



*Webinar: 19 september 2024*

## ***Toezicht Waarderingskamer: onderzoek kwaliteit taxaties uitgelegd***

### **Vragen en antwoorden:**

#### **1. Stuf viewer evt. gedurende het jaar beschikbaar?**

De stuf viewer wordt door collega's van de Waarderingskamer opgesteld ter voorbereiding op een onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) en aan de betreffende gemeente of samenwerkingsverband beschikbaar gesteld. We maken deze viewer alleen bij gemeente waar we een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties uitvoeren en doen dit op basis van door de gemeente aangeleverde XML-gegevens. Aangezien we geen dienstverlener zijn stellen we geen stuf-viewers op verzoek beschikbaar.

#### **2. Macro's worden binnen onze gemeente vanwege veiligheidsaspecten uitgeschakeld. Kunnen we dit anders oplossen?**

Dit is een intern probleem binnen de eigen organisatie en hebben daar dan ook geen directe oplossing voor. Je zou intern kunnen doorgeven dat het bestand van een betrouwbare bron komt, die dit bestand aan heel veel gemeenten verstrekt. Als gemeente kunnen jullie het bestand weer gebruiken voor controles en daarom is het noodzakelijk om ook de ingebouwde queries te kunnen raadplegen

**3. Mijn gemeente heeft de het taxeren uitbesteed. Is controleren niet het taxeren ' overnieuw' doen?**

Nee, het controleren van de bestanden van het taxatiebureau is niet hetzelfde als de herwaardering opnieuw doen. Voor een goede herwaardering is het noodzakelijk dat er veel aandacht wordt besteed aan de juistheid van de objectkenmerken, dient de marktanalyse zorgvuldig te worden uitgevoerd en op basis van die gegevens moet het model worden ingericht en gekalibreerd. Daar is allemaal geen sprake van bij het controleren van de herwaardering. Als het goed is zullen de uitgevoerde controles door de dienstverlener een mate van overlap vertonen ten opzichte van de eigen controles, maar het controleren door de gemeente zal over het algemeen veel minder tijd in beslag nemen. Daarnaast is het goed om de afgesproken uitgangspunten te controleren.

**4. 90% woningen en 90% niet woningen: niet woningen ook per categorie? En mag 'in aanbouw' nog openstaan?**

Voor zowel de woningen als de niet-woningen geldt dat tenminste 90% van de objecten ná de uitgevoerde controles klaar staat / gefiatteerd kan worden om beschikt te worden. Hierbij maken we geen onderscheid tussen reguliere woningen en bijv. recreatiewoningen en ook geen onderscheid tussen de verschillende categorieën niet-woningen. Wel is het goed om ook naar de waardeverhoudingen te kijken, zodat niet een klein aandeel van de niet-woningen een heel groot aandeel van de totale WOZ-waarden betreft.

Aangezien de objecten “in aanbouw” doorgaans een dusdanig klein deel van het aantal woningen en niet-woningen zijn begrijpen we als deze ten tijde van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties nog niet gereed zijn. Temeer daar bij de objecten in aanbouw het gereedheidspercentage op 1 januari nog moet worden bepaald.

**5. Worden de beoordelingsprotocollen nog vernieuwd/ opgefrist? Mogelijk meer digitaal of via LV WOZ?**

Ja, we zijn bezig met het actualiseren van verschillende beoordelingsprotocollen. Dit gebeurt stapsgewijs. Hierbij kijken we ook naar het (meer) digitaal kunnen invullen van de protocollen. We staan hierbij open voor suggesties e.d. vanuit de uitvoeringsorganisaties.

