



Taxeren in een onzekere vastgoedmarkt

Datum 29-6-2023

Naam Roland Veldman &
Ivo Lechner



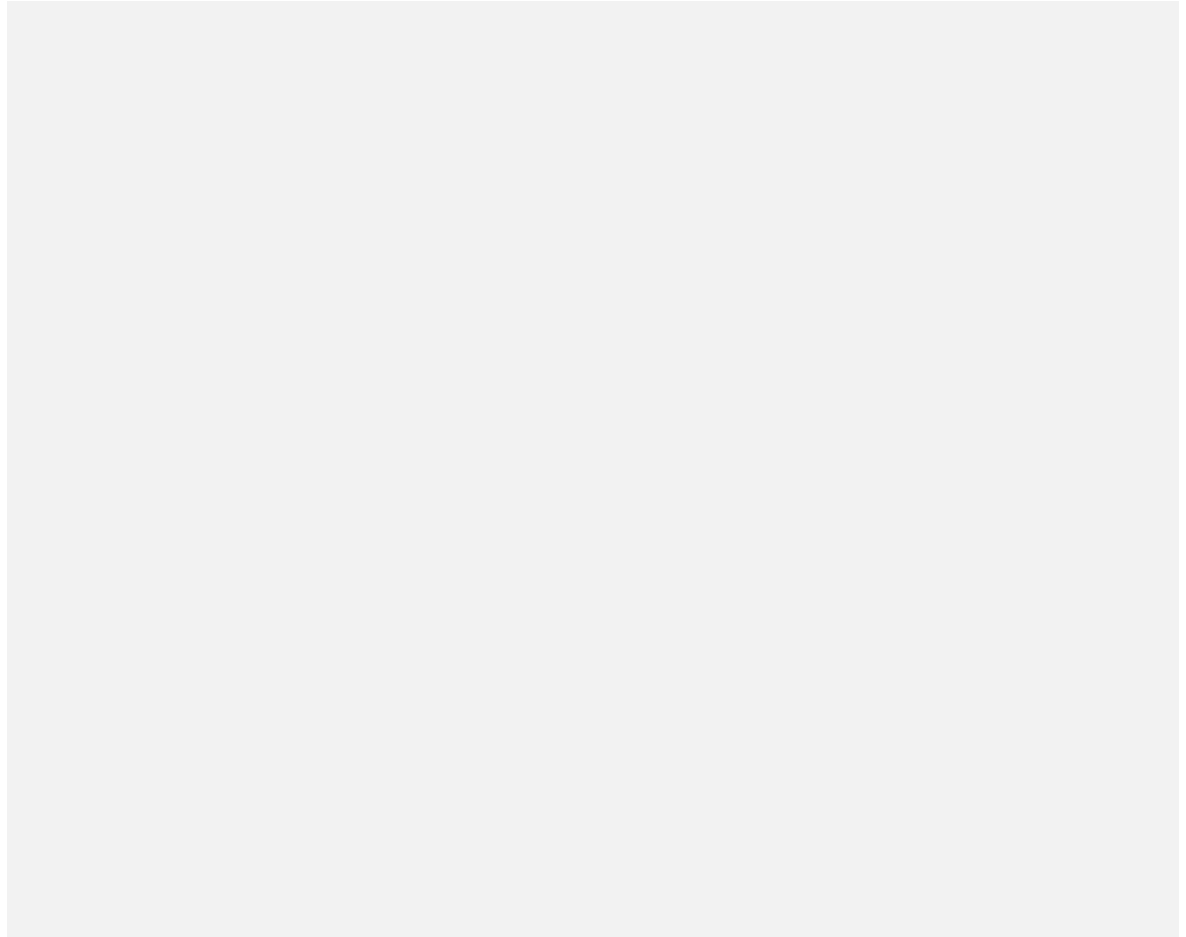
Programma

- Financierbaarheid
- Duurzaamheid en hoe hier mee omgaan in waardering
- Marktanalyse
- Hoe om te gaan met een stijgende WOZ-waarde in een dalende markt



Financierbaarheid

Financierbaarheid



Ontwikkelingen

- Woningen
- Kanteling mei 2022 (volgens NVM)
- Kanteling augustus 2022 (volgens CBS)
- Minder aanbod
- Nieuwbouw: verkoopbaarheid onder druk
- Starters moeite met financiering
- Hypotheekrente blijft hoog
- Eerst verkopen dan pas kopen

Niet-woningen

- Vraaguitval kantoren en bedrijfsruimten
- Energielabel C voor kantoren
- Huurdalingen winkels
- Oplopende kosten winkeliers
- Aanbod neemt af
- Gestegen rente – minder rendement



Duurzaamheid



Heeft duurzaamheid invloed op de marktwaarde?

