Afstudeeronderzoek

Onderbouwing WOZ-waarde

Bastiaan Slot

419218@student.saxion.nl
06-36539212
6-6-2022

Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij
Periode:	Kwartaal 2 2021/2022 (van 15-11-2021 tot 28-1-2022) Kwartaal 3 2021/2022 (van 7-2-2022 tot 22-4-2022) Verlenging Kwartaal 4 2021/2022 (van 25-4-2022 tot 8-7-2022)
Schoolbegeleider:	Rob Veenhoven r.veenhoven@saxion.nl 06-53894998
Onderwijsinstelling:	Saxion Hogeschool M.H. Tromplaan 28 7513 AB, Enschede 088-019-8888
Afstudeerbegeleider:	Stanley Rotinsulu s.rotinsulu@gbtwente.nl 06-31542411 & Bas Keur b.keur@gbtwente.nl 06-11518015
Opdrachtgever:	GBTwente info@GBTwente.nl Demmersweg 140 7556 BN Hengelo
Naam:	Bastiaan Slot
Studentennummer:	419218 06-36539212 bastiaanslot@live.nl 419218@student.saxion.nl
Datum:	6-6-2022

Voorwoord

Voor u ligt mijn onderzoek naar de onderbouwing van de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van GBTwente en ter afronding van de opleiding Vastgoed & Makelaardij aan Saxion Hogeschool te Enschede.

Allereerst wil ik GBTwente bedanken voor het aanbieden van de afstudeeropdracht. Ik ben GBTwente dankbaar dat ik mij volledig heb kunnen richten op het afstuderen en dat zij mij te allen tijde hebben kunnen voorzien van de noodzakelijke benodigdheden. Ik wil in het bijzonder de heer Stanley Rotinsulu bedanken voor de fijne begeleiding, alle inhoudelijke coaching en alle naaste hulp die hij mij heeft kunnen bieden tijdens de afstudeerperiode. Ook wil ik Bas Keur bedanken voor het mogelijk maken van mijn afstudeeronderzoek bij GBTwente. Ik ben onder de indruk van de gehele organisatie voor wat betreft het medeleven dat bijna alle medewerkers naar mij toe hebben getoond, ik heb mij hierdoor erg thuis gevoeld.

Tevens wil ik de taxateurs bedanken die ik heb mogen interviewen. Ik ben u allen erg dankbaar voor uw tijd en actieve deelname aan het onderzoek. Jan Oskamp wil ik bedanken voor de hulp omtrent de tekstuele formulering van dit onderzoek.

Tot slot wil ik mijn afstudeerbegeleider vanuit Saxion, de heer Rob Veenhoven bedanken voor de goede begeleiding en voor de betrokkenheid om mijn afstudeertraject tot een succes te maken. Ook bedank ik Monique Sijgers als tweede lezer van dit afstudeeronderzoek.

Bastiaan Slot

Almelo, 6-6-2022

Samenvatting

Dit onderzoek is in opdracht van GBTwente uitgevoerd. GBTwente wil graag inzicht verkrijgen in de mogelijkheden omtrent een onderbouwing van de taxatiemethode die wordt toegepast in het WOZ-waarderingsproces, om zo het aantal bezwaarschriften van burgers te verminderen. De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt: “Hoe ziet een overzicht voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties eruit, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt?” De probleemstelling is onderverdeeld in vier deelvragen. Deelvraag 1, 2 en 3 vormen samen het theoretisch kader van het onderzoek en deelvraag 4 betreft het praktijkonderzoek waarbij het beroepsproduct (het WOZ-onderbouwingsoverzicht) dat in het theoretisch kader tot stand is gekomen, wordt getoetst in praktijk.

Het onderzoek wordt ingeleid door een introductie te geven van samenwerkingsorganisaties, gemeenten en de Wet-WOZ. Na deze introductie wordt beschreven hoe het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen eruit ziet. Dit wordt gedaan door eerst inzichtelijk te maken hoe de WOZ-waarde tot stand komt aan de hand van de Wet-WOZ. Daarna worden grondgebonden koopwoningen gedefinieerd en wordt aangegeven dat in kader van dit onderzoek voor grondgebonden koopwoningen is gekozen vanwege de grote hoeveelheid. Vervolgens wordt het WOZ-waarderingsproces verder toegelicht door een toelichting te geven op modelmatige waardebepaling, waarin duidelijk wordt dat de waarde tot stand komt aan de hand van een marktanalyse, een vergelijking en tot slot een controle. Wanneer de WOZ-waarde tot stand is gekomen dient het waardeoordeel onderbouwt te worden in het taxatieverslag, hier wordt dus de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces onderbouwt. In het kader van dit onderzoek is het huidige taxatieverslag inhoudelijk op informatie geclusterd en omschreven. Tevens is inzichtelijk gemaakt welke eisen er zijn gesteld door de waarderingskamer voor het opstellen van een nieuw model-taxatieverslag, en is beschreven welke algemene informatiebehoeftes een burger heeft bij een taxatieverslag.

De WOZ-waarde van een woning is een totstandkoming van de economische waarde op betreffende waardepeildatum. Omdat in praktijk meerdere onderbouwingen bestaan van verschillende taxatiemethodieken, is een afbakening gedaan van de allereerst de taxatiebenaderingen naar uiteindelijk de onderbouwende rapporten welke de marktwaarde voor woningen waarderen. De inkomstenbenadering werd als eerste uitgesloten omdat hier geen taxatiemethodes onder vielen welke de marktwaarde van woningen konden waarderen. Vervolgens werd duidelijk dat uit de overige twee taxatiebenaderingen enkel de vergelijkingsmethode, regressiemethode en de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode de marktwaarde voor woningen kunnen waarderen. In praktijk worden deze methodieken voor verschillende doeleinden gebruikt, er zijn een drietal relevante onderbouwende rapporten die voortkomen uit deze doeleinden, namelijk: Een taxatierapport, een gerechtelijk beroep-rapport

en een consumentenrapport. In kader van dit onderzoek zijn deze drie onderbouwende rapporten inhoudelijk op informatie geclusterd en omschreven.

Door alle geclusterde inhoudelijke informatie uit het huidige taxatieverslag naast de geclusterde informatie van de drie onderbouwende rapporten te zetten is duidelijk geworden welke informatie nog niet in het huidige taxatieverslag wordt gebruikt. Vervolgens is deze mogelijke additionele informatie te keuren door na te gaan of het betreffende informatiepunt één of meerdere van de genoemde belangen, van de waarderingskamer of een informatiebehoefte van een burger, kan behartigen. Dit is weergegeven in een overzicht, het WOZ-onderbouwingsoverzicht. Toen alle mogelijke additionele informatiepunten waren nagelopen is geconcludeerd dat 4 informatiepunten van meerwaarde zijn voor het taxatieverslag omdat het de benodigde belangen behartigd waar het taxatieverslag aan dient te voldoen. Het betreft de volgende informatiepunten:

1. Secundaire objectkenmerken
2. Courantheid aan de hand van marktgegevens
3. Situatietekening
4. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (vraag- en bezwaarmogelijkheid)

Vervolgens is het WOZ-onderbouwingsoverzicht getoetst in praktijk door interviews af te nemen bij acht verschillende WOZ-taxateurs door heel Nederland. De vragen zijn opgesteld aan de hand van de input en output van het overzicht. Zo hebben de taxateurs eerst antwoord gegeven op vragen betreffende de informatiebehoefte van. Vervolgens hebben de taxateurs antwoord gegeven op vragen betreffende de output, zo hebben de taxateurs een mening kunnen geven over de mogelijke additionele informatiepunten en over de uitvoerbaarheid in de praktijk. Aan de hand van de antwoorden die de taxateurs hebben gegeven is een definitief WOZ-onderbouwingsoverzicht tot stand gekomen. Het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht concludeert dat 4 informatiepunten uitvoerbaar en van meerwaarde zijn voor het taxatieverslag. Het betreft de volgende informatiepunten:

1. **Secundaire objectkenmerken**
2. **Overzichtelijke tekstuele uitleg secundaire objectkenmerken**
3. **Courantheid aan de hand van marktgegevens die specifiek op buurtniveau zijn weergegeven (eventueel met woningtypering)**
4. **Situatietekening**

Tevens is geconcludeerd dat een **‘overzichtelijke tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde’** beter bovenaan in het taxatieverslag bij de vastgestelde WOZ-waarde zelf vermeld wordt.

Het WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft 4 concrete additionele informatiepunten weer welke geïmplementeerd kunnen worden in de onderbouwing van de taxatiemethode die in het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen wordt gebruikt.

INHOUD

H1. Inleiding 6
1.1 Probleemomschrijving 6
1.1.1 Aanleiding 6
1.1.2 Probleemanalyse 8
1.1.3 Doelstellingen, probleemstelling en deelvragen 9
1.1.4 Onderzoeksmodel 10
1.2 Onderzoeksopzet 11
1.2.1 Onderzoeksaanpak 11
1.2.2 Kwaliteit van het onderzoek 13
1.3 Leeswijzer 15
H2. Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen 16
2.1 Wet-WOZ door gemeenten en samenwerkingsorganisaties 16
2.1.1 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties 16
2.1.2 Wat is de Wet WOZ 17
2.2 Waarderingsproces WOZ-waarde bij grondgebonden koopwoningen 19
2.2.1 WOZ-waarde 19
2.2.2 Grondgebonden koopwoningen 21
2.2.3 Modelmatige waardebepaling 22
2.2.4. Onderbouwing van de WOZ-waarde 24
2.3 Conclusie 26
H3 Taxatiemethodieken van marktwaarde voor woningen 27
3.1 Taxatiemethodieken marktwaarde voor woningen 27
3.2 Doel en onderbouwing van de taxatiemethodieken in praktijk 30
3.3 Conclusie 33
H4. WOZ- onderbouwingsoverzicht 34
4.1 Opzet WOZ-onderbouwingsoverzicht 34
4.2 WOZ-onderbouwingsoverzicht 37
4.3 Conclusie 40
H5. Toetsing WOZ-onderbouwingsoverzicht 41
5.1 Opzet interviews 41
5.2 Resultaten interviews 43
5.3 Analyse interviews 46
5.4 Conclusie 50
H6. Conclusie, aanbevelingen en evaluatie 51
6.1 Conclusie 51

6.2 Aanbevelingen 54
6.3.1 Algemene aanbevelingen voor de organisatie 54
6.3.2 Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek 54
6.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van externe doel 55
6.3 Evaluatie 55
6.2.1 Evaluatie onderzoeksproces 55
6.2.2 Kwaliteit van het onderzoek 56
Bibliografie 58
Bijlagenrapport 62
Bijlage 1 62
Bijlage 2 63
Bijlage 3 65
Bijlage 4 68
Bijlage 5 69
Bijlage 6 70
Bijlage 7 73
Interviews: 73
Respondent: 1, gemeente A 73
Respondent: 2, gemeente B 78
Respondent: 3, gemeente B 82
Respondent: 4, gemeente C 87
Respondent: 5, gemeente D (samenwerkingsorganisatie) 91
Respondent: 6, gemeente E (samenwerkingsorganisatie) 94
Respondent: 7, gemeente E (samenwerkingsorganisatie) 97
Respondent: 8, gemeente F (samenwerkingsorganisatie) 101

H1. INLEIDING

Hoofdstuk 1 bestaat uit de probleemomschrijving en de onderzoeksopzet. Het doel van dit hoofdstuk is om de opbouw van het onderzoek te introduceren. In paragraaf 1.1 wordt de probleemomschrijving toegelicht. De probleemomschrijving bestaat uit de aanleiding, probleemanalyse, doelstellingen, probleemstelling, deelvragen, en het onderzoeksmodel. In paragraaf 1.2 wordt vervolgens de onderzoeksopzet beschreven. In de onderzoeksopzet wordt de onderzoeksaanpak en de kwaliteit van onderzoek nader toegelicht. Tot slot wordt in paragraaf 1.3 de leeswijzer beschreven.

1.1 PROBLEEMOMSCHRIJVING

In deze paragraaf worden de aanleiding, probleemanalyse, doelstellingen, probleemstelling, deelvragen en het onderzoeksmodel beschreven. De externe doelstelling komt voort uit de probleemanalyse en de interne doelstelling komt voort uit de aanleiding. Aan de hand van de interne doelstelling is een probleemstelling opgesteld die wordt uitgewerkt aan de hand van deelvragen. Uiteindelijk wordt in het onderzoeksmodel de samenhang tussen de deelvragen schematisch weergegeven.

1.1.1 AANLEIDING

De onroerendgoedmarkt in Nederland is een veelomvattend begrip, de onroerendgoedmarkt is namelijk op te delen in een aantal verschillende deelmarkten. Onderscheid wordt gemaakt tussen de grondmarkt, de bouwmarkt, de ontwikkelingsmarkt en de ruimtemarkt. De ruimtemarkt is nog verder onderverdeeld in winkelruimte-, kantoorruimte-, bedrijfsruimte-, en woningruimtemarkt (Van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013)

De woningruimtemarkt, ook wel woningmarkt genoemd, is voortdurend in beweging doordat vraag en aanbod van woningen variëren. De overheid heeft zich tot doel gesteld alle burgers te voorzien van een (betaalbare) woning (Rijksoverheid, 2019). Om de woningmarkt te kunnen beïnvloeden zet de overheid van fiscale tools en subsidies in.

Momenteel staat de woningmarkt onder toenemende druk. De prijzen van koopwoningen blijven stijgen, de wachtlijsten voor een sociale huurwoningen worden steeds langer en er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Met name kwetsbare groepen vinden het steeds moeilijker om een plek te vinden waar ze hun leven kunnen opbouwen. Het ontbreken van een voldoende groot betaalbaar midden-huursegment verkleint de mogelijkheden voor die doorstroming, evenals het gebrek aan goedkope koopwoningen in vooral schaarstegebieden. In de koopsector ligt voor het komende kabinet de vraag voor hoe om te gaan met de fiscale behandeling van de eigen koopwoningen (Rijksoverheid, 2021).

