



Vakbekwaamheid WOZ

Webinar: Onderbouwing WOZ-taxaties, in theorie en praktijk

Datum: 14 december 2023

Vragen en antwoorden

1. Vraag aan Sabewa: Wordt in bezwaren verwezen naar het verantwoordingsdocument? Bijvoorbeeld begrip voor bepaalde onderdelen die erin staan?

Antwoord Erik van den Dobbelsteen van Sabewa Zeeland:

“Het verantwoordingsdocument was pas op 6 november beschikbaar. Dus voor de afhandeling van de huidige bezwaren is dat op dit moment nog niet gebeurd. In het nieuwe belastingjaar gaan we dit zeker wel doen.”

2. Zou je een opsomming met alle verkoopcijfers adviseren in het verantwoordingsdocument? En welke gegevens verstrek je per verkocht object?

De Waarderingskamer is van mening dat transparantie over de WOZ-uitvoering bijdraagt aan het vertrouwen in de WOZ. Daarom zijn wij niet alleen voorstander van verdergaande openbaarheid van de WOZ-waarden (daarover loopt nu een evaluatie), maar wij vinden ook dat WOZ-uitvoerders zoveel mogelijk transparant moeten zijn over de gegevens die in de WOZ worden gebruikt. Marktinformatie (verkoopcijfers) speelt vanzelfsprekend een belangrijke rol in de waardebepaling en om de WOZ-waarde te onderbouwen.

Verkoopcijfers zijn weliswaar openbare gegevens, maar omdat ze bij het Kadaster alleen tegen een vergoeding kunnen worden opgevraagd, zijn ze

niet vrij beschikbaar. Daarbij speelt ook een rol dat gemeenten, volgens de gebruiksvoorwaarden van “BRK Levering”, deze gegevens ook niet vrij beschikbaar mogen stellen om de WOZ-waarden ermee te onderbouwen. Het is dus niet toegestaan om alle verkoopcijfers op te nemen in een verantwoordingsdocument of op andere manier algemeen beschikbaar te maken.

Uiteraard is het vermelden van enkele verkoopcijfers op het WOZ-taxatieverslag wel toegestaan, want dat is een wettelijke eis.

Het is wel belangrijk om in het verantwoordingsdocument te laten zien dat bij de WOZ-waardebepaling meer verkoopcijfers zijn gebruikt dan de drie verkopen (of bij het nieuwe taxatieverslag vijf) die getoond worden op het WOZ-taxatieverslag.

Wij adviseren om in elk geval in het verantwoordingsdocument te laten zien hoeveel verkoopcijfers zijn betrokken bij de herwaardering. Dat kan worden uitgesplitst naar de verschillende buurten en/of wijken in een gemeente en naar de periode waarin deze verkopen hebben plaatsgevonden. Ook statistische kengetallen over deze verkoopcijfers, zoals een gemiddelde prijs in een bepaalde buurt, kunnen worden gepubliceerd. Ook kan een WOZ-organisatie in het verantwoordingsdocument inzicht geven in de resultaten van de permanente marktanalyse. Denk hierbij aan het percentage bruikbare transacties.

3. Wat beweegt BSOB om zelf aan de slag te gaan, terwijl de Waarderingskamer al jaren zo druk bezig is?

Antwoord Nard Elfers van BSOB”:

“Het is niet zo dat BSOB hier ineens mee aan de slag gegaan is. Dit is een permanent proces en we zijn hier continu mee bezig. Zo is het taxatieverslag reeds een aantal jaar geleden ingrijpend aangepast, maar stellen we het taxatieverslag elk jaar opnieuw bij met kleinere aanpassingen. BSOB ziet een nuttige rol van de Waarderingskamer als het gaat om ideeën, instrumenten en het delen van kennis en ervaringen als het gaat om het inrichten van ‘de klantreis’ van de inwoner. Maar uiteindelijk blijft het aan de uitvoerder om die regie te pakken en zelf aan de slag te gaan met een eigen visie en strategie.”

4. U zou nog terugkomen op het energielabel.

Excuses dat het webinar op dit punt niet helemaal duidelijk was. Het was de bedoeling om aan te geven dat er nog discussie is over het wel of niet

tonen van het vastgestelde energielabel op het gemoderniseerde taxatieverslag.

