

NOTITIE

Onderwerp : Internetconsultatie Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ

Van : VNG Team Belastingen

Datum : 2-6-2025

In deze reactie geven wij een aantal suggesties om de wijziging van de UR IW WW beter te duiden in het geheel van de ontwikkelingen die de afgelopen jaren zijn ingezet. Het gaat daarbij om:

1. Voorstel informeel contact, verificatie objectkenmerken,
2. Voorstel tot wijziging van het taxatieverslag,
3. Inwerkingtreding voorstel en tijdige implementatie.
4. Nadere specifieke vragen

Onze opmerkingen naar aanleiding van de internetconsultatie zijn kort gezegd:

- Het is de vraag of er voor alle uitvoeringsorganisaties na publicatie van de definitieve versie van de UR voldoende tijd is voor een zorgvuldige implementatie van het taxatieverslag per 1 januari 2026. Wij stellen voor het gebruik van het nieuwe taxatieverslag pas per 1 januari 2027 verplicht te stellen, maar de UR wel per 1 januari 2026 in werking te laten treden. Uitvoeringsorganisatie kunnen dan al wel gebruik maken van het nieuwe taxatieverslag, maar zijn daartoe pas verplicht per 1 januari 2027.
- Wij stellen voor de verificatieperiode op vijf in plaats van vier jaar te stellen. Op dit moment wordt ook een periode van vijf jaar aangehouden waarin de objectgegevens van alle objecten worden gecontroleerd. Dat is toereikend en betekent ook geen toename van de werkdruk bij organisaties.
- Evaluatie: wij denken dat het goed om vier jaar na inwerkingtreding de maatregelen te evalueren om te kijken of de doelstellingen en de verwachtingen zijn behaald.
- Wij stellen voor om geen specifieke secundaire objectgegevens (zoals KOUDVL-factoren) in het taxatieverslag voor te schrijven (artikel 6a en bijlage). Niet alle organisaties gebruiken dezelfde factoren.
- Wij stellen voor om artikel 6b zo te wijzigen dat alleen de *waarderelevante* gegevens van de onderbouwingen die op het taxatieverslag worden verstrekt. De bepaling is nu voor verschillende interpretaties vatbaar.

Ad 1. Voorstel informeel contact, verificatie objectkenmerken (artikel 3 UR IWWW)

“Verplicht” informeel contact

In de toelichting kan worden verwezen naar het informele contact dat door uitvoeringsorganisaties nu al wordt gebruikt om belanghebbenden in de bezwaarfase laagdrempelig van dienst te zijn. Het is noodzakelijk dat ook die vorm van informeel contact blijft bestaan.

Verificatie van waarderelevante objectgegevens

Secundaire objectkenmerken worden iedere vier jaar bij de eigenaar geverifieerd. Uit de toelichting blijkt dat het gaat om “het controleren op juistheid.” Het is niet duidelijk wat er gebeurt als de woningeigenaar geen reactie geeft. Heeft de verificatie dan plaatsgevonden? Of is het de bedoeling dat de heffingsambtenaar met de dwangmiddelen in de AWR alsnog probeert die objectgegevens te verifiëren? Hier is enige aanvulling op de toelichting op zijn plaats.

Vier jaar in plaats van vijf jaar

De huidige cyclus voor controle van secundaire objectkenmerken duurt vijf jaar (zie [Beoordelingsprotocol objectkenmerken](#)). Het is zonder toelichting niet duidelijk waarop de kortere cyclus in het voorstel is gebaseerd en kan ook toename van werkdruk veroorzaken. Wij stellen voor om ook voor de verificatie een cyclus van vijf jaar te gebruiken.

Ad. 2 Voorstel tot wijziging van het taxatieverslag (artikel 6a, 6b en bijlage 3)

Opmerkingen bij de artikelen 6a en 6b

Artikel 6a UR

In dit artikel worden de gegevens genoemd die in het taxatieverslag al dan niet moeten worden opgenomen. In het tweede lid wordt verwezen naar de verdere uitwerking in de bijlage. In deze bijlage 4. 'Elementen model taxatieverslag woningen' worden als 'verplichte gegevens' in onderdeel d benoemd de secundaire objectkenmerken aangemerkt als KOUDVL-factoren, terwijl in de toelichting staat "er kan worden gedacht aan...". Die factoren worden echter niet bij iedere gemeente gebruikt. Daarmee worden gemeenten die deze factoren niet gebruiken gedwongen om die na de wijziging van de UR wel te gebruiken. Zowel de gemeente Amsterdam als de gemeente Rotterdam gebruiken bijvoorbeeld niet alle factoren. In de toelichting op artikel 3 van de UR wordt dit ook erkend:

"Omdat de waarderelevante objectgegevens, maar ook de in de waarde betrokken primaire- en secundaire objectkenmerken niet voor alle gemeenten gelijk zijn, is ervoor gekozen om deze objectgegevens niet nader te specificeren. Leidend is de vraag of de gemeente de objectgegevens heeft betrokken in de waardebepaling van de woning. Als dat het geval is, dient het objectgegeven geverifieerd te worden."

Het is daarom noodzakelijk om in het eerste lid in de aanhef de zinsnede "voor zover deze in de waardering worden betrokken" op te nemen. In onderdeel d van de bijlage 4 kan de opsomming van de KOUDVL-factoren achterwege blijven. In de toelichting bij onderdeel d. van de UR kan verwezen worden naar de KOUDVL-factoren met de uitdrukkelijke opmerking dat niet alle gemeenten die gebruiken en daardoor andere factoren in het taxatieverslag kunnen opnemen.

Artikel 6b UR

Onderdeel a geeft een op twee manieren te interpreteren omschrijving van de aan de waarde ten grondslag liggende gegevens: gegevens van de onderbouwingen die niet zijn vermeld in het taxatieverslag. Dit is niet nader uitgelegd in de toelichting. De zinsnede "die niet zijn vermeld in het taxatieverslag" kan zowel slaan op "de gegevens" als op "de onderbouwingen".

Het gaat dan niet alleen om de gegevens van de onderbouwingen die op het taxatieverslag staan, maar ook om onderbouwingen die daar niet op staan.

Dit kan niet de bedoeling zijn.

Onderdeel a van dit artikel dient te worden gewijzigd om duidelijk te maken dat het om de gegevens gaat van de onderbouwingen die op het taxatieverslag staan.

In onderdeel b staan de grondstaffels voor zover die in de waardering zijn betrokken. Dat vloeit voort uit het arrest van [Hoge Raad 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052](#). In de toelichting bij dit onderdeel kan worden toegevoegd dat de uitleg van de Hoge Raad in deze bepaling wordt vastgelegd.

Ad 3. Inwerkingtreding en evaluatie

Inwerkingtredingsdatum 01-01-2026 taxatieverslag haalbaar?

Omdat het de vraag is of voor alle uitvoeringsorganisaties na publicatie van de definitieve versie van de UR voldoende tijd beschikbaar is voor een zorgvuldige implementatie van het taxatieverslag per 1 januari 2026, stellen wij voor om het gebruik van het nieuwe taxatieverslag pas per 1 januari 2027 verplicht te stellen, maar de UR wel per 1 januari 2026 in werking te laten treden. Uitvoeringsorganisatie kunnen dan al wel gebruik maken van het nieuwe taxatieverslag, maar zijn daartoe pas verplicht per 1 januari 2027.

Evaluatie na vier jaar

Wij stellen voor om na vier jaar te evalueren om te kijken of de in de in de toelichting genoemde doelstellingen en verwachtingen zijn uitgekomen.

Ad 4. Nadere specifieke vragen

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?

Dit heeft geen toegevoegde waarde als dit niet specifiek in de waardering is betrokken. Bovendien zijn energielabels niet algemeen betrouwbaar, zelfs niet van verkochte woningen. Die energielabels worden namelijk voordat de verkoop plaatsvindt vastgesteld. Vaak wordt er na aankoop van een woning verbouwd, inclusief duurzaamheidsmaatregelen. Voor niet-verkochte woningen is een energielabel ook niet betrouwbaar. Dat betekent dat dit in het algemeen niet wordt meegenomen in de waarderingsmodellen. Het tonen op het taxatieverslag wekt wel de suggestie dat het in de waardering is betrokken en is daarmee verwarrend.

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?

Dit is niet logisch omdat bij woningen in aanbouw niet op basis van systematische vergelijking wordt gewaardeerd maar volgens de vervangingswaarde. Een eenvoudig taxatieverslag met een percentage van de gereedzijnde woning op de waardepeildatum/toestandsdatum is dan voldoende.