De schaarste van Koopwoningen neemt toe. De NVM registreert forse prijsstijgingen en een stijgend percentage overbiedingen op woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal van 2021 naar 410.000 euro. Dit is een stijging ten opzichte van het tweede kwartaal 2020 van bijna 20% en daarmee de grootste stijging sinds 1995 toen de metingen zijn gestart. Door het lagere aanbod zijn in het tweede kwartaal van 2021circa 12% minder bestaande koopwoningen verkocht dan in dezelfde periode van 2020. De krapte-indicator voor bestaande woningen komt in het tweede kwartaal 2021 gemiddeld uit op 1,4 terwijl deze het jaar daarvoor nog 2,6 was. De koper kan dus gemiddeld

genomen uit minder dan twee huizen kiezen en dit aantal loopt verder terug. Voor een gemiddeld rijtjeshuis is de krapte-indicator zelfs slechts 1,0 (NVM, 2021)**.**

De enorme stijging in waarde van koopwoningen heeft zowel voor- als nadelen. Het grootste voordeel is dat het indirecte vermogen stijgt. Het grootste nadeel is dat er over dat vermogen meer belastingen betaald moet worden. Koopwoningen kennen namelijk verschillende vastgoedwaardes, zo heeft een koopwoning een marktwaarde en een gemeentelijke (WOZ-) waarde. De marktwaarde is een totstandkoming van vraag en aanbod van vastgoed. De gemeentelijke WOZ-waarde is een gemeentelijke vastgoedwaarde die voor het heffen en innen van belastingen wordt gebruikt (Hoe de WOZ-waarde tot stand komt, 2021). Zo is de WOZ-waarde bij gemeentes nodig voor het bepalen van de onroerendezaakbelasting (OZB) en soms rioolheffing. De belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor de inkomstenbelasting (eigen woningforfait), vennootschapsbelasting, de schenkingsbelasting, de erfbelasting en de verhuurderheffing. Tevens gebruiken waterschappen de WOZ-waarde voor watersysteemheffing (Rijksoverheid, 2021).

WOZ-waarderingen worden bij gemeenten in twee verschillende kaders verricht: Woningen en niet-woningen. Niet-woningen zijn panden die niet of slechts voor een deel voor woondoeleinden worden gebruikt. Denk aan kantoren, winkels en bedrijfspanden, maar ook aan industrie, energiecentrales, agrarische objecten, ziekenhuizen, scholen en hotels. Alle panden die hierbuiten vallen met als doeleinde wonen worden beschouwd als woningen. Voor deze 2 kaders zijn ook verschillende taxatiemethodieken voor het bepalen van de WOZ-waarde (Waarderingskamer, 2021).Taxatiemethodieken die worden toegepast op niet-woningen zijn anders dan bij woningen. Zo worden bij niet-woningen methodes (afhankelijk van courant of niet-courant) op basis van huurprijzen, stichtingskosten, grondprijzen en omzetgegevens gebruikt. Bij woningen wordt een modelmatige waardebepalingsmethode gebruikt, ook de vergelijkingsmethode genoemd (Waarderingskamer, 2021). Vanaf 2022 moeten alle WOZ-taxaties voor woningen dan ook op gebruiksoppervlakte (vierkante meters) gebaseerd zijn in plaats van inhoud (GBTwente, 2021).

Problematiek in de WOZ uit zich in bezwaren die tegen de WOZ-waarde. De meeste bezwaren zijn gemaakt om het feit dat men simpelweg vindt dat de waarde te hoog is of omdat men niet weet waarom de waarde is gestegen. Verschillende gemeenten en samenwerkingsorganisaties werken het WOZ-waarderingsproces met een eigen taxatiemethode uit. De taxatiemethode van de WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen mist een overzicht dat de WOZ-waarde onderbouwd en toelicht (Breuer & interval / Pro facto, 2020). Landelijk zijn er dit jaar 25% meer bezwaren op de WOZ waardering ingediend dan vorig jaar. Dit brengt extra werkdruk en kosten mee voor de gemeentes die de bezwaren dienen te behandelen, afhandelen en moeten aanvechten bij de rechtbank (Waarderingskamer, 2021).

1.1.2 PROBLEEMANALYSE

GBTwente is een samenwerkingsverband dat verschillende gemeenten voorziet in het waarderen, innen en heffen van belastingen. GBTwente bepaalt voor 10 gemeenten de WOZ-waarde. Dit betreft de gemeente Almelo, -Berkelland, -Borne, -Bronckhorst, -Enschede, -Haaksbergen, -Hengelo, -Losser, -Oldenzaal en -Twenterand. In het hele verzorgingsgebied wonen meer dan een half miljoen inwoners voor wie GBTwente jaarlijks ruim 300.000 beschikkingen verzorgt. Landelijk behoort GBTwente tot de vijf grootste belastingorganisaties. Doordat er één belastingkantoor is voor alle gemeenten, zijn de bijhorende gemeenten minder geld kwijt dan wanneer iedere gemeente zelf alle kosten voor het innen van belastingen moet betalen (GBTwente, 2021).

GBTwente wil de komende jaren belastingen begrijpelijk maken op een persoonlijke manier. Voor gemeenten, maar ook voor inwoners van die gemeenten (GBTwente, 2021). Het aantal No Cure No Pay-bezwaren tegen WOZ-waarde neemt de afgelopen jaren enorm toe. Daardoor komt een verantwoorde uitvoering van de Wet WOZ bij gemeentes en samenwerkingsverbanden onder druk te staan (VNG, 2021). Uit het onderzoek: “Van beroep tot bezwaar ” dat in opdracht van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) is uitgevoerd, is gebleken dat burgers hoofdzakelijk bezwaar maken omdat de WOZ-waarde simpelweg te hoog is. De tweede meest genoemde reden is dat men niet weet waarom de waarde is gestegen. Over het algemeen kan uit het rapport geconcludeerd worden dat de totstandkoming van de WOZ-waarde voor een leek niet makkelijk te begrijpen is (Breuer & interval / Pro facto, 2020).

Om deze reden zijn gemeentes en samenwerkingsorganisaties zoals GBTwente opzoek naar mogelijkheden om burgers een beter beeld te geven omtrent de totstandkoming van de WOZ-waarde. Om dit te realiseren dient de onderbouwing van de WOZ-waarde gemoderniseerd te worden. Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn om die reden aan de hand van een overzicht opzoek naar mogelijkheden betreft een gemoderniseerde onderbouwing van de taxatiemethode die wordt toegepast in het WOZ-waarderingsproces.

1.1.3 DOELSTELLINGEN, PROBLEEMSTELLING EN DEELVRAGEN

In de paragraaf 'Doelstellingen van het onderzoek' wordt uitgelegd welke functie het onderzoek heeft. De doelstellingen zijn opgesplitst in een praktisch extern doel en een pragmatisch intern doel. Het interne doel geeft weer wat de onderzoeker met het onderzoek wil bereiken. Het externe doel geeft weer wat het doel is van de opdrachtgever met het onderzoek.

De probleemstelling is de hoofdvraag die centraal staat in het onderzoek. Door middel van de deelvragen wordt de probleemstelling verder uitgewerkt. Het beantwoorden van de deelvragen gedurende het onderzoek leidt tot een oplossing van de probleemstelling, waardoor de doelstellingen van het onderzoek behaalt kunnen worden.

Intern doel:
Het interne doel geeft weer wat de onderzoeker met het onderzoek wil bereiken: "Een overzicht opstellen, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt door gemeenten en samenwerkingsorganisaties bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt."

Extern doel:
Het externe doel geeft weer wat de opdrachtgever met het onderzoek wil bereiken: "GBTwente is aan de hand van een overzicht opzoek naar de mogelijkheden omtrent een onderbouwing en toelichting op de taxatiemethode die wordt toegepast in het WOZ-waarderingsproces, om zo het aantal bezwaarschriften van burgers te verminderen."

Probleemstelling:
"Hoe ziet een overzicht voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties eruit, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt?"

Theoretische deelvragen:
Deelvraag 1: Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden?

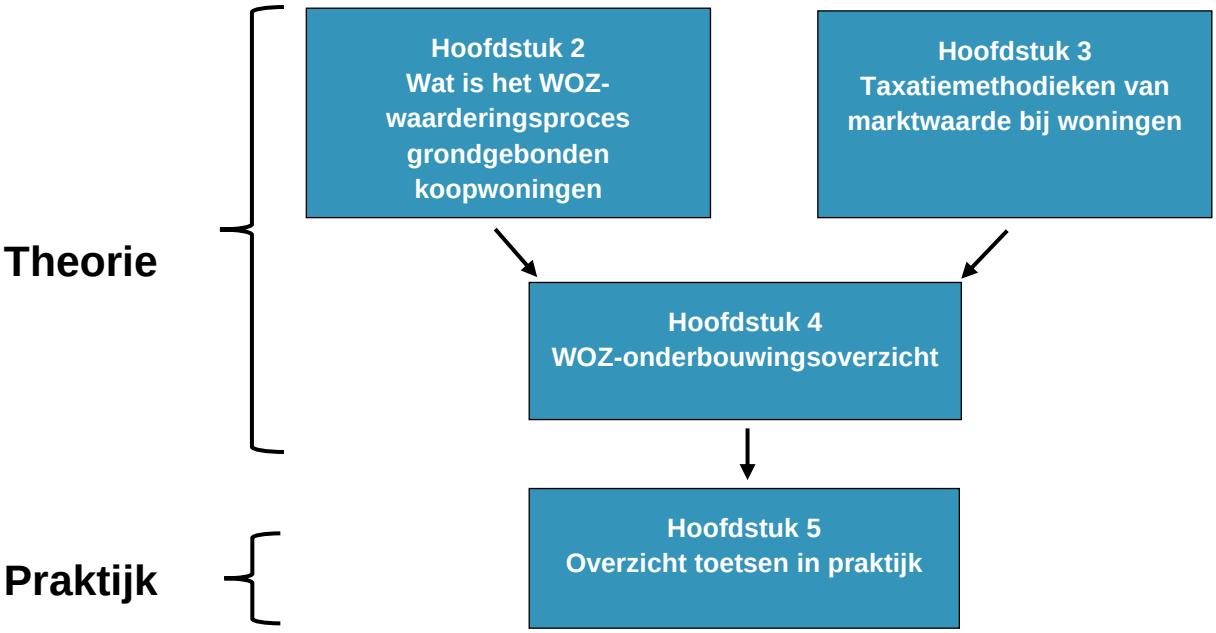
Deelvraag 2: Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?

Deelvraag 3: Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt?

Praktijkdeelvraag:
Deelvraag 4: Op welke wijze is het opgestelde overzicht ter onderbouwing van de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?

1.1.4 ONDERZOEKSMODEL

Het onderzoeksmodel is opgesteld om een bepaalde structuur te hanteren gedurende het onderzoek. Het onderzoeksmodel geeft weer hoe de deelvragen met elkaar in verband staan en worden uitgewerkt.



Figuur 1.1 “Onderzoeksmodel” (Eigen bewerking, 2021)

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding, de probleemanalyse de doelstelling en de deelvragen behandeld. Dit is benodigd om inzichtelijk te maken hoe de onderzoekstructuur zich vormgeeft. De deelvragen, bestaande uit een theoretische- en een praktijk deelvraag zijn benodigd om antwoord te geven op de probleemstelling.

Het opstellen van hoofdstuk 2 en 3 vormen de basis voor het theoretisch kader. Het betreft hoofdstuk 2. Functionering gemeentelijk WOZ-waarderingsproces grondgebonden koopwoningen en hoofdstuk 3. Taxatiemethodieken woningen. In hoofdstuk 2. Functionering gemeentelijk WOZ-waarderingsproces, worden de begrippen: Gemeenten, samenwerkingsverbanden, WOZ-waarderingproces en grondgebonden koopwoningen geoperationaliseerd en gedefinieerd. Het operationaliseren houdt in dat begrippen meetbaar worden gemaakt in kader van het onderzoek. In hoofdstuk 3. Taxatiemethodieken woningen, worden de Taxatiemethodieken van woningen en de onderbouwing geoperationaliseerd en gedefinieerd.

Hoofdstuk 4 behandelt het opstellen van een overzicht om de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen te onderbouwen. Hierin zijn hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 over elkaar heen gelegd en de geoperationaliseerde begrippen geïmplementeerd tot kaders van het overzicht. Het overzicht is opgesteld om inzichtelijk te maken welke informatie noodzakelijk is in de onderbouwing van de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces, dit betreft het taxatieverslag voor woningen.

In hoofdstuk 5 wordt het overzicht getoetst in de praktijk. In dit hoofdstuk worden 8 verschillende WOZ-taxateurs ondervraagd betreft de input en output van het opgestelde WOZ-onderbouwingsoverzicht. De toetsing maakt inzichtelijk welke informatie vanuit een praktisch perspectief meerwaarde geeft aan de onderbouwing van de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen.

1.2 ONDERZOEKSOPZET

In deze paragraaf wordt de onderzoeksopzet van het onderzoek toegelicht. De onderzoeksopzet bestaat uit een onderzoeksaanpak die wordt beschreven in sub-paragraaf 1.2.1 en de kwaliteit van het onderzoek die wordt beschreven in sub-paragraaf 1.2.2.

1.2.1 ONDERZOEKSAANPAK

Dit onderzoek is gebaseerd op het TPA-principe. Dit wil zeggen dat het onderzoek bestaat uit theorie, praktijk en een analyse. De eerste drie deelvragen zijn gebaseerd op het theoretische karakter. In de vierde deelvraag wordt het beroepsproduct getoetst aan de praktijk. Tot slot zal een analyse plaats vinden om het onderzoek af te ronden in belang van de opdrachtgever door een conclusie op te stellen en aanbevelingen voor te dragen.

