruikt zijn in de waardering. Anders levert dit alleen extra vragen op. En onduidelijkheden. En minder acceptatie van de WOZ-Waarde.

B) Vermelding 'verplichte gegevens'

Secundaire kenmerken KOUDV(L) zijn subjectieve kenmerken. Hiervan worden niet alle (evenveel) betrokken bij de waardering. Bijvoorbeeld 'Doelmatigheid' en 'Uitstraling'. Moeten deze dan wel vermeld worden op het verslag?

Bij de 'Verplichte onderdelen' staan gegevens waarvan de verstrekker van het taxatieverslag niet de bronhouder is. We noemen 'Bijgebouwen inclusief oppervlakte' (bronhouder is BAG), 'Energie label' in het voorbeeld van het VNG Taxatieverslag (maar ook genoemd in de consultatie) en een 'Geïndexeerd, gecorrigeerd verkoopcijfer' in de consultatie. Wat betreft de gegevens uit de BAG: Een BAG-administratie is geen WOZ-administratie. Niet alle WOZ-onderdelen, die mogelijk wel een waarde hebben zullen in de BAG-administratie voorkomen (Zwembad, Carport) of dezelfde definitie volgen (aangebouwde berging, maar geen oppervlakte in de BAG dus ook niet op Taxatieverslag?). Het verzamelen van deze 'Niet des WOZ-administratie zijnde' gegevens moet dan niet alleen (technisch) mogelijk zijn, maar ook geen of te veel extra werkdruk opleveren deze te vergaren.

C) Verificatie van (secundaire) kenmerken

Wij zien in de stukken geen (eenduidige) regels voor de controle van objectkenmerken. Voor de uitvoering maar ook voor opname op het Taxatieverslag lijkt dit wel wenselijk. Belanghebbende wil zekerheid dat de getoonde gegevens ook de werkelijkheid weergeven en dat de uniform zijn gecontroleerd. Dit geldt ook voor de secundaire kenmerken. Er zijn veel initiatieven (bijvoorbeeld voormeldingen en 'Check uw woning') waarbij het overnemen van eventueel aangepaste gegevens (bijvoorbeeld KOUDV) een vrijblijvend karakter hebben.

Onze reactie (antwoord) in het licht van de gestelde vragen

- Weergeven gegevens op waardepeildatum of transactiedatum: Onze voorkeur is het handhaven van de huidige systematiek van situatie op waardepeildatum, omdat dit dan voor zowel het te onderbouwen als de onderbouwende objecten dezelfde 'toestandsdatum' gehanteerd wordt;

- Alleen onderbouwen met geschikte onderbouwingen. Geen onderbouwing als 'indicatie' of omdat er vijf onderbouwingen verplicht zijn;
- Voorkeur weergeven KOUDV met huidige methodiek van rapportcijfers, al dan niet aangevuld met uitleg/legenda. Met name, omdat ook de huidige verslagen al een chronisch tekort aan ruimte hebben en de voorgestelde weergaven (sterretjes/tekst) te veel ruimte innemen.
- Gebruik van Energielabel alleen gebruiken als dit gegeven betrokken is in de waardering. Dit geldt overigens ook voor alle andere op het verslag weer te geven elementen. Daarnaast moet het voor belanghebbende ook direct duidelijk zijn wat de gegevens op het taxatieverslag voorstellen. Dus niet leiden andere interpretatie en daarmee tot overbodige vragen.