Duidelijk is dat energie-efficiency een grote rol speelt op de huidige woningmarkt en dat het energielabel daarom een relevant woningkenmerk is waar veel potentiële kopers veel waarde aan hechten. Het lijkt dan ook logisch om het energielabel ook op het WOZ-taxatieverslag te tonen zodat het voor belanghebbenden duidelijk is dat de gemeente hier in de WOZ-waardebepaling rekening mee heeft gehouden. Daarom staat het energielabel ook op het model van het gemoderniseerde taxatieverslag.

Anderzijds is er niet van iedere woning een energielabel beschikbaar. Voor de woningen waarvoor wel een formeel vastgesteld energielabel beschikbaar is, geeft dit label niet altijd een goede indicatie van de actuele toestand van de woning. Deels hangt dit samen met het feit dat vóór 2021 de eisen voor het vaststellen van het label minder streng waren. Maar anderzijds kan natuurlijk inmiddels de (nieuwe) eigenaar van een woning ook geïnvesteerd hebben in verbetering van de energie-efficiency, door het aanbrengen van isolatie of het plaatsen van zonnepanelen.

Daarom “rekenen” de WOZ-taxatiemodellen niet met het kenmerk energielabel. De onderlinge verschillen tussen woningen wat betreft energie-efficiency worden tot uiting gebracht in andere (secundaire) objectkenmerken (betere isolatie leidt tot beter oordeel bij kwaliteit en zonnepanelen zullen aparte WOZ-deelobjecten zijn). Op die manier komen verschillen in energie-efficiency ook tot uitdrukking in de WOZ-waarde.

Omdat bij de WOZ-waardebepaling het energielabel niet direct gebruikt wordt, wordt nog nagedacht over de vraag of het verstandig is om het gegeven wel als verplicht kenmerk op te nemen op het taxatieverslag. In het eerste kwartaal van 2024 moet hier duidelijkheid over komen.

In elk geval moeten gemeenten bij de WOZ-waardebepaling aan belanghebbenden kunnen laten zien op welke wijze ze bij de WOZ-waardebepaling rekening hebben gehouden met de energie efficiency van een woning. Ons standpunt over het betrekken van energie-efficiency in de WOZ-waardebepaling staat [hier](#).

5. Vijf referentieobjecten op een taxatieverslag klinkt leuk voor repeterende woningen. Voor vrijstaande woningen zijn twee referenties al lastig. Bij meer referenties geeft dit juist bezwaren

Het tonen van marktgegevens in categorieën waar weinig marktgegevens beschikbaar zijn, is lastig. WOZ-organisaties kunnen er dan bijvoorbeeld ook voor kiezen om verkooptransacties uit andere categorieën, of uit

andere buurten te laten zien. Om die reden staan de “referentieobjecten” op het gemoderniseerde taxatieverslag onder het kopje “Voorbeelden gebruikte marktinformatie” en staat daaronder de volgende tekst:

“Onze taxateurs hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Hieronder ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn. Deze woningen hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.”