Het onderzoek dat wordt uitgevoerd is een praktijkgericht onderzoek. Bij een praktijkgericht onderzoek wordt een probleem uit de dagelijkse praktijk opgelost afkomstig uit de samenleving (Verhoeven, 2018). Dit onderzoek wordt uitgevoerd een onderbouwing en toelichting van de taxatiemethode die wordt toegepast op het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen. In de onderstaande figuur 1.2, 1.3, 1.4 en 1.5 wordt per deelvraag de te hanteren onderzoeksmethode, activiteiten en bronnen weergegeven.

Deelvraag 1. Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden?	

Onderzoeksmethode	Literatuuronderzoek.
	• Kwantitatief dataverzameling
	  ○ Secundaire analyse
	• Kwalitatief dataverzameling
	  ○ Kwalitatief bureauonderzoek

Activiteiten	• Definiëren gemeente. • Definiëren WOZ-waarderingsproces • Definiëren grondgebonden koopwoningen • Informatie uitwerken. • Uitwerking controleren.
Bronnen	• Internetbronnen: - WOZ datacenter - Rijksoverheid - Waarderingskamer - VNG - HBO-kennisbank - Vastgoedkennis - Taxatiewijzer - WODC rapport • Boeken - Taxatieleer 1 - Taxatieleer 2 - Taxatiemethodieken

Figuur 1.2 “Onderzoeksmethode, activiteiten en bronnen deelvraag 1” (Eigen bewerking, 2021)

Deelvraag 2. Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?	

Onderzoeksmethode	Literatuuronderzoek
	• Kwantitatief dataverzameling
	  ○ Secundaire analyse
	• Kwalitatief dataverzameling
	  ○ Kwalitatief bureauonderzoek

Activiteiten	• Definiëren Integraliteit • Definiëren taxatiemethodieken • Definiëren woningen • Informatie verzamelen taxaties en methodes. • Bestaande taxatiemethodieken analyseren. • Belangrijke criteria verzamelen. • Informatie uitwerken. • Uitwerking controleren.
Bronnen	• Internetbronnen: - WOZ datacenter - Rijksoverheid - Waarderingskamer - VNG - CBS - HBO-kennisbank - Vastgoedkennis • Overige bronnen - Taxatieleer 1 - Taxatieleer 2 - Taxatiemethodieken

Figuur 1.3 “Onderzoeksmethode, activiteiten en bronnen deelvraag 1.2” (Eigen bewerking, 2021)

Deelvraag 3. Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt?	
Onderzoeksmethode	Literatuuronderzoek Bij de beantwoording van deze deelvraag worden geen nieuwe bronnen gebruikt. Deelvraag drie wordt beantwoord op basis van de informatie uit deelvraag een en twee.
Activiteiten	• Informatie selecteren • WOZ-onderbouwingsoverzicht opzetten • Informatie koppelen • WOZ-onderbouwingsoverzicht controleren
Bronnen	• Taxatieleer 1 • Taxatieleer 2 • Taxatiemethodieken • GBTwente

Figuur 1.4 “Onderzoeksmethode, activiteiten en bronnen deelvraag 3” (Eigen bewerking, 2021)

Deelvraag 4. Op welke wijze is het opgestelde overzicht ter onderbouwing van de taxatiemethode van WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?	
Onderzoeksmethode	Voor de beantwoording van deelvraag vier wordt gebruik gemaakt van fieldresearch, in het bijzonder interviews. • Fieldresearch ○ Interviews
Activiteiten	• WOZ-onderbouwingsoverzicht toetsen bij WOZ-taxateurs • Uitkomst uitwerken • Uitwerkingen controleren • Personen selecteren en uitnodigen voor de interviews. • Interviews afnemen. • Uitkomsten uitwerken. • Uitwerkingen controleren.
Bronnen	• Wat is onderzoek

Figuur 1.5 “Onderzoeksmethode, activiteiten en bronnen deelvraag 4” (Eigen bewerking, 2021)

1.2.2 KWALITEIT VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek dient te voldoen aan een drietal kwaliteitseisen om aan te tonen dat het onderzoek tot kwalitatief goede conclusies zal leiden. De kwaliteitseisen houden in dat het onderzoek betrouwbaar, valide en bruikbaar zal zijn voor praktische doeleinden (Verhoeven, 2018).

Betrouwbaarheid
Tijdens het uitvoeren van het onderzoek kunnen toevallige fouten ontstaan. De betrouwbaarheid van het onderzoek geeft aan op welke manier het onderzoek vrij is van toevallig fouten. Om de betrouwbaarheid op een juiste manier te kunnen testen moet het onderzoek herhaalbaar zijn. Deze herhaalbaarheidseis houdt in dat hetzelfde onderzoek herhaalbaar moet zijn op een ander tijdstip met een andere onderzoeker, andere proefpersoenen en onder andere omstandigheden. Is het resultaat hetzelfde, dan is er sprake van een betrouwbaar onderzoek.

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen zou het onderzoek op inhoud gecontroleerd kunnen worden door zowel de school- en praktijkbegeleider als een collega-onderzoeker (student of oud-student van dezelfde opleiding). Het onderzoek is uiteindelijk als één geheel inhoudelijk gecontroleerd door de praktijkbegeleiders. Het praktijkgedeelte van het onderzoek dient eerst getest of proefgedraaid te worden voordat alles wordt uitgevoerd. Tevens dienen betrouwbare en recente bronnen gebruikt te worden (Verhoeven, 2018).

Begripsvaliditeit
Bij begripsvaliditeit moet worden nagegaan of gemeten wordt wat er gemeten moet worden. Om de begripsvaliditeit te kunnen waarborgen moet de geldigheid van het onderzoek worden nagegaan. De begripsvaliditeit wordt vergroot door het stellen van deelvragen. Deze deelvragen zorgen voor het afbakenen van begrippen die van belang zijn bij het beantwoorden van de probleemstelling. Bij het afnemen van de interviews wordt bij onduidelijke begrippen de definitie (zoals bedoelt in het onderzoek) benoemd (Verhoeven, 2018).

Interne validiteit

Om de validiteit intern te kunnen bepalen moeten aan de hand van het onderzoek juiste conclusies getrokken kunnen worden. Deze juiste conclusies kunnen bevestigd worden wanneer het standhoudt na de kritiek van mede-onderzoekers. Bij dit onderzoek zijn echter geen medeonderzoekers betrokken. Daarom dienen de conclusies en de toegepaste informatie om tot deze informatie te komen bevestigd te worden door de begeleiders. Daarnaast wordt de interne validiteit gewaarborgd door triangulatie. Triangulatie houdt in dat meerdere onderzoeksmethoden toegepast worden. In het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van literatuuronderzoek en praktijkonderzoek. Het literatuuronderzoek dient als basis voor het beroepsproduct en het beroepsproduct wordt vervolgens getoetst in de praktijk.

Externe validiteit

Externe validiteit heeft betrekking tot de generaliseerbaarheid van het onderzoek. Dit wil zeggen dat het onderzoek gebruikt kan worden door andere organisaties. De externe validiteit is bij een kwalitatief onderzoek te waarborgen door de reikwijdte maar dan met het oog op inhoudelijke generaliseerbaarheid. Dit is generaliseerbaarheid naar andere situaties die nog niet onderzocht zijn. Dit betekent dat het onderzoek niet alleen door GBTwente maar ook door andere instanties of gemeenten toegepast zou kunnen worden voor verder onderzoek.

Bruikbaarheid

De bruikbaarheid heeft betrekking op de afspraken die onderling gemaakt zijn tussen de student en de begeleiders. Om de bruikbaarheid te waarborgen dienen veel contactmomenten gepland te worden met de opdrachtgever en de afstudeerbegeleider. Door deze contactmomenten regelmatig te laten plaatsvinden kan het beroepsproduct worden afgestemd om de wensen en eisen van de opdrachtgever, waardoor het afstudeeronderzoek voor de organisatie nog meer van waarde zal zijn.

1.3 LEESWIJZER

In deze paragraaf wordt de leeswijzer weergegeven. De leeswijzer geeft de opbouw van het onderzoek weer.

Het eindproduct bestaat uit een onderzoeksrapport met een bijhorend bijlagenrapport. Het onderzoeksrapport bestaat uit de kern van bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen. De uitgebreide bevindingen en uitwerkingen zijn weergegeven in het bijlagenrapport.

Hoofdstuk twee geeft antwoord op de deelvraag: 'Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden?' In dit hoofdstuk is het eerste gedeelte van het theoretisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is inzicht gegeven in de functionering van het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen.

Hoofdstuk drie geeft antwoord op de deelvraag: 'Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?' In dit hoofdstuk is het tweede gedeelte van het theoretisch onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de verschillende taxatiemethodieken toegelicht die de marktwaarde van woningen kunnen taxeren. Tot slot wordt beschreven hoe de taxatiemethodieken in praktijk worden uitgevoerd en onderbouwt.

Hoofdstuk vier geeft antwoord op de deelvraag: "Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwd?" In dit hoofdstuk is de theorie van hoofdstuk twee en drie samengevoegd en als input gebruikt voor het opstellen van het WOZ-onderbouwingsoverzicht.

Hoofdstuk vijf toetst het tot stand gekomen WOZ-onderbouwingsoverzicht in praktijk. Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag: "Op welke wijze is het opgestelde overzicht ter onderbouwing van de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?" Het overzicht is getoetst door verschillende WOZ-taxateurs uit geheel Nederland te interviewen.

Hoofdstuk zes geeft nadat het overzicht is getoetst en aangepast aan de hand van de bevindingen, antwoord op de probleemstelling van het onderzoek. Dit wordt gedaan door een eindconclusie te geven van het onderzoek. Vervolgens worden aanbevelingen gedaan welke de interne en de externe doelstelling beantwoorden. Tot slot wordt teruggekeken naar het onderzoek door het onderzoeksproces te evalueren.

H2. WAT IS HET WOZ-WAARDERINGSPROCES VOOR GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden?” Dit hoofdstuk is opgedeeld in een drietal paragrafen. Paragraaf 2.1 beschrijft uit welk perspectief het onderzoek geschreven is. Dit is gedaan door inzichtelijk te maken wat het verschil is tussen een samenwerkingsorganisatie en een gemeente en door inzichtelijk te maken wat de Wet-WOZ is. In paragraaf 2.2 is het waarderingsproces van de WOZ-waarde omtrent grondgebonden koopwoningen inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan door een beschrijving te geven van de WOZ-waarde, grondgebonden koopwoningen, het modelmatig waarde bepalen en de onderbouwing van de WOZ-waarde. Paragraaf 2.3 geeft aan de hand van een conclusie antwoordt op de hierboven genoemde deelvraag.

2.1 WET-WOZ DOOR GEMEENTEN EN SAMENWERKINGSORGANISATIES

Deze paragraaf wordt opgedeeld in twee sub-paragrafen. In sub-paragraaf 2.1.1 wordt het verschil in uitvoering tussen een gemeenten en een samenwerkingsorganisaties beschreven. In deze sub-paragraaf moet duidelijk worden wat het verschil in uitvoering van taken is bij een gemeente en een samenwerkingsorganisatie. In sub-paragraaf 2.1.2 wordt de Wet-WOZ omschreven, in deze sub-paragraaf wordt duidelijk waarom en hoe de gemeenten en samenwerkingsorganisaties deze wet uitvoeren. In kader van dit onderzoek is afgebakend naar de uitvoering van de Wet-WOZ door gemeente of een samenwerkingsorganisatie.

2.1.1 GEMEENTEN EN SAMENWERKINGSORGANISATIES

Om te omschrijven vanuit welk perspectief dit onderzoek is uitgevoerd, wordt in deze sub-paragraaf het beschreven wat gemeenten en samenwerkingsorganisaties inhouden en wat het verschil in de uitvoering van hun taken zijn. Dit onderzoek is geschreven vanuit het perspectief van een samenwerkingsorganisatie. Deze instantie werkt in opdracht van de gemeente en voert taken uit ten behoeve van de gemeente.

Gemeenten

De gemeente is naast de provincie en het rijk één van de drie bestuurslagen in ons land. De gemeente staat het dichtst bij de burger en hebben een democratisch bestuur. Gemeenten hebben lokale taken, zoals taken op gebied van huisvesting, verkeer, openbare orde, cultuur, en onderwijs. Daarnaast voeren gemeenten mede rijkstaken uit, bijvoorbeeld ten aanzien van ruimtelijke ordening, werk en zorg. Gemeenten krijgen ter financiering van deze tijken geld van het rijk. Zelf kunnen gemeenten ook belastingen heffen en innen. Nederland telt op 1 januari 2021 353 gemeenten (De Nederlandse grondwet, 2021).

De gemeente kent veel verschillende taken (Rijksoverheid, 2021). De gemeente: Heft en int belastingen, verzorgt de Basisregistratie personen, geeft officiële documenten uit (ID/rijbewijs), verschaft uitkeringen, maakt bestemmingsplannen, houdt toezicht op de woningbouw, zorgt voor en onderhoudt infrastructuur, voert wet milieubeheer uit en verschaft subsidies.

Terugkomend op de eerst genoemde taak van bovenstaande opsomming, heffen en innen van belastingen. Het heffen en innen van belastingen vergt enorm veel inspanning dat in vele

gevallen te veel tijd kost voor een gemeente. Daarom worden veel werkzaamheden omtrent belastingen uitbesteed naar andere instanties. Belastingen die gemeenten kunnen heffen en innen zijn: Onroerendezaakbelastingen, afvalstoffenheffing, belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten, baatbelasting, forensenbelasting, toeristenbelasting, parkeerbelastingen, hondenbelasting, reclamebelasting, precariobelasting, rioolheffing, leges en vermakelijkhedenretributie. Het belangrijkste doel van belastingheffing is het bijeenbrengen van geld voor uitvoering van gemeentelijke taken. Ook vormt de belastingheffing één van de pijlers van onze democratische rechtstaat (VNG, 2021).

Samenwerkingsorganisaties

Om kennis te bundelen en tijd te winnen zijn samenwerkingsorganisaties opgericht. Deze samenwerkingsorganisaties ook wel belastingsamenwerkingen genoemd zorgen voor eenheid en juistheid bij het heffen van belastingen. Samenwerkingsorganisaties voeren deze taken uit voor soms wel tientallen gemeenten (GBTwente, 2021).

