



Vakbekwaamheid WOZ

Webinar: [Bepalen resterende levensduur en restwaarde incourante niet-woningen]

Datum: 2-11-2023

Vragen en antwoorden

1. Je corrigeert de grond toch wel bij aantoonbare grondvervuiling?

Ja, dat is hetzelfde als bij alle andere objecten. In het webinar wordt bedoeld, dat er geen technische en/of functionele correctie bij de grond wordt toegepast.

2. Je zou verwachten dat de bandbreedte voor de ruwbouw wat groter is (verhoudingsgewijs dan)

De bandbreedte van de vervangingswaarde per m² is in euro's bij de ruwbouw veelal groter dan bij afbouw of installaties, omdat de bedragen hoger zijn. Echter relatief zal de marge in de inschatting van kosten voor ruwbouw als gevolg van enerzijds verschillen in kwaliteit, specifieke wensen van de initiatiefnemer en onzekerheid niet echt groter zijn dan bij bijvoorbeeld de installaties. Daarom zijn relatief de bandbreedtes in de vervangingswaarde per m² gelijk.

De bandbreedte in levensduur is ook bij (nagenoeg) alle archetypen gelijk voor ruwbouw, afbouw en installaties, namelijk vijf jaar. Het kengetal voor de levensduur is eigenlijk alleen van belang direct na oplevering van het gebouw. Zodra het gebouw enkele jaren staat, is vooral de actuele inschatting van de resterende levensduur van belang. Bij de suggesties voor het inschatten van de resterende levensduur is er wel een duidelijk verschil tussen ruwbouw en de andere componenten. Onder normale omstandigheden zal de inschatting van de resterende levensduur voor

ruwbouw niet snel onder 10 jaar komen, terwijl dat voor de afbouw en installaties niet onder 5 jaar is.

3. Is het realistisch dat je de bouwjaren van de installaties weet?

Op het WOZ-datacenter is een voorbeeldbrief met formulier te vinden, waarmee informatie over de technische staat van de installaties kan worden opgevraagd. Indien er sprake is geweest van een flinke renovatie van het pand (het pand is “gestript”), kan het bouwjaar in de 3-deling voor installaties (en mogelijk ook voor afbouw) worden aangepast. In andere gevallen zal de technische staat van het pand meestal tot uitdrukking worden gebracht in de inschatting van de resterende levensduur.

4. Moet je een soort (excel)-bestand bijhouden wanneer je welk object gaat onderzoeken? (dmv inspectie ter plaatse, of inlichtingenformulier) Of jaarlijks alles?

Een excel-bestand is mogelijk, maar ook de vastlegging van het moment en de aard van de controle kan gebruikt worden net als bij andere controles in het kader van de 20%-controles. Een inspectie ter plaatse in combinatie met een inlichtingenformulier en/of een gesprek met de eigenaar kan tot informatie leiden over b.v. de bedoelingen van de eigenaar met dit object. Deze controle kan dan worden vastgelegd, zodat bekend is wanneer voor het laatst een dergelijke controle heeft plaatsgevonden.

5. Is jaarlijks een inlichtingenformulier zenden een optie?

Op het WOZ-datacenter is een voorbeeldbrief met formulier te vinden, waarmee dergelijke informatie kan worden opgevraagd.

Naast het verzenden van een dergelijk formulier geeft het bezoeken van dergelijke objecten een beeld van de staat waarin het verkeert.

Of het doelmatig is, zowel gezien de hoeveelheid werk in de eigen organisatie als gezien de administratieve lasten voor de eigenaar, om dit jaarlijks te doen is afhankelijk van de omstandigheden. Bij een goed onderhouden pand dat een stabiel gebruik kent, zal er binnen het jaar niet veel veranderen. Bij een ouder pand dan niet recent is gerenoveerd, kan het wel interessant zijn om te beoordelen of er sprake is van uitgevoerd onderhoud of dat juist de technische kwaliteit (sterk) achteruit is gegaan door het achterwege blijven van onderhoud.

6. Verandering bouwwijze zit al standaard in de TW?

Bij de kengetallen van de verschillende archetype in de taxatiewijzers, wordt een vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke bouwmethode en de huidige bouwmethode. Indien dit voor de ruwbouw, afbouw of installaties leidt tot lagere bouwkosten bij de huidige bouwmethode, volgt

hieruit een “correctie verandering bouwwijze”. Deze correctie staat bij het betreffende archetype genoemd in de taxatiewijzer en is het enige element van de functionele correctie dat in de taxatiewijzer staat.

7. Als je bij functionele correcties moet vergelijken met niet-nieuwbouw. Dan kan je ook op bijv 1,2 uitkomen. Dat heb ik niet zo geleerd.

Het uitgangspunt is dat je vergelijkt met een vergelijkbaar archetype. Als je een schoolgebouw met bouwjaar 1960 vergelijkt met een nieuwbouwschool uit 2020, dan zullen de gebruikskosten (bijvoorbeeld) stookkosten in de oude school significant hoger zijn. Toch leidt dit niet tot een correctie voor excessieve gebruikskosten, omdat het feit dat de stookkosten hoger zijn in een school uit de jaren 60 al tot uitdrukking komt in de lagere stichtingskosten en de toegepaste technische correctie.

Een eventuele functionele correctie is altijd omlaag, nooit omhoog.

8. Het zou goed zijn om de uiteindelijke correctie op het taxatieverslag te zetten?

Dat zou inderdaad goed zijn. Er wordt aan gewerkt om dit ook in het standaard (model) taxatieverslag op te nemen.

9. Gronduitgifte ander systeem dan bvo als grond?

Het beleid omtrent gronduitgifte kan per gemeente en mogelijk ook per bestemming verschillen. Een uitgifteprijs op basis van bvo in plaats van de oppervlakte van de te verkopen bouwkael komt veel voor. Op zich is dit ook logisch, aangezien de grondprijs dan meer is gebaseerd op hetgeen mag worden gebouwd op het betreffende stuk grond.

10. Welke KOUDVL werkt door in keuze in bandbreedte vervangingswaarde?

Een direct verband tussen de secundaire objectkenmerken KOUDVL en de vervangingswaarde is niet gedefinieerd in de taxatiewijzers.

De in de taxatiewijzers genoemde kengetallen over de vervangingswaarde komen voort uit geanalyseerde feitelijke gerealiseerde bouwkosten. Een keuze in de bandbreedte van de vervangingswaarde zal ook hierop zijn gebaseerd. Indien bij een pand bijvoorbeeld een gevel met natuursteen (relatief duur) heeft, zal dit aanleiding zijn voor het inschatten van een hoger dan gemiddelde vervangingswaarde (hoog in de bandbreedte). In de registratie kan dit vastgelegd zijn als bijvoorbeeld een hoger dan gemiddeld oordeel voor “kwaliteit” (in het algemeen gericht op gebruik van duurdere materialen in het pand) of voor “uitstraling” (wanneer de gevel juist ook bedoeld is als het visitekaartje van het bedrijf). De

kenmerken “onderhoud” en “ligging” zullen juist weer geen invloed hebben op de inschatting van de vervangingswaarde.