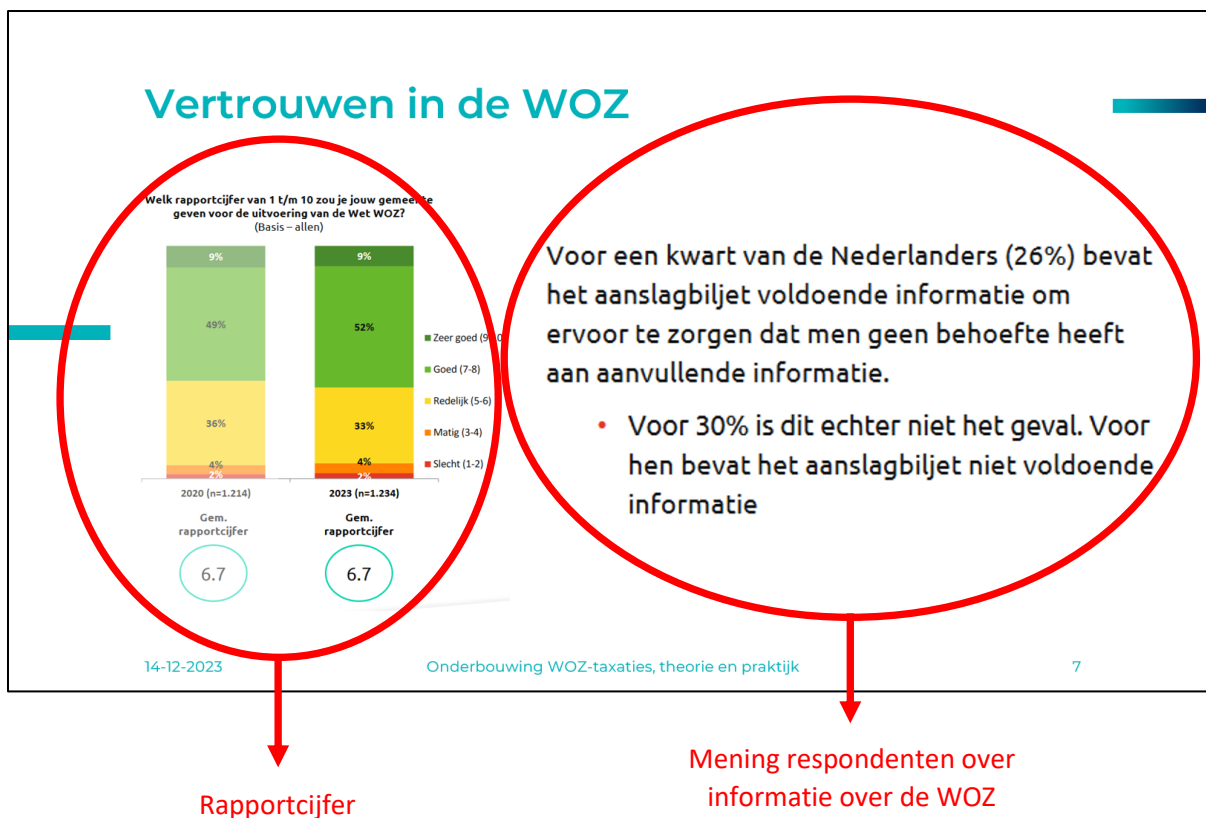
Overigens is ook nu ons uitgangspunt: liever twee overtuigende onderbouwingen dan drie onderbouwingen waarvan er één alleen maar tot verwarring leidt. De onderbouwingen kunnen dan worden “aangevuld” door WOZ-waarden van vergelijkbare niet-verkochte woningen te tonen. Dit principe kunt u ook bij een gemoderniseerde versie van het taxatieverslag toepassen.

6. Als 26 % van de inwoners het taxatieverslag opvragen, en 30% het graag wil hebben, kan het WOZ-taxatieverslag dan niet beter automatisch beschikbaar komen via Digid (MijnOverheid)?

Op dit moment zijn de WOZ-taxatieverslagen van woningen van ruim 300 gemeenten al beschikbaar via MijnOverheid. Eigenaren van deze woningen kunnen het taxatieverslag op die manier raadplegen, wanneer zij in MijnOverheid zijn ingelogd. Als u uw gemeente dit nog niet mogelijk heeft gemaakt voor inwoners, maar dit ook wil aanbieden, dan kunt u contact opnemen met Logius (ketenbeheermo@logius.nl). Meer informatie vindt u [hier](#). U kunt ook contact met ons opnemen via info@waarderingskamer.nl.

7. In de tabel staat dat 52% + 9% (groen) de informatievoorziening goed tot zeer goed vindt. Jullie hebben het in de presentatie over 25%?

Wij snappen de verwarring. Op de slide stond aan de linker kant het algemene rapportcijfer dat eigenaren en huurders van woningen aan de WOZ-uitvoering geven (dit was zowel in 2020 als in 2023 een 6,7). Op de rechterkant van de slide stond het resultaat van een vraag waarin de informatieverstrekking rondom de WOZ centraal stond. De linker- en rechterkant van de slide stonden dus los van elkaar. Zie onderstaande figuur.



8. Bij zittingen merk ik dat bepaalde no-cure-no-pay-bureaus klagen over stukken die we niet hebben verstrekt maar wel heel misschien voor een taxateur beschikbaar waren, ivm pkv?

Uitgangspunt is dat alle gegevens die bij de WOZ-waardebepaling een rol hebben gespeeld, ook verstrekt moeten worden aan belanghebbenden die daarover vragen hebben, of een formele procedure willen starten. Als een belanghebbende zich laat bijstaan door een no-cure-no-pay-bureau, dan moeten de gegevens dus aan hen worden verstrekt.

9. Marco, je zei dat het volgende webinar op 24 januari 2024 plaatsvindt, dat moet toch 25 januari zijn?

De Waarderingskamer verzorgt ook in 2024 maandelijks een webinar (met uitzondering van de maanden juli en augustus). Op de website van de Waarderingskamer staat een [overzicht](#). Het eerstvolgende webinar is inderdaad niet op 24, maar op 25 januari 2024. Het onderwerp is dan: “LV WOZ: aandachtspunten voor aanleveren nieuwe WOZ-waarden”.