In Nederland kennen we vijf vormen van gemeentelijke samenwerkingen. Bestaande uit een 'Regeling zonder meer' samenwerking, een 'Centrumgemeente' samenwerking, een 'Gemeenschappelijk orgaan' samenwerking, een 'Bedrijfsvoeringorganisatie' samenwerking en een 'Openbaar lichaam' samenwerking. Hoofdzakelijk zijn samenwerkingsorganisaties een openbaar lichaam met waar de taken door de overheid worden bepaald en de uitvoering ook in overleg met gemeenten dient te zijn. Een overzicht met alle samenwerkingsorganisaties is weergegeven in bijlage 1 van het bijlagenrapport (Rijksoverheid, 2022).

De samenwerkingsorganisaties gebruiken gegevens die in het verleden door de gemeenten werden gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen. Alle andere gegevens zijn ter onderbouwing (bijvoorbeeld bouwtekeningen) zijn alleen in overleg met de betreffende gemeente op te vragen. Met oog op de privacywetgeving zijn de samenwerkingsorganisatie in sommige gevallen zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de juiste informatie. De AvG verbiedt namelijk dat inhoudelijke informatie of woninggegevens worden vrijgegeven aan derden. Een samenwerkingsorganisatie is immers in bepaalde samenwerkingsvormen geen onderdeel van de gemeente maar een organisatie dat gezien kan worden als een onafhankelijke (semi)-overheidsinstelling (Brian Sanders, 2020).

In dit onderzoek is uitgegaan van het perspectief van een samenwerkingsorganisatie. Het perspectief van een samenwerkingsorganisatie is anders dan dat van een gemeente omdat bij uitvoering van de Wet-WOZ een samenwerkingsorganisatie in overleg met de opdracht gevende gemeente dient te handelen.

2.1.2 WAT IS DE WET WOZ

Omdat in dit onderzoek is afgebakend naar de uitvoering van de Wet-WOZ wordt in deze sub-paragraaf omschreven wat de Wet-WOZ inhoudt en hoe en waarom deze wet wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsorganisaties.

De wet waardering onroerende zaken (wet WOZ) is per 1 januari 1995 in werking getreden. In deze wet staat dat gemeenten jaarlijks de waarde moeten vaststellen van alle onroerende zaken binnen de gemeente. De wet WOZ geeft regels voor de bepaling, de vaststelling en de verstrekking van de waarde van de in Nederland gelegen onroerende zaken. Onder onroerend wordt volgens artikel 3:3 lid 1 BW verstaan: 'Onroerend zijn de grond, de niet gewonnen

delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken' (Van der Burg, 2015).

Het college van burgemeester en wethouders is belast met de uitvoering van de wet, tenzij een gemeenteambtenaar hiervoor is aangewezen. Samenwerkingsorganisaties krijgen de opdracht van uitvoering ook via hen opgediend. De op grond van de wet WOZ vastgestelde waarde geldt als heffingsgrondslag voor diverse belastingen. Artikel 1 wet WOZ geeft daarom aan dat de WOZ-waarde wordt vastgesteld voor diverse afnemers. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en het Rijk. Het is daarom van groot belang dat de WOZ-waarde correct wordt vastgesteld. De wet WOZ bewerkstelligt zelf geen belastingplicht. Dit is vastgesteld in de heffingswetten (Arnhem, P. van, Berkhout T., Have G. ten, 2015).

Artikel 18 wet WOZ geeft aan dat 'de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft. De waarde wordt vastgesteld aan de hand van de staat waarin de zaak op die datum verkeert'. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalanderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld in een waardebeschikking. Deze wordt jaarlijks afgegeven (Overheid wettenbank, 2021).

Indien de toestand van het te waarderen object verandert in het jaar van waardepeildatum (na 1 januari) en voor aanvang van het belastingjaar, dan wordt gewaardeerd op na de zogeheten toestandsdatum (of ook wel situatiedatum genoemd). Met een verandering in de toestand wordt bedoeld een verbouwing, renovaties, aanbouw, sloop, schade, maar ook wijzigingen in de directe omgeving, zoals de aanleg van een spoorbaan, het verleggen van een vliegstartbaan, wijzigen van een tweerichtingsverkeerweg in een eenrichtingsverkeersweg, aanleg windmolenpark, wijziging bestemmingsplan, enzovoort. Het kan gaan om waarde-vermeerderende of waarde-verminderende omstandigheden (Arnhem, P. van, Berkhout T., Have G. ten, 2015).

De waarderingskamer houdt toezicht op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken, op de uitvoering van de basisregistratie waarde onroerende zaken (basisregistratie WOZ) en op de overige in de wet geregelde onderwerpen. De colleges verschaffen de waarderingskamer desgevraagd tijdig de voor de uitoefening van haar taak noodzakelijke gegevens (Overheid.nl, 2021). De waarderingskamer bestaat uit elf leden, waaronder de voorzitter, die worden benoemd door onze minister. De leden van de waarderingskamer worden benoemd voor ten hoogste vier jaren. Na afloop van deze termijn kunnen zij worden herbenoemd.

Dit onderzoek richt zich op de onderbouwing van de taxatiemethode die wordt toegepast bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen. De uitvoering Wet-WOZ brengt de WOZ-waarde tot stand, daarom wordt in paragraaf 2.2 de WOZ-waarde en het modelmatig waarderen van de WOZ-waarde conform de richtlijnen van de Wet-WOZ verder toegelicht.

2.2 WAARDERINGSPROCES WOZ-WAARDE BIJ GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN

In deze paragraaf wordt omschreven hoe het waarderingsproces van de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen eruit ziet. Dit wordt in vier sub-paragrafen toegelicht. In sub-paragraaf 2.2.1 wordt de WOZ-waarde omschreven om duidelijk te maken wat de WOZ-waarde inhoudt en hoe het voortkomt uit de Wet-WOZ. Vervolgens in sub-paragraaf 2.2.2 wordt de WOZ-waarde afgebakend tot grondgebonden koopwoningen. Vervolgens in sub-paragraaf 2.2.3 wordt het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen omschreven. Dit wordt gedaan door modelmatige waardebepaling toe te lichten. Sub-paragraaf 2.2.4 omschrijft in kader van dit onderzoek hoe na het vaststellen van de WOZ-waarde dit onderbouwt wordt naar de belanghebbende burgers.

2.2.1 WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) is een waardering van onroerend goed. Dit kan een woning zijn, maar ook een bedrijfspand of een openbaar gebouw zoals een school of een sportkantine. De gemeente of een samenwerkingsorganisatie organisatie stelt de waarde van woningen en andere panden jaarlijks vast met de afgesproken regels van de Wet-WOZ. De waarderingskamer in Den Haag is toezichthouder en controleert of gemeenten en samenwerkingsorganisaties de regels van de Wet-WOZ goed uitvoeren (GBTwente, 2021).

Gemeenten hebben een uitvoerende rol betreft de verzorging van de WOZ-waarde en het opleggen van de daarop gebaseerde belastingen. Een gemeente dient de WOZ-waarde te taxeren (Rijksoverheid, 2021). Zoals in de vorige paragraaf besproken kan de gemeente deze rol uitbesteden aan een samenwerkingsorganisatie. Het taxeren van een WOZ-waarde is een algemeen proces dat wordt opgedragen vanuit het rijk. In het proces zijn per gemeente verschillende handvatten en tools welke de uitwerking van de taxatie behoeven.

De WOZ-waarde wordt gebruikt om de onroerendezaakbelasting op te baseren. Het percentage onroerendezaakbelasting (OZB) is per gemeente is erg verschillend. In het westen van Nederland is over het algemeen het percentage veel lager dan in het oosten van het land. Dit komt door de scheve verhouding van de economische waarde. Een standaard zestigjarige hoekwoning is het oosten van het land veel goedkoper dan het zelfde vastgoedobject in het westen van Nederland. In het westen van Nederland in Amsterdam bijvoorbeeld is het OZB-tarief 4,3% van de WOZ-waarde terwijl in Enschede het OZB-tarief 14,3% van de WOZ-waarde is (Vastelastenbond, 2022).

Jaarlijks wordt een WOZ-beschikking opgesteld. Op de WOZ-beschikking staat de waarde van de betreffende onroerende zaak. Deze waarde is gedurende het jaar een vast geldende waarde die door de gemeente gehanteerd wordt om belastingen te heffen. De gemeenten en samenwerkingsorganisaties wil dat woningeigenaren en woninghuurders vertrouwen op de WOZ-waarde en ziet het ook als taak om het vertrouwen van de bewoners te waarborgen.

Het rijk heeft de waarderingskamer aangesteld tot het toezicht houden van kwaliteit op de WOZ-taxaties die gemeenten doen. De waarderingskamer voert één maal in de drie jaar een tevredenheidonderzoek uit. Het tevredenheidsonderzoek is uitgevoerd en gepubliceerd in 2020 door Motivaction in opdracht van de waarderingskamer. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het vertrouwen van woningeigenaren en -huurders op meerdere aspecten is toegenomen ten opzichte van het vorige onderzoek in 2017 (Waarderingskamer, 2021).

Onder burgers vertoont zich een toenemend vertrouwen in de WOZ-waarde. Echter neemt het aantal bezwaarschriften tegen de WOZ-waarde wel toe.

Omdat de overheid het belangrijk vindt dat professionele ondersteuning toegankelijk is, wordt een vergoeding uitgekeerd (aan de professionele hulp) wanneer het bezwaar geheel of gedeeltelijk wordt gehonoreerd. De hoogte van deze vergoeding is vastgelegd in het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb). De vergoedingen op basis van het Bpb bestaan uit forfaitaire bedragen (vooraf contractuele vastgelegd bedrag). Deze zijn dus niet afhankelijk van de werkelijke tijdsbesteding door de professionele derde (Coelo, 2021).

Gemeenten en samenwerkingsorganisaties moeten een vergoeding betalen als de WOZ-waarde in bezwaar of beroep wordt aangepast. In 2021 is 49% van de bezwaren tegen de WOZ-waarde van woningen ingediend door een No Cure – No Pay bedrijf. Bij niet-woningen is het percentage 40%. De percentages stijgen ieder jaar. Daardoor wordt het bezwaartraject onnodig geformaliseerd, terwijl veel gemeenten nu juist streven naar een verdergaand informeel contact met de burger (Coelo, 2021).

Een taxateur kijkt onder andere naar gegevens over de grond en het gebouw. Hij bekijkt een aantal vergelijkbare panden die rond waardepeildatum zijn verkocht en of die in een steekproef zijn geselecteerd. Waardepeildatum houdt in, de datum waarop bepaald wordt wat de economische waarde van een woning is. Dit is in kader van de WOZ-waarde altijd op 1 januari van het afgelopen jaar, dus in het verleden. Het is niet nodig dat de taxateur elk pand bezoekt. Door vergelijking via een modelmatig rekenmodel bepaalt de taxateur de waarde van de overige panden. De taxateur kijkt vervolgens naar verschillen in bijvoorbeeld ligging en het aantal vierkante meters van het pand. De taxateur houdt geen rekening met bijvoorbeeld de hypotheek of erfpacht. Voor bedrijfspanden gebruikt de gemeente andere taxatiemethodieken die bijvoorbeeld uitgaan van de verhuurwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde (Rijksoverheid, 2021).

Ter onderbouwing van de WOZ-waarde welke wordt vermeldt op de WOZ-beschikking, stelt de gemeente een taxatieverslag op. In het taxatieverslag staan drie voorbeelden van referentiewoningen die de gemeente heeft gebruikt om de WOZ-waarde vast te stellen. In het taxatieverslag worden 3 woningen ter referentie gebruikt maar worden meerdere woningen aan de hand van een modelmatige waardebepaling gebruikt om de WOZ-waarde vast te stellen (Rijksoverheid, 2021).

Omdat het in dit onderzoek het onderbouwen van de taxatiemethode van de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen betreft, wordt in de volgende paragraaf toegelicht wat grondgebonden koopwoningen zijn en hoe deze gewaardeerd dienen te worden volgens de Wet-WOZ.

2.2.2 GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN

Wat betreft dit onderzoek is gekozen af te bakenen naar grondgebonden koopwoningen. Vanzelfsprekend wordt ook al het andere vastgoed zoals niet-woningen en de gestapelde woningen uitgesloten te behoren tot grondgebonden koopwoning. Op deze wijze worden andere vastgoedobjecten en huurwoningen voor dit onderzoek uitgesloten.

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin. Een grondgebonden woning staat, figuurlijk gezien, tegenover gestapelde woningen (Lokaleregelgeving Overheid, 2017). Grondgebonden woningen kunnen in een drietal hoofdcategorieën worden onderverdeeld. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en rijwoningen (inclusief hoekwoningen).

Bij de uitvoering van de Wet-WOZ wordt onderscheidt gemaakt tussen ‘woningen’ en ‘niet-woningen’. Woningen zijn echter te categoriseren in vele kaders. De meest voorkomende woningen zijn grondgebonden woningen. Tevens in onderscheid te maken tussen koop- en huurwoningen. In Nederland is 60% koopwoning en is de overige 40% huurwoning (CBS, 2021). De grootste hoeveelheid woningen zijn grondgebonden woningen, het betrof in 2016 al zo wel 85% van de woningvoorraad in Nederland (CBS, 2016).

Grondgebonden koopwoningen worden gewaardeerd aan de hand van de vergelijkingsmethodiek. Een uitvoeringsvariant van de vergelijkingsmethodiek die wordt toegepast bij grondgebonden koopwoningen is het zogeheten modelmatig bepalen van de waarde. Modelmatige waardebepaling is daarom in de volgende sub-paragraaf verder toegelicht.