- Woningen:

Een goed energielabel is geld waard bij de verkoop van een huis

Interesse in duurzaamheid neemt toe

- Zoektermen als energielabel en zonnepanelen komen steeds vaker voor
- Duurzaamheid is veelomvattend
- Duurzaamheid is meer dan energielabel

Energielabel resultaat isolatie en installaties

- Vanaf 2015 Voorlopig Energielabel (VEL), niet meer beschikbaar
- Per 1-1-2021 'nieuw' Energielabel (NTA8800-methodiek)
- Labelletter duidt energieprestatie van de woning
- Energieprestatie indicatoren

Aandachtspunten duurzaamheid/energielabel

- Alleen geldige energie labels beschikbaar
- Oud vs Nieuw label (na 1-1-2021, NTA 8800-label)
- Energielabel steeds belangrijker bij zoektocht naar nieuwe woning
- Mate van invloed nog afhankelijk van Marktsituatie (overspannen huizenmarkt: invloed geringer)
- Geld besparen op energierekening belangrijkste reden om woning te verduurzamen
- Helpt woningeigenaren vraagt (nog) **geen** nieuw energielabel aan nadat de woning energiezuiniger is gemaakt.

Bron: onderzoek Waarde en effecten van het energielabel , Min van BZK

Aantal woningen met energielabel

- 4,9 miljoen woningen met geldig energielabel (60% van 8,1 miljoen)
- 50% Label A of B
- Woningen zonder geldig label naar verwachting meer lagere labels C t/m G.

De waarde van energielabels (Brainbay)

- Hoe duurzamer de woning, hoe hoger de woningwaarde
- Meer ruimte voor energielabel in ruimere markt
- Dus regionaal verschillend
- Effect is relatief; Hogere waarde meer impact
- 7,9% = 400.000 vs 431.600

Toenemende impact in woningmarkt

- Verandering druk woningmarkt
 - Stijging energieprijzen
 - Stijgende rente
 - Geopolitieke spanning
-
- Gemiddelde meerwaarde na woningverbetering (investering) neemt toe
-
- In ruime markt neemt effect toe, in krappe markt omgekeerd

Objectkenmerken basis van goede waarde

- Primaire objectkenmerken en Secundaire objectkenmerken
- Waarderingsinstructie pag. 113:
‘de (primaire en secundaire) objectkenmerken die zijn geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-administratie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid ter plaatse’
- We verwachten dat de er onderzoek wordt gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van “wat op straat staat!”

Duurzaamheid in de uitleg van de WOZ-waarde

- Huidige praktijk ?!

Objectgegevens

Type Woning: Tussenwoning (r)
Ligging: Gemiddeld

Onderdelen	Aantal	Bouwjaar	Oppervlakte	K	O	U	D	V
Woning	1	1992	149m ²	3	3	3	3	3
Grond bij eengezinswoning	1	—	139m ²	—	—	—	—	—
Zonnepaneel	4	2013	—	3	3	3	3	3
Zonnepaneel	8	2016	—	3	3	3	3	3

1 = Slecht, 2 = Matig, 3 = Gemiddeld, 4 = Goed, 5 = Uitstekend



Taxatieverslag

Belastingjaar 2022



Dit
de
65

WC
02

Woonplaats
Wijk / Buurt
Type woning
Bouwjaar

Nijmegen
Altrade
Rijwoning
1936

Energie label: C

Ligging
Kwaliteit
Onderhoudtoestand
Uitstraling
Doelmatigheid
Voorzieningen in woning



Gebruik uitgebreide WOZ administratie

- Energielabel komt niet in de plaats van bestaande objectkenmerken maar erbij
- Onderzoek overeenkomsten objectkenmerken en Energielabel
- Maak gebruik van de uitgebreide WOZ administratie
- Onderzoek de correlatie tussen energieprestatie indicatoren en secundaire kenmerken
- Voorkom dubbeltelling

Duurzaamheid in de uitleg van de WOZ-waarde

- We hebben niet van elke woning een energielabel. Dus daar kunnen we bij de WOZ-taxatie geen rekening mee houden.

of

- We houden zo goed mogelijk rekening met de energie-efficiency van een woning. Er is van 60% van de woningen een energielabel beschikbaar en dit neemt jaarlijks toe.
- De energie-efficiency / energielabel heeft correlatie met (andere) secundaire objectkenmerken hierdoor hebben we er in de WOZ-waarde toch adequaat rekening mee gehouden.
- Niets doen geen optie.