**6. Hoe gaan jullie om met afwijkingen in de Ratio's zodra de vraagprijzen extreem worden overboden. Dit komt steeds vaker voor.**

Bij de permanente marktanalyse (PMA) kijken we in beginsel naar de gerealiseerde transacties, niet naar vraagprijzen. Om te bepalen of een

woning boven marktniveau is verkocht is een vergelijking met andere gerealiseerde transacties belangrijker dan een vergelijking met de eigen vraagprijs. Als onderdeel van de marktanalyse moet je daarnaast natuurlijk ook kijken in welke mate er wordt overboden. Een “extreme” overbieding t.o.v. een aantal “gemiddelde” overbiedingen bij soortgelijke woningen kan een ook een afwijking in de ratio verklaren. In de huidige markt zien we dat de vraagprijs is veel gevallen lager ligt dan de uiteindelijke verkoopprijs. Het zondermeer aangeven dat een transactie boven marktniveau ligt omdat er boven de vraagprijs is geboden, vinden dan ook geen aannemelijke verklaring.

**7. In aanbouw gaat vanaf 2026 nog wel een ding worden vanwege Ow (Omgevingswet) en Wkb (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen) op de gegevensverstrekking.**

Op dit moment zijn er nog geen signalen dat gemeenten door de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen problemen ondervinden bij de WOZ-uitvoering. Met de invoering van deze wetten is het belang van mutatiesignalering nog belangrijker geworden. We adviseren gemeenten en samenwerkingsverbanden dan ook om hier extra aandacht aan te besteden.

**8. Mag het taxatiebureau het XML bestand nabouwen? Met het nadeel dat het dan de ' vorig jaar' versie is.**

Ja, dit mag. Voor meer informatie over het aanleveren van gegevens verwijzen wij naar de website ([Gegevensbeheer \(waarderingskamer.nl\)](http://Gegevensbeheer(waarderingskamer.nl))). Indien gewenst kunt u ons daarvoor altijd benaderen.

**9. Hoe zie je handmatige aanpassingen modelwaarde in 4woz?**

Dit is ons niet bekend. Dat moet u navragen bij XxInc.

**10. U gaf vijf referenties aan. Is het niet dit jaar nog drie onderbouwingen?**

Ja, op basis van het huidige taxatieverslag dient u nog 3 referenties te tonen. Zodra het nieuwe taxatieverslag is opgenomen in het uitvoeringsbesluit Wet WOZ (en daarmee verplicht is) worden dit er 5.

**11. Zien jullie (als) een aanpassing op het model ook de (consistente) groepscorrectie of enkel individuele aanpassingen?**

We zien zowel een groepscorrectie als een individuele aanpassing als een aanpassing op het model / de modelwaarde. Het aantal aanpassingen kan voor een organisatie aanleiding zijn om de werking van het taxatiemodel opnieuw te beoordelen.

**12. Is er een minimum aantal onderbouwingen?**

Ja, dit zijn er drie

**13. Per wanneer is het nieuwe taxatieverslag (voor woningen) verplicht?**

Dit is nog niet zeker. We hebben de verwachting dat het nieuwe taxatieverslag per 1 januari 2026 verplicht is.

**14. Vraagprijzen bevat dan slechts koopwoningen en niet de huur dus niet representatief?**

Huurwoningen kunnen prima onderbouwd worden met transacties van koopwoningen. Mits de verschillen maar verdisconteerd worden in de WOZ-waarde.

**15. Hoe staat het met het nieuwe taxatieverslag?**

Zie vraag 13.

**16. Hoe staan jullie tegenover vooroverleg met wooncorporaties? Ik geef die altijd alle conceptwaardes**

De Waarderingskamer staat positief tegenover vooroverleg met belanghebbenden, zoals een woningcorporatie. Hierbij kan het gaan om vooroverleg over de objectkenmerken, over de (concept) WOZ-waarden of allebei.

**17. In plaats van de transactie datum**

In het kader van modelmatig waarden vinden we het belangrijk dat de gemeente één lijn trekt: óf de datum van het ondertekenen van de koopakte, als deze gegevens in voldoende mate beschikbaar zijn, óf van de datum van het notarieel transport. Op het taxatie-verslag dient vermeld te worden welke datum wordt gebruikt (evt. aan de hand van een toelichting). Vanuit pragmatische overwegingen hebben we altijd gekozen voor de datum notarieel transport.

De meest actuele jurisprudentie is helder. Bij de marktanalyse dient uit te worden gegaan van de datum van het ondertekenen van de koopakte.

**18. Peildatum is datum ondertekening koopakte!**

Zie beantwoording vraag 17.