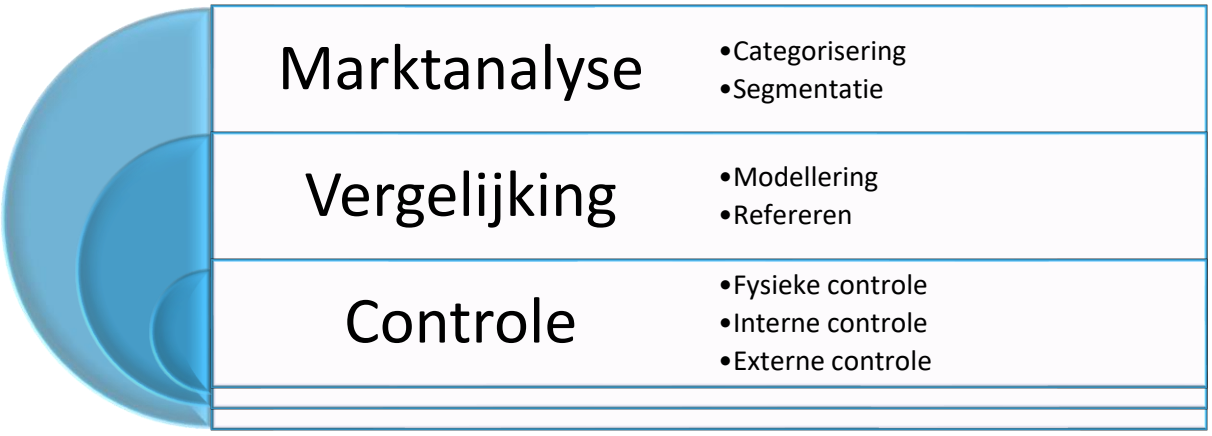
2.2.3 MODELMATIGE WAARDEBEPALING

Om de WOZ-waarde van grondgebonden koopwoningen te kunnen bepalen maken taxateurs in beginsel gebruik van een modelmatige waardebepaling. Modelmatige waardebepaling is een systematische vergelijking, omdat met een computermodel een groot aantal woningen tegelijk vergeleken en getaxeerd kunnen worden.

De modelmatige waardebepaling wordt gedaan op basis van de vergelijkingsmethode. Deze methode gaat uit van transacties van woningen uit de markt met dezelfde kenmerken. Dit wordt vaak via een geautomatiseerd systeem gedaan. In het systeem wordt rekening gehouden met objectkenmerken. Objectkenmerken die van de buitenzijde van de woning niet zichtbaar zijn dan wel niet via registers bekend zijn, kunnen in de meeste systemen handmatig worden toegevoegd (Arnhem, P. van, Berkhout T., Have G. ten, 2015).

De basis van een modelmatige waardebepaling is het bijhouden van de gegevens en kenmerken van alle panden in een gemeente. Dit wordt geregeld met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Zo wordt bijvoorbeeld een aangebouwde berging, aanbouw of dakkapel meegenomen in de eerstvolgende taxatieronde. Opnames ter plaatse (inpandige opnames) naar aanleiding van verkoop in de buurt leveren informatie op. Maar gemeenten werken hoofdzakelijk met digitale luchtfoto's van verschillende data verschaffende tools, om zo verschillen te constateren bij het vergelijken van woningen.

Het waardebepalingsproces is op te delen in een drietal onderdelen. De drie verschillende onderdelen zijn in onderstaand figuur 2.1 weergegeven. Vervolgens zijn de onderdelen toegelicht.



Figuur 2.1, "WOZ-waarderingsproces" Bron: (eigen bewerking, 2021).

In de permanente marktanalyse (PMA) wordt aan de hand van de regressiemethode geanalyseerd en gecontroleerd. Er wordt gekeken of de transacties worden meegenomen als referentie bij het bepalen van de waarde. Gemeenten en samenwerkingsorganisaties verzamelen gegevens zoals verkoopcijfers, huur- en vraagprijzen in de gemeente. Daarnaast worden gegevens verzameld via internet van te koop staande objecten. Verkooptransacties worden ingewonnen via het kadaster en vraagprijzen via het WOZ-datacenter. Bij iedere transactie kan aanvullende informatie opgevraagd worden bij de nieuwe eigenaar. Informatie die van belang kan zijn is onder andere de staat van het gekochte object, zijn roerende zaken mee gekocht of sprake is van (gedeeltelijke) verhuur (Waarderingskamer, 2017).

De gegevens die voortkomen uit de marktanalyse worden gekoppeld aan woningentype en wijken, dit worden objectcategorieën en waarde-gebieden genoemd. Op deze manier ontstaan groepen van vergelijkbare panden, in vergelijkbare wijken, met de verkoopprijzen. Deze groepen worden segmenten genoemd. Omdat de marktontwikkeling in verschillende segmenten varieert (appartementen stijgen bijvoorbeeld sneller in waarde dan oudere vrijstaande woningen), wordt bij de inrichting van het model rekening gehouden met deze segmenten (Waarderingskamer, 2009). Grondgebonden koopwoningen worden gesegmenteerd drie verschillende segmenten: Rijwoningen, 2 onder 1 kap geschakelde woningen, en vrijstaande woningen. Vervolgens worden de gesegmenteerde woningen voor de vergelijking verder gecategoriseerd in woning-object-codes. Een voorbeeld van een woning-object-code onder het segment rijwoningen is: 'Tussenwoning' of 'Hoekwoning' (Waarderingskamer, 2009).

De panden waarvan geen verkoopprijs beschikbaar is, moeten worden vergeleken met woningen die zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. De vergelijking zal in eerste instantie geschieden met woningen binnen hetzelfde "segment". Met behulp van een computerprogramma wordt eerst berekent wat de onderlinge verschillen zijn tussen de betreffende woning en alle verkochte woningen. Verschillen kunnen in de objectkenmerken zitten, zoals bijvoorbeeld gebruiksoppervlak, bouwjaar, wijk et cetera. Ook kunnen er verschillen zijn in de secundaire objectkenmerken (de KOUDV beoordeling). KOUDV staat voor kwaliteit/luxe, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen. Hierbij kan op schaal van 1 tot en met 5 beoordeeld worden in wat voor staat de secundaire objectkenmerken zich bevinden. Wanneer er geen gegevens bekent zijn wordt standaard uitgegaan van 3 (gemiddelde KOUDV). Wanneer het model al deze factoren heeft berekent, wordt vervolgens de waarde van de woning bepaald op waardepeildatum (de modelwaarde) (Waarderingskamer, 2017).

De berekende modelwaarde wordt gecontroleerd en eventueel waar nodig gecorrigeerd. Het corrigeren kan ook na aanleiding van de referentie met de meest vergelijkbare woningen. De taxateur dient 3 woningen refereren om te verantwoorden in de onderbouwing. Omdat verkoopgegevens van alle woningen in een bepaald segment van een gemeente gebruikt worden bij de taxatie, refereert de taxateur naar de woningen welke het meest relevant zijn voor de betreffende woning. Daarnaast wordt gekeken naar het moment van verkoop, gemeenten mogen namelijk verkopen gebruiken van een jaar voor tot een half jaar na het waardepeildatum. Taxateurs refereren naar de woningen welke het meest vergelijkbaar zijn en rond het waardepeildatum verkocht zijn (Waarderingskamer, 2017)

Wanneer een gemeente erg veel individuele bouw heeft, wordt een groot aantal berekende waardes gecontroleerd door middel een taxatie op locatie, oftewel een fysieke controle. Wanneer alle taxaties zijn voltooid controleert elke gemeente/organisatie het eigen werk door de verschillende werkzame taxateurs intern taxaties van elkaar te controleren, een zogeheten interne controle. Tot slot worden de WOZ-waardes algeheel gecontroleerd door de waarderingskamer als algemene controle (Waarderingskamer, 2017).

Na het vaststellen van de WOZ-waarde dient de waarde onderbouwt te worden. De onderbouwing van de WOZ-waarde naar de inwoners van de gemeente gebeurd in de vorm van een onderbouwend verslag. De volgende sub-paragraaf zal hier verder op ingaan.

2.2.4. ONDERBOUWING VAN DE WOZ-WAARDE

Na het vaststellen van de WOZ-waarde dient de waarde onderbouwd te worden aan de hand van een taxatieverslag. De WOZ-ambtenaar verstrekt uitsluitend een onderbouwing aan degene waar een beschikking aan is opgelegd. Bij de bekendmaking van de WOZ-beschikking wordt niet steeds de motivering vermeld. De belanghebbende aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt, moet om een motivering verzoeken, echter verzenden steeds meer gemeenten naast de beschikkingen ook gelijk een taxatieverslag mee (Saarloos, P.J.M.; Francke, M.K., 2008).

Het taxatieverslag is geen taxatierapport. Het taxatierapport kan een zeer omvangrijk rapport zijn met gedetailleerde beschrijvingen, gegevens, analyses, berekeningen en bijlagen (in de vorm van plattegronden en foto's) de inhoud van het rapport is afhankelijk van het doel waarvoor het opgemaakt wordt, de aard en de omvang van het object. Het taxatieverslag kan verder aangemerkt worden als een onderbouwing die erg beknopt is vergeleken met het taxatierapport (Saarloos, P.J.M.; Francke, M.K., 2008).

Het huidige taxatieverslag kan inhoudelijk gecategoriseerd worden aan de hand van de verschillende kopjes en alinea's die het taxatieverslag bevat. Deze kopjes en alinea's worden in het vervolg van dit onderzoek aangeduid als *"Informatiepunten".* Het huidige taxatieverslag kan worden opgedeeld in vier onderdelen / clusters. Elk cluster bevat verschillende informatiepunten. Figuur 2.2. geeft dit hieronder overzichtelijk weer.

Onderdelen / Clusters	Informatiepunten Taxatieverslag
Vastgestelde waarde	Gegevens WOZ-object ,WOZ-waarde, waardepeildatum uitleg
Objectgegevens	Woningonderdelen, kadaster perceelgegevens
Berekeningswijze/onderbouwing vergelijking	Referentieobjecten
Toelichting	Toelichting vastgestelde waarde, toelichting vergelijking met alle woningen en modelmatig waarderen, historische verkoopgegevens, controle waarderingskamer

Figuur 2.2, "Onderdelen huidige taxatieverslag met informatiepunten" Bron: (GBTwente, 2022)

Het huidige taxatieverslag is al sinds het ontstaan van de Wet WOZ in 1995 onveranderd gebleven. De afgelopen jaren wordt het aantal bezwaarschriften meer en meer. Belanghebbenden van het taxatieverslag worden steeds meer betrokken bij de woningwaarde nu de economische waarde van woningen zo enorm stijgt in deze oververhitte markt. Een nieuwe marktsituatie vraagt ook om modernisering van de WOZ-waarde. De waardering is dan ook sinds dit jaar, waardepeildatum 1 januari 2021, op basis van gebruiksoppervlak. De onderbouwing is echter nog aan modernisering toe (WOZ-datacenter, 2021).

Uit het onderzoek: "Van beroep tot bezwaar " dat in opdracht van de VNG (vereniging Nederlandse gemeenten) is uitgevoerd, is gebleken dat burgers hoofdzakelijk bezwaar maken omdat de WOZ-waarde simpelweg te hoog is. De tweede meest genoemde reden is dat men niet weet waarom de waarde is gestegen. Over het algemeen kan uit het rapport geconcludeerd worden dat de totstandkoming van de WOZ-waarde voor een leek niet makkelijk te begrijpen is. De grootste doelgroep voor wie dit geldt betreft zijn bewoners van (grondgebonden) koopwoningen (Breuer & interval / Pro facto, 2020).

De waarderingskamer is momenteel bezig met het doen van onderzoek en het geven van opdrachten voor het 'moderniseren' van het taxatieverslag voor grondgebonden koopwoningen. De waarderingskamer heeft voor het creëren van een nieuw taxatieverslag een aantal eisen gesteld waar het nieuwe verslag aan moet voldoen. In onderstaand figuur 2.3 worden de eisen die zijn gesteld door de waarderingskamer beschreven (WOZ-datacenter, 2021).

	Eisen waarderingskamer
1.	Begrijpelijk voor gemiddelde woningeigenaar
2.	Duidelijk maken dat de WOZ-waarde voortkomt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen
3.	Uitleggen wat modelmatig waarderen is
4.	Hoofdpunten moet snel terug te vinden zijn, achtergrondpunten moeten ook gevonden kunnen worden
5.	Duidelijk maken dat de gemeente veel tijd en aandacht besteedt om accuraat te waarderen
6.	Visueel aantrekkelijk
7.	Woningeigenaren moet zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheid contact op te nemen

Figuur 2.3, "Eisen waarderingskamer modernisering taxatieverslag" Bron: (WOZ-datacenter, 2021).

Een nieuw taxatieverslag moet het vertrouwen in de WOZ-taxateurs en de WOZ-waarde doen verhogen. Daarmee moet het verslag bijdragen aan het verlagen van het aantal WOZ-bezwaren (WOZ-datacenter, 2021).

In het onderzoeksrapport van Motivaction "Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ" is gebleken dat het vertrouwen in de WOZ-waarde coherent is met de onderbouwende informatieverschaffing in het taxatieverslag. Het onderzoek zegt naast het vertrouwen ook erg veel over de informatiebehoefte van woningeigenaren in Nederland. Zo is duidelijk geworden dat één op de drie Nederlanders weet hoe de WOZ-waarde tot stand komt of waar het überhaupt op gebaseerd is. Ook verdenken twee op de drie Nederlanders de gemeente ervan de WOZ-waarde hoog aan te houden met taxeren om zo hogere belastingen te kunnen innen. Dit is meer een gevolg dat één op de vijf Nederlanders weet dat er toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ wordt gehouden door de waarderingskamer. Tot slot heeft de helft van de woningeigenaren wel eens overwogen om bezwaar te maken (Motivaction, 2020).

Voor 73% van de Nederlanders is een onderbouwing van de WOZ-waarde door middel van een taxatieverslag nodig. Omdat verschillende mensen verschillende informatiebelangen hebben is het moeilijk om een taxatieverslag voor iedereen perfect op te stellen en om daarbij iedereen de juiste informatie te geven. Sommige mensen zien bij te veel informatie door de bomen het bos niet meer en andere mensen zijn bij te weinig informatie nog niet overtuigd van de vastgestelde WOZ-waarde (Motivaction, 2020).