Duurzaamheid in het WOZ-proces

- Steeds belangrijker dus explicieter in uitleg (2024)
- Onderzoek
 - Wat heb ik nu in mijn administratie staan, hoe kan het beter
 - Onderzoek correlatie secundaire kenmerken en energielabel
 - Hoe rekent mijn systeem nu, hoe wil je rekenen in de toekomst en maak dit inzichtelijk
 - Intensiveer onderzoek naar objectkenmerken
- Registratie (start! Geen uitstel)
 - Registreren energielabel (met datum)
 - Betrekken in marktanalyse (bouwkundige verduurzaming (isolatie) en verduurzaming installaties)
 - Betrekken in kwaliteitscontrole secundaire kenmerken
- Uitleg:
 - Verantwoordingsdocument: duurzaamheid in marktanalyse
 - Taxatieverslag: vermelden indien beschikbaar (met datum)



Marktanalyse

Het uitvoeren van de marktanalyse per marktsegment

- Bepalen kantelmoment
 - Volgens NVM mei 2022 (datum koop)
 - Volgens CBS augustus 2022 (datum juridische overdracht)
- Welke marktsegmenten
- Hoge segment daalt harder
- Appartementen dalen het meest
- Regionale verschillen: grootste daling in verstedelijk gebied

Regionaal grote verschillen

- Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en delen van Gelderland kennen een sterke prijsdaling.
- Onder de rivieren is de prijsdaling veel minder groot.
- Zeeland, Brabant, Limburg, Friesland en Drenthe hebben minder grote prijsdaling.
- Zuidoost-Drenthe en Noordoost-Overijssel valt op. De regio rondom Emmen, Dalfsen en Almelo kent nog geen prijsdaling.

Indexering verkoopcijfers

- Datum levering versus datum koopovereenkomst
- Voor de komende waardering kan dit het verschil zijn tussen een stijging of een daling van de WOZ-waarde

Indexering verkoopcijfers

- **Mogelijke bronnen datum verkoop :**



- IWOZ
- Leveringsakte
- Inlichtingenformulier
- Datum afmelding Funda
- Contact met de makelaar
- Informatiebeschikking

- 
- Vanaf wanneer meet je?
 - Welke bron gebruik je?
 - Koopdatum versus datum juridische overdracht
 - Hoe interpreteer je de berichtgeving?

Ontwikkelingen woningmarkt

- NVM / CBS:
- Transactiedatum (koopovereenkomst) 2 à 3 mnd eerder dan eigendomsoverdracht bij notaris
- Mei 2022 kanteling in de markt
- Drie kwartalen van prijsdaling
- Stijgende rente, energieprijzen, geopolitieke spanning, economische tegenspoed

Overige

- Nog steeds relatief krappe woningmarkt
- 31% boven de vraagprijs verkocht (81% jaar geleden)
- Sterkste daling in hogere prijsklassen (> 500.000,-)
- Grootste prijsdalingen in sterk stedelijk gebied
- Financierbaarheid grootste belemmering
- Oude woningen in historische stadscentra zijn het meest in prijs gedaald.
- Let op risico's cijfers NVM! Wat is er verkocht? Representatief?
- Is er een relatie met Duurzaamheid?

Nieuwbouw

- Bouwkosten versus marktontwikkeling
 - Verkoopprijzen nieuwbouw kunnen niet mee bewegen met dalende markt bestaande bouw
- Kopers terughoudend
- Verkooptijden lopen op

Agrarisch en stikstof

- Marktanalyse belangrijk
- Nog veel onzekerheid vanwege het klappen van het landbouwakkoord
- Ongeveer 3000 grote stikstofuitstoters
- Uitkoopregeling: 120% bedrijfswaarde voor piekbelasters
 - Wie en wat bepaalt de marktwaarde?
 - Zijn transacties wel bruikbaar?
- In taxatiewijzer zijn zaken opgenomen over stikstof



Waardering



Aansluiting op marktniveau

- Ratio woningen
 - Ratio A
 - Ratio B
 - Modelwaarde/transactieprijs
- Ratio niet-woningen
 - Koop
 - Huur
 - Modelwaarde/transactieprijs

Onderlinge waardeverhoudingen

- Marktentwikkeling verkochte woningen versus niet-verkochte woningen
- M^2 -prijzen verkochte woningen versus m^2 -prijzen niet verkochte woningen
- M^2 -prijzen particuliere woningen versus m^2 -prijzen huurwoningen
- Verticale scheefheid

Communiceer met de inwoner!

- Informeer inwoners en andere belanghebbenden tijdig
- Informeel contact over objectkenmerken
- Informeel contact over objectkenmerken en waarde voor het verzenden van de beschikkingen
- Wees bereikbaar!
- Informeel contact na het verzenden van de beschikking

Heeft u vragen of opmerkingen?

- Mail ons op: info@waarderingskamer.nl
- Volgende webinar: 28 september 2023
- Onderwerp: “WOZ-jurisprudentie”

[Link](#) naar alle webinars