**19. Hoe staan jullie tegenover koopdatum i.p.v. transactiedatum?**

Zie beantwoording vraag 17.

**20. Datum voorlopig koopcontract aanhouden of datum transport?**

**Waar ligt jullie voorkeur?**

Zie beantwoording vraag 17.

**21. Welke index woningmarkt gebruiken jullie?**

Wij gaan uit van de prijsindex van het CBS van bestaande koopwoningen per COROP-gebied.

**22. Mag de stuf viewer worden nagebouwd?**

Ja, dit mag. We kennen een aantal organisaties die dit al (deels) gedaan hebben of hebben laten doen.

**23. Moet je afgekeurde transacties meenemen in de ratio berekening?**

Nee, als met afgekeurde transacties wordt bedoeld transacties met een bruikbaarheidscode 62 of 64. Voor het berekenen van de ratio's van verkochte woningen wordt uitgegaan van transacties met een bruikbaarheidscode 00.

**24. Dus als we familie transacties hebben of verkopen die niet op de markt geweest zijn én afwijken van het beeld, kan je dus op (bruikbaarheidscode) 64 zetten en afkeuren.**

Nee. Dat is iets te kort door de bocht. Het feit dat een woning is verkocht maar niet op de markt is geweest (ik ga er hierbij vanuit dat er wordt bedoeld niet aangeboden via Funda), is op zich geen reden om de verkoop af te keuren. Hetzelfde geldt voor familietransacties. Pas als na de volledige marktanalyse blijkt dat het verkoopcijfer dusdanig afwijkt van vergelijkbare transacties én er geen andere reden is gevonden waarom het verkoopcijfer afwijkt dan kan het verkoopcijfer op niet bruikbaar worden gezet. De vergelijking met andere verkoopcijfers is hierbij wel cruciaal.

**25. Nog even kort en bondig die berekening van de ratio's. Het webinar van laatst was echt pittig met veel afkortingen**

Ratio A = som alle WOZ-waarden verkochte woningen / som alle bruikbare verkoopcijfers van diezelfde verkochte woningen. Dit kan bepaald worden voor een periode maar ook per categorie.

Ratio B = gemiddelde van WOZ-waarde verkochte woning / verkoopcijfer. Dit kan bepaald worden voor een periode maar ook per categorie.

**26. Kan een meerjarig compromis die eigenlijk een te lage waarde aangeeft zorgen voor problemen met de Waarderingskamer? Bijvoorbeeld excl. btw taxeren voor een stichting.**

Ja, dit kan leiden tot problemen. Als blijkt dat een WOZ-waarde veel lager blijkt dan de marktwaarde met inachtneming van de waarderingsvoorschriften of de gecorrigeerde vervangingswaarde dan voldoet u niet aan hetgeen de Wet WOZ voorschrijft.

**27. Wanneer geven jullie aan voor welke gemeente jullie voor OKT komen?**

Rond de zomer heeft iedere organisatie ons toezichtplan voor de periode 2024-2025 ontvangen. Hierbij is aangegeven welke onderzoeken we in die periode verwachten uit te voeren. Indien het een samenwerkingsverband betreft, hebben we aangegeven welke gemeenten bij het OKT (wat ons betreft) worden beoordeeld. Bij het plannen van het onderzoek zal dit ook nogmaals besproken worden. U kunt dit tevens nalezen op Mijn Waarderingskamer onder het tabblad "Toezichtplan".

**28. Het is al een tijdje stil omtrent de SOR en Kadastrale kaart next**

De inwerkingtreding van de SOR (samenhangende objectenregistratie) is uitgesteld omdat er geen duidelijkheid is omtrent de kosten en financiering van deze kosten. Het Kadaster is op dit moment bezig met de Kadastrale kaart next. Als u meer wil weten over dit project dan adviseren wij u om contact op te nemen met het Kadaster.

**29. Komt er nog uitleg over het nieuwe protocol m.b.t. verticale ongelijkheid?**

Ja, op <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/hulpmiddelen/beoordelingsprotocollen/beoordelingsprotocol-woningen> kunt u de uitleg vinden.