In deze paragraaf is de taxatiemethodiek ten behoeve van de WOZ-waarde beschreven. De taxatiemethodiek blijkt een modelmatige waardebepaling te zijn gebaseerd op de vergelijkingsmethode voor grondgebonden koopwoningen. In kader van het onderzoek is tevens omschreven hoe de WOZ-waarde momenteel wordt onderbouwt, wat de problematiek van de onderbouwingswijze betreft en hoe men de onderbouwing denkt te moderniseren.

2.3 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk staat de deelvraag: “Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden” centraal. Deze deelvraag is uitgewerkt in 3 paragrafen.

Het perspectief waar vanuit dit onderzoek is uitgevoerd, is dat van een samenwerkingsorganisatie die ten behoeve van meerdere gemeenten taken uitvoert. Het WOZ-waarderingsproces is het gehele proces van gegevensverzameling tot uitvoering van een modelmatige waardebepaling, tot onderbouwing en controle/toetsing van de vastgestelde WOZ-waardes. Bij grondgebonden koopwoningen ziet het WOZ-waarderingsproces er als volgt uit. Eerst wordt voor een grondgebonden koopwoningen alle beschikbare gegevens vergaard en gecheckt. Vervolgens wordt een gecategoriseerde en gesegmenteerde marktanalyse gedaan. Na de segmentatie worden de woningen verdeeld in woning-objectcodes. Daarna worden de referentiewoningen geselecteerd. De geselecteerde referentiewoningen worden vergeleken in een model. Vervolgens wordt de modelwaarde gecorrigeerd aan de hand van subjectieve object- of omgevingskenmerken, bijvoorbeeld door KOUDV. De WOZ-waarde wordt vastgesteld en gecontroleerd door de taxateur en vervolgens waar nodig intern door een collega taxateur.

Na het vaststellen van de WOZ-waarde dient de waarde onderbouwd te worden, de onderbouwing wordt gedaan aan de hand van een taxatieverslag. Het taxatieverslag geeft beknopt weer hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen. Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het moderniseren van het taxatieverslag. Dit wordt gedaan op basis van de eisen van de waarderingskamer. Naast eisen van de waarderingskamer zijn er ook door onderzoek informatiebehoeftes van Nederlandse woningeigenaren gevonden. Een nieuw model taxatieverslag dient dus opgesteld te worden rekening houdend met al deze belangen. Dit zou betekenen dat de informatiepunten die bij de onderdelen / clusters van het taxatieverslag horen veranderd, verbeterd of vernieuwd dienen te worden.

In dit hoofdstuk is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden omschreven. Het volgende hoofdstuk zal aansluitend op dit hoofdstuk ingaan op de verschillende taxatiemethodieken die in praktijk worden toegepast om de marktwaarde van woningen taxeren.

H3 TAXATIEMETHODIEKEN VAN MARKTWAARDE VOOR WONINGEN

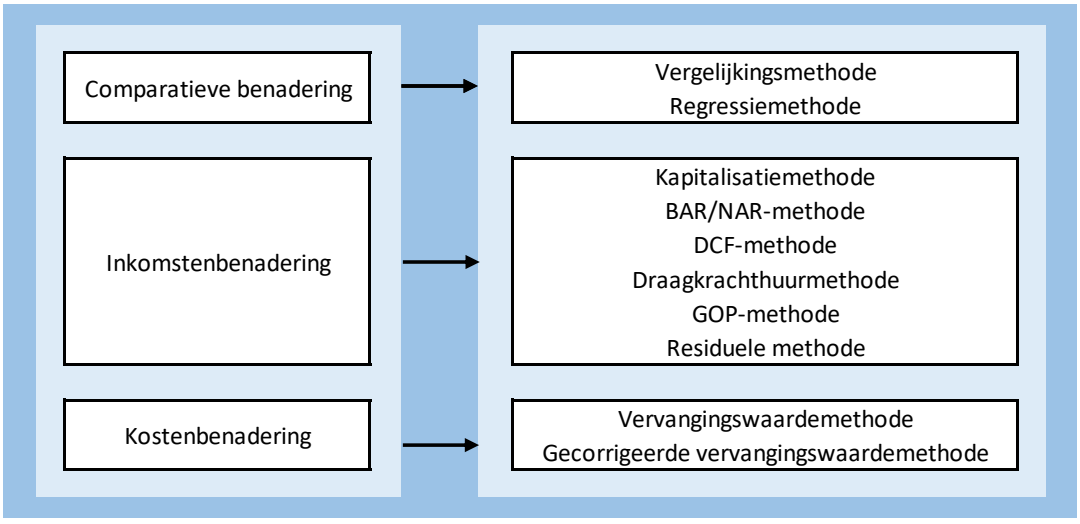
In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?” Dit hoofdstuk is opgedeeld in drie paragrafen. In paragraaf 3.1 worden verschillende taxatiebenaderingen omschreven en vervolgens afgebakend op marktwaarde, vervolgens wordt hetzelfde gedaan bij de taxatiemethodieken die onder de afgebakende taxatiebenaderingen vallen. Paragraaf 3.2 geeft inzicht in de doelen en onderbouwingen die gepaard gaan met de afgebakende taxatiemethodieken. Paragraaf 3.3 geeft antwoord op de bovengenoemde deelvraag in een conclusie.

3.1 TAXATIEMETHODIEKEN MARKTWAARDE VOOR WONINGEN

In deze paragraaf worden verschillende taxatiebenaderingen geïntroduceerd met ondergeschikte taxatiemethodieken. Dit wordt gedaan om de taxatiemethodieken af te bakenen die voor dit onderzoek relevant zijn. Deze maakt inzichtelijk welke taxatiebenaderingen gebruikt worden om de marktwaarde van woningen te taxeren. Vervolgens worden de taxatiemethodieken welke de marktwaarde voor woningen waarderen inhoudelijk uitgewerkt.

Om te weten te komen welke taxatiemethodieken worden gebruikt om de marktwaarde van woningen te taxeren, dient eerst duidelijk te worden welke taxatiemethodieken zoal te onderscheiden zijn van elkaar. Figuur 3.1 maakt duidelijk dat drie taxatiebenaderingen te onderscheiden zijn met elk verschillende taxatiemethodieken De drie taxatiebenadering bestaande uit: De comparatieve (of markt-) benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering, betreffen drie verschillende economische principes. Ieder kapitaalgoed kan haar waarde op deze drie wijzen beredeneren (Arnhem P. v., 2013).

Elke taxatiebenadering heeft meerdere toepasbare taxatiemethodieken. Figuur 3.1 geeft weer welke taxatiemethodieken onder de bijhorende taxatiebenadering vallen.



Figuur 3.1: “taxatiemethodieken” Bron: (Arnhem P. v., 2013)

De comparatieve benadering is uitgewerkt in twee toepasbare taxatiemethodieken: de vergelijkingsmethode en de regressiemethode. Bij de vergelijkingsmethode, die ook wel prijsvergelijkingsmethode of (directe) marktmethode wordt genoemd, analyseert de taxateur gerealiseerde verkooptransacties die zo veel mogelijk aansluiten bij het vastgoedobject. Bij de

regressiemethode dat ook wel wordt uitgewerkt als regressieanalyse staan voor de taxateur niet enkele, maar vele referentietransacties ter beschikking. Deze transacties zijn zodanig in beeld dat een statische analyse (een geautomatiseerde waardebepaling) mogelijk is (Arnhem P. v., 2013).

Onder de inkomstenbenadering vallen taxatiemethodieken waarbij gekeken wordt naar de inkomsten en uitgaven van het te taxeren vastgoed. De waarde van het vastgoed wordt geschat door de inkomsten en uitgaven geldstromen te kapitaliseren of te disconteren. De inkomstenbenadering bevat de volgende taxatiemethodieken: Kapitaliseren van huurwaardes of huurprijzen (Kapitalisatiemethode), BAR/NAR-methode, disconteren van toekomstige geldstromen (discounted cash flow-methode DCF), Residuele waarde methode voor herontwikkelingsvastgoed, Draagkrachthuurmethode en Gross operating profit-methode (GOP-methode) voor exploitatie gebonden vastgoed (Arnhem P. v., 2013).

De kostenbenadering bevat twee taxatiemethodieken. In sommige markten zijn er weinig tot geen bestaande transacties van vergelijkbaar vastgoed om een comparatieve taxatiebenadering te rechtvaardigen. Hetzelfde geldt bij specifiek of uniek vastgoed (fysiek of functioneel) waar geen markt voor bestaat. In dergelijke gevallen kan de taxateur enkel de kostenbenadering toepassen. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten. De bijhorende taxatiemethodieken zijn de vervangingswaardemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de vervangingswaardemethode maar dan gecorrigeerd door veroudering of voortgang bij vastgoed in ontwikkeling. (Arnhem P. v., 2013).

In het kader van dit onderzoek worden alleen taxatiemethodieken geanalyseerd die een marktwaarde tot stand kunnen brengen bij woningen. In praktijk worden alle taxatiemethodieken die ondergeschikt zijn aan de inkomstenbenadering gebruikt aan de hand van huurgegevens of omzetgegevens. Het betreft om deze reden taxatiemethodieken behorend tot de comparatieve benadering en de kostenbenadering. De overige taxatiemethodieken dienen nu aan het bijpassende waarderingsproces te voldoen om tot een juiste afbakening te komen voor een inhoudelijke analyse.

De taxatiemethodieken uit de comparatieve- en de inkomstenbenadering zijn afgebakend. De taxatiemethodieken geschikt voor het taxeren van de marktwaarde voor woningen dienen nu inzichtelijk gemaakt te worden. Doordat de vervangingswaarde geen marktwaarde bepaald maar een vervangingswaarde en het hoofdzakelijk bij niet-woningen wordt toegepast, is deze taxatiemethodiek uitgesloten. Daarmee zijn de *vergelijkingsmethode*, de *regressiemethode* en de *gecorrigeerde vervangingswaardemethode* geschikte methodieken om de marktwaarde van woningen te waarderen.

Vergelijkingsmethodiek

De vergelijkingsmethode is in grote lijnen de meest gebruikte methode voor het waarderen van woningen. De vergelijkingsmethode in principe een waardering door middel van een directe prijsvergelijking. De taxateur vergelijkt het te taxeren vastgoedobject met meerdere soortgelijke referentieobjecten, waarvan hij de gerealiseerde verkoopprijs kent. Niet alleen de vergelijkingsobjecten moeten zo veel mogelijk op elkaar lijken, ook de condities en omstandigheden waaronder het referentieverkopen plaats hebben gevonden moeten zo veel mogelijk op elkaar lijken. In beginsel wordt bij de vergelijkingsmethode een vergelijkingsmatrix toegepast. Om de vergelijkingsmethode praktisch uit te werken wordt een voorbeeld gegeven

van een vergelijkingsmatrix. Bij de matrix zijn de juiste vergelijkingseenheden van groot belang. De taxateur dient elk referentiepand te corrigeren naar de juiste tijd en de juiste onderhoudstoestand (Arnhem P. v., 2013). Voor een voorbeeld van een vergelijkingsmatrix raadpleeg bijlage 4.

Regressiemethodiek

De regressiemethode is de andere taxatiemethode die net als de vergelijksmethode onder de comparatieve taxatiebenadering valt. De regressiemethode die ook wel enkelvoudige of meervoudige regressiemethode wordt genoemd, wordt toegepast bij modelwaardeberekeningen. De regressiemethode wordt toegepast in het kader van massale taxatieoperaties in het kader van de Wet WOZ of de NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

Enkelvoudige lineaire regressie of simpelweg enkelvoudige regressie is een statische analysetechniek om een specifieke samenhang tussen twee variabelen vast te stellen. De uitkomst dient voorspelt te worden met één predictor. Bijvoorbeeld op basis van GBO woonruimte m² de prijs voorspellen. Verwacht wordt namelijk dat bij meer m² woonruimte GBO de waarde van het betreffende woning wordt vergroot.

Bij meervoudige regressie spreekt het voor zich dat het uit meerdere predictoren bestaat. Bij een meervoudige regressie is het verleidelijk een aantal typeringen te gebruiken die de waarde het best kunnen formuleren. Het probleem hierbij is dat op deze manier vaak geen samenhangende correlatie is tussen de verschillende typeringen, waardoor de voorspelling onbetrouwbaar wordt. Door de ‘partiële correlatie’ tussen typeringen van het vastgoedobject en de waarde van het object te berekenen, wordt het betrouwbaarheidsprobleem verholpen. (Arnhem P. v., 2013).

De regressiemethodiek wordt vaak al dan niet gebruikt in combinatie met de vergelijkingsmethodiek. Bij de vergelijkingsmethodiek komt een meervoudige regressievorm terug als een tool om een marktanalyse te maken. Bij een combinatie van de vergelijkingsmethode en de meervoudige regressiemethode wordt vaak modelmatig de waarde bepaald. Modelmatige waardebepaling is een volledig of gedeeltelijk geautomatiseerd methode om de waarde te bepalen. Hoe groter de bulk van gegevens hoe accurater de uitkomst van de waarde. Voor een inhoudelijke werking van modelmatige waardebepaling refereer ik naar sub-paragraaf 2.2.2 van dit onderzoek.

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt net als de vervangingswaarde hoofdzakelijk bij niet-woningen (zoals scholen, ziekenhuizen en energiecentrales) toegepast. Echter worden woningen in aanbouw in de praktijk wel getaxeerd aan de hand gecorrigeerde vervangingswaarde. Het percentage woningen in aanbouw is vaak slechts een klein percentage vergeleken met het totaal aan grondgebonden koopwoningen dat wordt getaxeerd bij een taxatieoperatie zoals de WOZ-waarde dat is beschreven in hoofdstuk 2, maar toch valt het onder de afbakening grondgebonden koopwoningen.

