Vakbekwaamheid WOZ

Webinar: Taxeren in een onzekere vastgoedmarkt

Datum: 29 juni 2023

Vragen en antwoorden

1. **Hoe kun je omgaan met een energielabel D of lager bij kantoren?**
   Binnen de WOZ volgen we de markt. Indien uit marktanalyse blijkt dat kopers of huurders rekening houden met een energielabel D of lager dan komt de invloed van dat label tot uitdrukking in een koopprijs of een huurprijs. Door de marktcijfers te gebruiken bij de waardering van kantoren is de invloed al verwerkt in de WOZ-waarde. Een afzonderlijke actie is daarom niet nodig.

2. **Is het energielabel bij woningen al betrouwbaar genoeg?**
   De betrouwbaarheid van het energielabel is afhankelijk wanneer deze is bepaald. Energielabels (NTA 8800) die zijn bepaald na 1 januari 2021 zijn in nagenoeg alle gevallen betrouwbaar. Deze zijn immers vastgesteld door een energieadviseur. De energielabels die zijn vastgesteld voor 1 januari 2021 zijn deels anders opgesteld en veelal niet door een energieadviseur.

3. **Van wie zijn de onderzoeken waar de Waarderingskamer in dit webinar naar verwijst?**
   De bronnen en onderzoeken waarnaar wordt verwezen in het webinar zijn uitgevoerd door Brainbay, CBS, Koeter Vastgoedadviseurs, het ministerie van Binnenlandse Zaken, NVM, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

4. **Wat adviseert de Waarderingskamer met het energielabel te doen voor waardepeildatum 1 januari 2023?**
   De Waarderingskamer adviseert om de energielabels te gaan registreren. Daarnaast adviseren we om in de marktanalyse te beoordelen wat de invloed is van een energielabel op de marktprijs. Verder adviseren we om het energielabel te gaan gebruiken ter controle van de juistheid van de secundaire kenmerken.
   Bijvoorbeeld:
   Een jaren 30 woning met een energielabel A, waarbij (alle) secundaire kenmerken op ondergemiddeld staan, is een object dat extra aandacht verdient. De kans bestaat dat in dit geval de secundaire kenmerken niet juist zijn.

5. **Moet het energielabel in de secundaire kenmerken worden verwerkt?**
   Een gemeente moet ervoor zorgen dat energie-efficiency op een rechtvaardige manier in een taxatie (model) wordt betrokken. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gebruikte secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van straatwerkelijkheid inclusief de actuele situatie wat betreft energie-efficiency. Het ligt in de lijn der verwachting dat er ook een verband is met al geregistreerde kenmerken zoals; objectsoort, bouwjaar, kwaliteit en voorzieningen.

6. **Hoe moet er omgegaan worden met woningen die nog geen energielabel hebben?**
   Zie antwoord vraag 5. Indien er geen energielabel aanwezig is dan moet de energie-efficiency worden verwerkt in de secundaire kenmerken.

7. **Is het energielabel relatief of objectief?**
   De energieprestatie van gebouwen wordt bepaald aan de hand van de norm NTA 8800: 2023. Deze norm is objectief. Wilt u meer weten over deze neem dan kunt deze site raadplegen:
   https://www.gebouwenergieprestatie.nl/

8. **Is een A-label van een vrijstaande woning te vergelijken met een A-label van een appartement?**
   Bij de bepaling van het energielabel wordt ook gekeken naar het woningtype. Doordat het woningtype een rol speelt bij de bepaling van het energielabel is een A-label van een vrijstaande woning niet één op één te vergelijken met een A-label van een appartement.

9. **Wordt het energielabel lager als je zonnepanelen plaatst op je woning?**

Nee, in nagenoeg alle gevallen is hier geen sprake van.

10. **Hoe moet er worden omgegaan met een woning die met een energielabel G wordt verkocht en daarna wordt verduurzaamd? Er wordt geen nieuw energielabel aangevraagd.**
    We adviseren om de registratie van RVO te volgen. Nieuwe labels kunnen op deze wijze worden opgenomen in de WOZ-administratie. Indien er na verduurzaming van de woning geen nieuw label wordt aangevraagd dan adviseren we om deze verduurzaming te verdisconteren in de secundaire kenmerken.

11. **Hoe houd je de energielabels actueel?**
    Als Waarderingskamer verwachten we dat iedere gemeente en uitvoeringsorganisatie eens per vijf jaar alle objecten (en daarmee ook de objectkenmerken waaronder energie-efficiency) controleert. We adviseren om dit op een risico-gerichte wijze te doen. Op deze wijze kunt u het energielabel net als bijvoorbeeld het secundaire kenmerk "voorzieningen" actueel houden.

12. **Uitgaande van het bouwjaar en type woning neem je duurzaamheid toch al indirect mee in de waardering. Klopt het dat effect op de WOZ-waarde van een duurzame woning in de oudere bouwjaarklassen groter is dan bij recentere bouwjaarklassen?**
    Bij woningen uit oudere bouwjaarklassen kan het verschil in energie-efficiency groter zijn dan bij woningen uit een recentere bouwjaarklasse. Als er sprake is van een groot verschil in energie-efficiency bij vergelijkbare woningen dan zullen potentiële kopers daar mogelijk rekening mee houden bij de koop. Uit marktanalyse kan de werkelijke invloed afgeleid worden.

13. **Gaat de Waarderingskamer iets met de energielabels doen in haar toezicht?**
    De Waarderingskamer gaat in de 2023 onderzoek doen naar de relatie tussen energielabels en de registratie van de secundaire kenmerken. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek bepalen we of en zo ja hoe we de energielabels in ons toezicht gaan opnemen.

14. **Hoe kunnen de energielabels worden opgevraagd?**
    De energielabels kunnen worden opgevraagd bij de site https://www.ep-online.nl/ van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

15. **Is de datum die wordt vermeld op iWOZ de koopdatum of de datum juridische overdracht?**

Op iWOZ worden meerdere data getoond zoals "datum beschikbaar", "datum onder bod", "datum verkocht onder voorbehoud" en "datum verkocht". Die laatste datum is de koopdatum.

16. Waarom registreert het Kadaster de koopdatum niet, deze staat immers vermeld in de koopakte?

De Waarderingskamer is samen met de VNG in overleg met het Kadaster om te beoordelen of een geautomatiseerde levering van de koopdatum uit de akte mogelijk is. Dit geldt ook voor het aandeel in de reserve van een VvE in de koopprijs. Op dit moment wordt de koopdatum nog niet geautomatiseerd geleverd door het Kadaster.

17. Hoe moet nieuwbouw worden getaxeerd in een dalende markt en stijgende bouwkosten?

Voor woningen in aanbouw geldt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden bepaald. De gemeente gaat daarbij uit van de grondwaarde en de bouwkosten die gemaakt zijn. De verkoopprijzen van in aanbouw zijnde woningen worden hierbij niet gebruikt. Een dalende markt heeft dus geen invloed op de taxaties van woningen in aanbouw.

18. Wat vindt de Waarderingskamer van NCNP-bureau's?

De Waarderingskamer vindt een goede rechtsbescherming voor een ieder heel belangrijk binnen de WOZ. Daar horen professionele gemachtigden bij die belanghebbenden kunnen bijstaan tijdens WOZ-procedures. De Waarderingskamer is daarbij wel van mening dat de inzet van gemachtigden lang niet altijd nodig is.