

INSPRAAKREACTIE Wijziging uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling WOZ

Ter attentie van het ministerie van Financiën

Datum: 28 mei 2025

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van de consultatie over de wijzigingsregeling van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken. IVBN ziet met het ministerie de noodzaak de regelgeving en praktijk overeen te laten komen omdat de WOZ-waarde als factor een belangrijke rol vervult voor het huurbeleid.

De voorgestelde wijzigingen zijn het aanpassen van het modelformulier taxatieverslag en het stellen van kaders voor een informeel contactmoment tussen gemeenten en woningeigenaren over de waarderelevante objectgegevens van de woning.

Hieronder volgt een aantal verbetervoorstellen om de voorgestelde wijzigingen van de regeling aan te scherpen.

Gevraagde verbeteringen

IVBN verzoekt:

- 1) de administratieve lasten voor verhuurders beheersbaar te houden;
- 2) objectivering van de secundaire objectkenmerken via een beoordelingsmaatlat;
- 3) flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de secundaire objectkenmerken;
- 4) het vergroten van de laagdrempeligheid voor het maken van bezwaar.

IVBN verzoekt naast deze consultatie:

- 5) de grondslag voor gegevensdeling over WOZ-data te wijzigen.

Argumenten

Ad 1. Houd de administratieve lasten voor grote(re) professionele verhuurders beheersbaar

In de wetstekst wordt primair het effect inzichtelijk gemaakt voor eigenaar-bewoners, terwijl de impact voor grote(re) verhuurders - zoals institutionele investeerders en woningcorporaties - onderbelicht blijft en slechts genoemd wordt in een bijzin. Voor verhuurders met omvangrijke portefeuilles van vaak wel duizenden huurwoningen is het van belang dat de aanlevering van gegevens over secundaire objectkenmerken op een efficiënte en schaalbare wijze kan plaatsvinden. Het is voor IVBN op dit moment niet duidelijk of de wet voldoende voorziet in de mogelijkheid om alle benodigde data eenvoudig aan te leveren.

IVBN pleit er daarom voor om voor grotere verhuurders een landelijk, uniform sjabloon beschikbaar te stellen, waarmee het mogelijk is om woningdata – inclusief alle relevante secundaire kenmerken – in één keer in het systeem van gemeenten te kunnen uploaden/ laden. IVBN verzoekt het ministerie van Financiën om hierover het gesprek aan te gaan met de relevante softwareleveranciers, zodat de uitvoerbaarheid voor grote(re) verhuurders geborgd is.

Indien het niet mogelijk blijkt om op korte termijn te voorzien in een sjabloon, pleit IVBN voor een gefaseerde implementatie voor grote(re) verhuurders. Daarbij kan gedacht worden aan een overgangstermijn waarin jaarlijks 1/5 van de huurwoningvoorraad kan worden verwerkt/ingeladen, zodat het proces beheersbaar blijft en administratieve overbelasting wordt voorkomen. In 2026 wordt 1/5 deel van het bezit ingeladen, in 2027 weer 1/5 deel van het bezit etc. etc.

Ad 2. Objectivering van secundaire kenmerken

In het huurbeleid is gekozen voor een benadering waarin de kwaliteit van een woning zoveel mogelijk wordt geobjectiveerd, zodat de rol van interpretatie beperkt blijft. Om een andere interpretatie (en eventuele discussies met huurders) over secundaire objectkenmerken te voorkomen, pleit IVBN ervoor bij de waardering van deze kenmerken te voorzien in een objectieve, landelijke beoordelingsmaatlat. Dit versterkt de transparantie, voorkomt interpretatieverschillen en bevordert een uniforme werkwijze.

Ad 3. Flexibiliteit bij tussentijdse wijzigingen van de secundaire objectkenmerken

Grote(re) verhuurders voeren regelmatig groot onderhoud uit, waarbij bijvoorbeeld badkamers, keukens en toiletten worden vervangen of gemoderniseerd. IVBN pleit ervoor dat verhuurders op elk moment in de tijd wijzigingen mogen aanleveren bij gemeenten wanneer sprake is van relevante kwaliteitsverbeteringen van de secundaire objectkenmerken.

Ad 4. Laagdrempeligheid vergroten voor het maken van bezwaar

Gemeenten zijn op dit moment niet toegerust om in één keer bezwaarprocedures door verhuurders over grote aantallen woningen te verwerken. Voor grote verhuurders is het indienen van individuele bezwaren zeer arbeidsintensief en administratief belastend. Het huidige systeem belemmert daarmee een efficiënte afhandeling van bezwaren voor beide partijen.

IVBN geeft daarom in overweging om te verkennen hoe het bezwaarproces voor grotere verhuurders kan worden vereenvoudigd. Het biedt zowel verhuurders als de gemeenten kansen indien het mogelijk is - als er sprake is van vergelijkbare omstandigheden - voor meerdere woningen tegelijk - bijvoorbeeld op complex, straat-, buurt- of wijkniveau - bezwaar te maken.

IVBN pleit ervoor om dit vraagstuk nadrukkelijk te betrekken in de gesprekken met softwareleveranciers en uitvoeringsinstanties. Daarbij zou onderzocht moeten worden hoe collectieve of gebundelde bezwaarprocedures door verhuurders op een laagdrempelige en juridisch verantwoorde manier kunnen worden ondersteund.

Ad 5. De grondslag voor gegevensdeling te verruimen om grote verhuurders te helpen

Voor gemeenten is het niet toegestaan om gegevens over WOZ-waarden op gemeenteniveau in bulk te delen met verhuurders. Het gevolg hiervan is dat WOZ-beschikkingen door professionele verhuurders handmatig één voor één moeten worden verwerkt in hun primaire softwaresystemen. Voor grote professionele verhuurders met omvangrijke woningportefeuilles is dit – anno 2025 (sic!) – een arbeidsintensief, foutgevoelig en inefficiënt proces. Een fout in dit proces kan leiden tot een bestuurlijke boete conform de Wet goed verhuurderschap.

IVBN pleit er daarom voor dat gemeenten toestemming krijgen om per gemeente een geanonimiseerde Excel-export (dump) beschikbaar te stellen, waarin het BAG-ID/Adres is gekoppeld aan de bijbehorende WOZ-waarde. Dit draagt bij aan administratieve lastenverlichting voor verhuurders. Het is daarom noodzakelijk dat de wettelijke grondslag voor het delen van deze gegevens wordt aangepast.