De gecorrigeerde vervangingswaarde bij woningen wordt dus bij grondgebonden koopwoningen gebruikt zolang de woning in aanbouw is. Bij deze methodiek worden referentiepanden buiten beschouwing gelaten. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde is enerzijds informatie nodig voor het bepalen van de grondwaarde en anderzijds informatie voor

de waarde van de opstallen. De waarde van niet-woningopstallen worden berekend door de actuele bouwkosten (inclusief inrichtingskosten en bijkomende kosten) te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering. Bij woningen is dit anders, de bouwkosten worden vermenigvuldigd met het voortgangspercentage van de bouw. Dit voortgangspercentage is door de waarderingskamer voorgeschreven. De gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald in tegenstelling tot de vervangingswaarde wel de marktwaarde van woningen omdat het marktgegevens gecorrigeerd wordt (Waarderingskamer, 2022).

In deze paragraaf zijn alle taxatiemethodieken afgebakend tot enkel de taxatiemethodieken welke de marktwaarde voor woningen waarderen. Deze taxatiemethodieken zijn omschreven omdat afgebakend dient te worden. In hoofdstuk 2 is de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen omschreven, deze waarde is gebaseerd op de waarde economisch verkeer. De waarde economisch verkeer staat bij andere taxatiemethodieken bekent als de marktwaarde. Daarom is in deze paragraaf afgebakend naar de taxatiemethodieken welke de marktwaarde voor woningen waarderen. Paragraaf 3.2 omschrijft met welk doeleinde de taxatiemethodieken in praktijk worden uitgevoerd en hoe deze vervolgens onderbouwt worden.

3.2 DOEL EN ONDERBOUWING VAN DE TAXATIEMETHODIEKEN IN PRAKTIJK

Deze paragraaf omschrijft met welk doeleinde de hiervoor beschreven taxatiemethodieken in praktijk worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken dat de marktwaarde voor woningen op verschillende manieren wordt uitgevoerd in praktijk. De taxatiemethodieken die met verschillende doeleinden worden uitgevoerd hebben ook elk een eigen onderbouwing. De verschillende onderbouwende rapporten worden net als het huidige taxatieverslag in het vorige hoofdstuk inhoudelijk beschreven aan de hand van de informatiepunten.

In de vorige paragraaf zijn drie taxatiemethodieken die de marktwaarde van woningen taxeren uitgewerkt. Daarin werd bijvoorbeeld bij de vergelijkingsmethode duidelijk dat deze methode voor verschillende doeleinden gebruikt wordt in de praktijk. In praktijk hebben de verschillende taxatiedoeleinden een tevens een eigen uitvoering van de taxatiemethodiek of wordt een combinatie toegepast van taxatiemethodieken. Om deze reden worden de verschillende doeleinden van de drie taxatiemethodieken toegelicht. Wanneer een taxatie is uitgevoerd dient de tot stand gekomen waarde onderbouwt te worden voor de belanghebbende partij. Deze onderbouwing is in de vorm van een rapport. De verschillende taxatiedoelen stellen verschillende taxatienormen en eisen aan de uitvoering. Daarom heeft elk taxatiedoel een eigen onderbouwend rapport bestaande uit verschillende informatiepunten. Informatiepunten zijn de verschillende kopjes of alinea’s waar de verschafte informatie in is opgedeeld. In deze sub-paragraaf wordt in het kader van het onderzoek voor de verschillende onderbouwende rapporten een toelichting gegeven.

Woningen worden hoofdzakelijk op marktwaarde getaxeerd voor de koop of verkoop van een woning. De taxatie dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerde taxateur. Dit kan een makelaar zijn of een taxateur van een instantie als NVM (De Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs). De taxateur bepaald de marktwaarde van de woning passend in de woningmarkt van de bepaalde regio (NVM, 2022). De taxateur past de vergelijkingsmethodiek toe, echter zorgt de taxateur wel dat de taxatie maatwerk is. Bij een woningtaxatie waar de marktwaarde wordt vastgesteld voor (ver)koop wordt de woning geanalyseerd aan de hand van een omvangrijke checklist waar alle gegevens, kenmerken,

voor- en nadelen genoteerd worden. Vervolgens worden de gegevens met recentelijke transacties van vergelijkbare woningen vergeleken om tot een marktwaarde te komen. Om de taxatie en de tot stand gekomen marktwaarde te onderbouwen wordt een ***taxatierapport*** opgesteld. Een taxatierapport is een omvangrijk rapport. Het zelfde taxatierapport van toepassing bij andere taxatiedoelen. Zo is een taxatierapport nodig wanneer men een hypothecaire lening aanvraagt bij een geldverstrekker. Ook is een taxatierapport nodig bij woning-onteigening door de gemeente, hierbij dient een vergoeding verschaft te worden gebaseerd op de marktwaarde vermeld in een taxatierapport.

Het taxatierapport is een onderbouwing van de taxatie verricht door een makelaar of taxateur ten behoeve van een woningtransactie, dus bij de koop of verkoop van een woning of bij het aanvragen van een hypothecaire lening om de woning mee te financieren. Tevens wordt het taxatierapport gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde bij onteigening. Het taxatierapport is een omvangrijk rapport met meerdere informatiepunten. Bij een taxatierapport is de marktwaarde van een woning getaxeerd. De taxatie is een schatting van de waarde op waardepeildatum. Het waardepeildatum van een taxatierapport is de dag van uitvoering van de taxatie (Leus, 2019).

De meeste taxatierapporten zijn inhoudelijk opgesteld naar de richtlijnen van het NWWI. Het Nederlands Woning Waarde Instituut, het NWWI, valideert taxatierapporten van woningen van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijk richtlijnen is opgesteld. De richtlijnen zijn opgesteld door de EVS (European Valuation Standards), EVS is een standaard voor taxatie-eisen op Europees niveau (NWWI, 2022).

Wanneer bezwaar is gemaakt op een taxatie, dient ter onderbouwing van de vastgestelde waarde een controle uitgevoerd te worden. Wanneer hier extra gegevens voor nodig zijn dient de belanghebbende deze te verschaffen aan de taxateur. Op basis van de additionele gegevens maakt de taxateur een nieuwe handmatige taxatie. Wanneer het bezwaar leidt tot een rechtelijke hoorzitting dient de (her)taxatie onderbouwd te worden. Dit wordt gedaan aan de hand van een ***gerechtelijk beroep-rapport***. Het gerechtelijk beroep-rapport is een omvangrijke onderbouwing (GBTwente, 2021).

Het gerechtelijk beroep-rapport is een meer omvangrijke onderbouwing en bestaat uit verschillende informatiepunten. Wanneer er bezwaar wordt gemaakt op bijvoorbeeld de getaxeerde waarde en dit uitloopt tot een rechtelijke hoorzitting, dan dient de taxateur voor de hoorzitting nog een onderbouwing te geven aan de hand van een controle op de taxatie. Deze onderbouwing wordt het gerechtelijk beroep-rapport genoemd en is omvangrijke variant van het taxatieverslag. Het gerechtelijke beroep-rapport heeft tevens inhoudelijk een aantal overeenkomsten met het taxatierapport dat door een makelaar wordt opgesteld (GBTwente, 2021).

Als woningeigenaar kan het zijn dat om bepaalde redenen een indicatie van de marktwaarde van de betreffende woning nodig is. Voor een marktwaarde indicatie zijn modelmatige rekenmodellen beschikbaar die aan de hand van de regressiemethodiek een marktwaarde kunnen genereren. Calcasa is een onafhankelijk bedrijf dat de onroerend goed markt peilt op basis van een geautomatiseerd valuatie-model. Het model past de regressiemethode toe bij de taxeren woningen en gebruikt een grote database met marktgegevens om tot referentiewoningen te komen en daar vervolgens een waarde-indicatie aan te relateren. De waarde wordt in een zogeheten consumenten rapport onderbouwd. **Het**

consumentenrapport geeft naast een marktwaarde-indicatie ook een plafondwaarde en een bodemwaarde om aan te geven dat de marktwaarde zich in werkelijkheid tussen deze twee waardes zal bevinden, afhankelijk van de kwaliteit van de woning (Calcasa, 2022).

Het consumentenrapport wordt verschaft door een onafhankelijk partij die op een modelmatige wijze een indicatie van de marktwaarde inzichtelijk kan maken. Het meest erkende bedrijf en tevens grondlegger van deze onderbouwingsvorm is Calcasa. Het consumentenrapport wordt ook wel Calcasarapport genoemd. Het Calcasarapport wordt vooral gebruikt voor een indicatie van de marktwaarde en dus niet voor een vaststelling van de waarde. Het rapport bevat veel statistische informatie en onderbouwd veel informatiepunten aan de hand van grafieken. Het Calcasarapport kan gezien worden als een omvangrijkrapport met veel andere informatiepunten dan die van een taxatieverslag of van een taxatierapport (Calcasa, 2022).

De beschreven onderbouwende rapporten, het zijnde een taxatierapport, een gerechtelijk beroep-rapport en het consumentenrapport bestaan inhoudelijk uit verschillende onderdelen met bijhorende informatiepunten. De onderbouwende rapporten zijn inhoudelijk geanalyseerd, deze analyse is weergegeven in bijlage 2 van het bijlagenrapport. Wat uit deze analyse geconcludeerd kan worden is dat er niet zoals bij het huidige taxatieverslag uit het vorige hoofdstuk vier onderdelen / clusters te categoriseren zijn, maar vijf. Ook kan uit de analyse geconcludeerd worden dat er meerdere informatiepunten geïdentificeerd zijn welke niet in het huidige taxatieverslag staan. De betreffende informatiepunten zijn per onderdeel / cluster weergegeven in onderstaand figuur 3.3.

Onderdelen / Clusters	**Mogelijke additionele informatiepunten Taxatierapport / Gerechtelijk beroep-rapport / Consumentenrapport**
Vastgestelde waarde	
Objectgegevens	Woningonderdelen beoordeling (object secundair), bouwtechnische bijzonderheden, privaat- en publiekrechtelijke aspecten, milieu verontreiniging
Berekeningswijze / onderbouwing vergelijking	Courantheid met marktgegevens, modelmatig model vergelijking
Visuele presentatie	Visuele objectpresentatie, situatietekening
Toelichting	Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid), doel taxatie, opdracht taxatie, tips voor waarde-invloed, mededelingen

Figuur 3.3: “Onderdelen / clusters met bijhorende informatiepunten” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

In deze paragraaf zijn de verschillende doeleinden van de drie taxatiemethodieken toegelicht. De verschillende doeleinden van de taxatiemethodieken hebben ook elk een eigen onderbouwend rapport. Gezien de informatiepunten van de onderbouwende rapporten kunnen er vijf gezamenlijke onderdelen/clusters worden geïdentificeerd. Deze onderdelen komen gedeeltelijk overeen met de onderdelen van het huidige taxatieverslag welke in het vorige hoofdstuk is behandeld. Naast de vastgestelde waarde, objectgegevens, berekeningswijze en toelichting is ook een onderdeel ‘visuele presentatie’ identificeerbaar. Elk onderdeel/cluster bevat meerdere mogelijke additionele informatiepunten, behalve het onderdeel/cluster: ‘Vastgestelde waarde’.

3.3 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk staat de deelvraag: “Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?” centraal. Deze deelvraag is uitgewerkt in drie paragrafen.

Om te weten te komen welke taxatiemethodieken gebruikt worden bij het taxeren van de marktwaarde voor woningen, is gekeken welke taxatiebenaderingen van toepassing zijn. De inkomstenbenadering is uitgezonderd omdat deze benadering op basis van huur of omzet vastgoed waardeert. Vervolgens zijn de uit de comparatieve- en kostenbenadering vier taxatiemethodieken te onderscheiden. De vervangingswaardemethode is uitgesloten omdat deze methode de vervangingswaarde bepaald en geen marktwaarde, en daarbij wordt de methode veel bij niet-woningen toegepast. Uiteindelijk zijn de vergelijkingsmethode, regressiemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode geschikte methodieken om een marktwaarde van woningen te taxeren.

De taxatiemethodieken die geschikt zijn om de marktwaarde van woningen te bepalen, zijn op verschillende manieren uitvoerbaar. Afhankelijk van het doel van de taxatie wordt de taxatiemethode in een eigen waarderingsproces uitgevoerd. De verschillende taxatiedoelen worden onderbouwt aan de hand van toepasselijke rapporten. Geconcludeerd kan worden dat de onderdelen van de onderbouwende rapporten over het algemeen overeen komen maar dat de inhoudelijke informatiepunten en de omvang van de rapporten erg uiteenlopen. Gekeken naar de onderbouwende rapporten tezamen zijn er 5 onderdelen / clusters te onderscheiden met bijhorende informatiepunten.

Het volgende hoofdstuk zal de onderdelen en inhoudelijke informatiepunten uit de besproken onderbouwende rapporten combineren met die van het WOZ-taxatieverslag uit het vorige hoofdstuk. Om vast te stellen op welke wijze een overzicht opgesteld kan worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt.

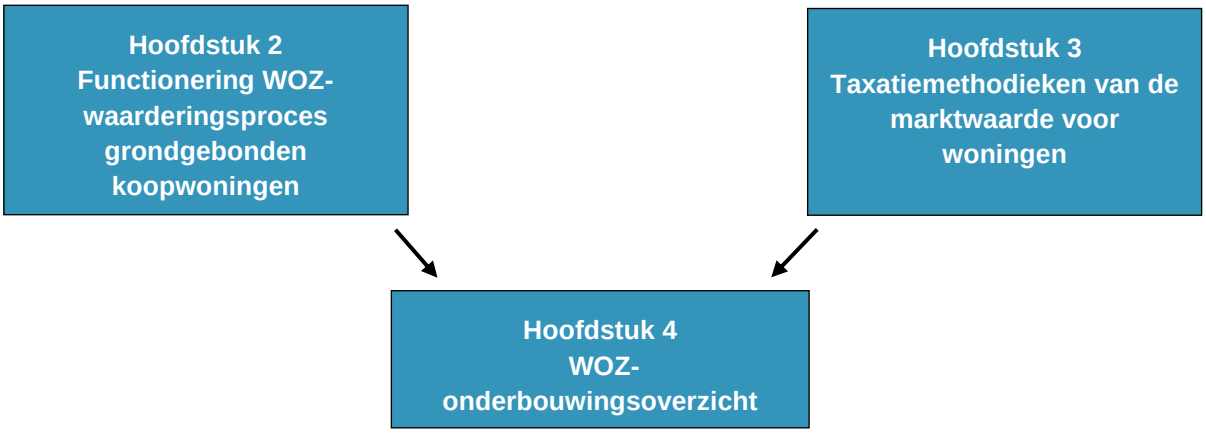
H4. WOZ- ONDERBOUWINGSOVERZICHT

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag: “Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt?” beantwoord. In hoofdstuk 2 is inzicht gegeven in de functionering van het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen. Vervolgens is in hoofdstuk drie inzichtelijk gemaakt welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen. Aan de hand van het theoretisch kader van deze twee hoofdstukken wordt in dit hoofdstuk een WOZ-onderbouwingsoverzicht opgesteld.

In paragraaf 4.1 is de verhouding tussen het theoretisch kader van het onderzoek en het WOZ-onderbouwingsoverzicht weergegeven. Vervolgens wordt in paragraaf 4.2 het WOZ-onderbouwingsoverzicht weergegeven en toegelicht. Tot slot wordt in paragraaf 4.3 antwoord gegeven op de deelvraag.

4.1 OPZET WOZ-ONDERBOUWINGSOVERZICHT

In deze paragraaf wordt de verhouding tussen het theoretisch kader en het WOZ-onderbouwingsoverzicht omschreven. Het overzicht moet inzichtelijk maken hoe de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt kan worden. De theoretische informatie uit hoofdstuk twee en drie dienen als basis voor het WOZ-onderbouwingsoverzicht.



Figuur 4.1: “Onderzoeksmodel” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

Het WOZ-onderbouwingsoverzicht begint met een uitleg en waarom het WOZ-onderbouwingsoverzicht is opgesteld, wat het overzicht inhoudt en hoe het is opgebouwd. De totstandkoming van het overzicht aan de hand van voorgaande theoretische hoofdstukken twee en drie vormgegeven. De toepassing van het WOZ-onderbouwingsoverzicht wordt stapsgewijs toegelicht in paragraaf 4.2.

Het WOZ-onderbouwingsoverzicht is opgesteld om de opdrachtgever te voorzien van mogelijkheden om de bestaande problemen, benoemd in de probleemanalyse, op te lossen. Het overzicht moet een onderbouwing tot stand brengen wat eigenaren van grondgebonden koopwoningen voorziet van een duidelijk beeld hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen. Aan de hand van het WOZ-onderbouwingsoverzicht kunnen gemeenten en samenwerkingsorganisaties een gestructureerde onderbouwing opstellen.

Hoofdstuk 2 heeft het WOZ-waarderingsproces beschreven. Hieruit is duidelijk geworden hoe de WOZ-waarde voor grondgebonden koopwoningen tot stand komt. Ook is beschreven dat het tot stand komen van de WOZ-waarde bij burgers niet duidelijk is. Het taxatieverslag wat de WOZ-waarde dient toe te lichten is verouderd en is over het algemeen een beknopte onderbouwing van de taxatie. Voor het opstellen van een modern taxatieverslag zijn eisen gesteld door de waarderingskamer en is onderzoek gedaan naar de informatiebehoefte van burgers. Deze informatie wordt bij het opstellen van het WOZ-onderbouwingsoverzicht als input gebruikt.

De waarderingskamer heeft de gemeenten en samenwerkingsorganisaties handvat gegeven door eisen op te stellen waar het nieuwe model-taxatieverslag aan moet voldoen. Deze eisen zijn in hoofdstuk 2 weergegeven in figuur 2.3, “Eisen waarderingskamer modernisering taxatieverslag”. Hieronder zullen de eisen nog eens worden opgesomd.

- Begrijpelijk voor de gemiddelde woningeigenaar
- Duidelijk maken dat de WOZ-waarde voorkomt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen
- Uitleggen wat modelmatig waarderen is
- Hoofdpunten moeten snel terug te vinden zijn, bijzaken moeten ook terug te vinden zijn
- Uitleggen dat de gemeente veel tijd en aandacht besteed om accuraat te waarderen
- Visueel aantrekkelijk
- Woningeigenaren moeten zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheden contact op te nemen

Naast deze eisen wordt ook de informatiebehoeftes van Nederlandse woningeigenaren duidelijk. Gekeken naar het onderzoek “Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ” uitgevoerd door Motivaction en het onderzoek “rapportage WODC van beroep in bezwaar” uitgevoerd door Breuer&Intraval en Profacto, worden verschillende bevindingen gedaan betreft de onduidelijkheid van het huidige taxatieverslag. Deze informatiebehoeftes voor een nieuw taxatieverslag welke zijn beschreven in paragraaf 2.4 worden hieronder nog eens opgesomt.

- 2 op de 3 Nederlanders weet niet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is.
- 4 op de 5 Nederlanders weet niet dat WOZ-taxateurs gecontroleerd worden door waarderingskamer.
- Te veel informatie geeft verwarring.
- Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen.

Het huidige WOZ-taxatieverslag bestaat uit een viertal onderdelen/clusters waar vervolgens verschillende informatiepunten onder vallen. Deze clusters met bijhorende informatiepunten worden als input gebruikt voor het WOZ-onderbouwingsoverzicht. Het betreft de clusters en informatiepunten van figuur 2.2.

Onderdelen / Clusters	Informatiepunten Taxatieverslag
Vastgestelde waarde	Gegevens WOZ-object ,WOZ-waarde, waardepeildatum uitleg
Objectgegevens	Woningonderdelen, kadaster perceelgegevens
Berekeningswijze/onderbouwing vergelijking	Referentieobjecten
Toelichting	Toelichting vastgestelde waarde, toelichting vergelijking met alle woningen en modelmatig waarderen, historische verkoopgegevens, controle waarderingskamer

"Onderdelen taxatieverslag met informatiepunten"

In hoofdstuk 3 zijn de verschillende taxatiemethodieken geanalyseerd welke de marktwaarde van woningen waarderen. Er is duidelijk geworden dat meerdere taxatiemethodieken worden toegepast en dat deze methodieken met meerdere doeleinden worden uitgevoerd. De verschillende taxatiedoelen hebben ook verschillende onderbouwingen. Inhoudelijk zijn de verschillende onderbouwende rapporten in gezamenlijke clusters en informatiepunten op te delen. Deze geclusterde informatiepunten worden bij het WOZ-onderbouwingsoverzicht als input gebruikt.

De gezamenlijke informatiepunten uit het taxatierapport, het gerechtelijk beroep-rapport en het consumentenrapport zijn in 5 clusters op te delen, namelijk: Vastgestelde waarde, objectkenmerken, berekeningswijze, visuele presentatie en toelichtingen. Dit houdt in dat één cluster in deze onderbouwende rapporten wordt gebruikt welke niet in het taxatieverslag van de WOZ-waarde is toegepast, namelijk: Visuele presentatie. De informatiepunten welke momenteel nog niet worden gebruikt in het taxatieverslag worden in de laatste alinea van paragraaf 3.2 weergegeven in figuur 3.3. Deze informatiepunten worden als input gebruikt woord het WOZ-onderbouwingsoverzicht.

Onderdelen / Clusters	Mogelijke additionele informatiepunten Taxatierapport / Gerechtelijk beroep-rapport / Consumentenrapport
Vastgestelde waarde	
Objectgegevens	Woningonderdelen beoordeling (object secundair), bouwtechnische bijzonderheden, privaat- en publiekrechtelijke aspecten, milieu verontreiniging
Berekeningswijze/onderbouwing vergelijking	Courantheid met marktgegevens, modelmatig model vergelijking
Visuele presentatie	Visuele objectpresentatie, situatietekening
Toelichting	Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid), doel taxatie, opdracht taxatie, tips voor waarde-invloed, mededelingen

"Onderdelen / clusters met bijhorende informatiepunten"

Om een overzicht te maken waarmee een onderbouwing van de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen kan worden vormgegeven, dient per cluster gekeken te worden welke informatie de hierboven benoemde belangen het meest kunnen behartigen. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden welke informatie als individuele informatie of als additionele informatie bruikbaar is in een nieuwe onderbouwing. Dit zal worden weergegeven en vervolgens worden toegelicht in de volgende paragraaf.

4.2 WOZ-ONDERBOUWINGSOVERZICHT

Deze paragraaf zal de beschreven opzet worden uitgewerkt in een overzicht dat een onderbouwing kan vormgeven bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen. De beschreven opzet met input uit hoofdstuk 2 en 3 wordt over elkaar gelegd, De bevindingen worden geconcludeerd in een overzicht. Het overzicht geeft als output de structuur en informatie weer voor een nieuw model-taxatieverslag.

Om te kunnen bepalen hoe een onderbouwing vormgegeven dient te worden moeten eerst de belangen welke in de vorige paragraaf zijn benoemd gerangschikt worden. Wetende dat de belangen voor een nieuw taxatieverslag uit informatiebehoefte van burgers en eisen van de waarderingskamer bestaat, dient een rangschikking herleid te worden. De rangschikking van de belangen is tot stand gekomen op basis van een oorzaak-gevolg relatie. Namelijk: De bezwaarschriften worden jaarlijks meer en meer. Dit is een direct gevolg van een veranderende informatiebehoefte. Eisen die gesteld worden door de waarderingskamer om een nieuw model-taxatieverslag op te stellen, zijn weer een gevolg van het aantal bezwaren dat meer en meer wordt. Geconcludeerd kan worden dat door het niet voldoen aan de informatiebehoefte een nieuw taxatieverslag noodzakelijk is. Informatiebehoefte heeft daarom meer belang dan waarderingskamer-eisen.

Vervolgens zijn de informatiebehoeftes te rangschikken op basis van relevantie met betrekking tot de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces. Op deze wijze kunnen de eisen van de waarderingskamer ook gerangschikt worden op hoofdzaak en bijzaak. Aan de hand van deze rangschikking zijn de belangen als volgt in kaart gebracht in figuur 4.2.

Belang	Informatiebehoefte
11	2 op de 3 Nederlanders weet niet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is
10	4 op de 5 Nederlanders weet niet dat WOZ-taxateurs gecontroleerd worden door waarderingskamer
9	Te veel informatie geeft verwarring
8	Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen
	Eisen waarderingskamer
7	Begrijpelijk voor gemiddelde woningeigenaar
6	Duidelijk maken dat de WOZ-waarde voortkomt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen
5	Uitleggen wat modelmatig waarderen is
4	Hoofdpunten moet snel terug te vinden zijn, achtergrondpunten moeten ook gevonden kunnen worden
3	Duidelijk maken dat de gemeente veel tijd en aandacht besteedt om accuraat te waarderen
2	Visueel aantrekkelijk
1	Woningeigenaren moet zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheid contact op te nemen

Figuur 4.2 “Belangen voor nieuwe onderbouwing WOZ-waarde” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

Nu de belangen gerangschikt weergegeven zijn kunnen deze als meetpunt worden gebruikt van de informatiepunten die noodzakelijk zijn voor een nieuwe onderbouwing. De belangen dienen als een kapstok voor de verdere vormgeving van een nieuw model-taxatieverslag.

Het WOZ-onderbouwingsoverzicht heeft naast alle huidige informatiepunten uit hoofdstuk 2 ook alle mogelijke informatiepunten uit hoofdstuk 3 als input. In de verschillende onderbouwende rapporten zijn bepaalde informatiepunten ten behoeve van andere informatiepunten opgesteld. In het WOZ-onderbouwingsoverzicht zijn deze informatiepunten onder de kolom “mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten” als een aanvullend informatiepunt geplaats en achter (rechts naast) het informatiepunt waar het op gebaseerd is in de kolom “informatiepunten WOZ-taxatieverslag”.

Andere informatiepunten geven geen extra informatie of uitleg ten behoeve van een ander informatiepunt en zijn individuele informatiepunten. Deze informatiepunten staan ook in de kolom “mogelijke additionele informatiepunten” maar dan niet achter (rechts naast) een ander informatiepunt van het WOZ-taxatieverslag. Dit is weergegeven in onderstaand figuur 4.3.

Cluster (onderdelen)	Informatiepunten WOZ-taxatieverslag	Mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten
1. Vastgestelde waarde	**A.** Vastgestelde waarde	
	B. Tekstuele uitleg waardepeildatum en	
	C. Tekstuele uitleg vastgestelde waarde	
2. Objectgegevens	**D.** (WOZ-)Objectgevens	
	E. Kadaster perceelgegevens	
	F. Omschrijving object primair (objectkenmerken/onderdelen: aanbouw, garage, tuin)	**G.** Omschrijving object secundair (kwaliteit onderdelen, duurzaamheid, staat voorziening)
		H. Bijzondere aandachtspunten woning (bouwtechnische bijzonderheden)
	I. Historische transacties woning	
		J. Privaatrechtelijke aspecten
		K. Publiekrechtelijke aspecten
		L. Milieu/verontreininging
3. Berekeningswijze	**M.** Berekeningswijze/Onderbouwing waardeoordeel (met referentieobjecten)	**N.** Courantheid met marktgegevens (nationaal, gemeentelijk en buurt)
	O. Tekstuele uitleg vergelijkingsmethode met alle woningen en modelmatig waarderen	**P.** Vergelijking met ander modelmatig model (Midas)
4. Visuele presentatie		**Q.** Visuele objectpresentatie
		R. Situatietekening
5. Toelichting	**S.** Tekstuele uitleg controle oveheid/waarderingskamer	
	T. Doel taxatie	
		U. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid)
		V. Opdracht taxatie
		W. Tips voor waardeinvloed
		X. Mededelingen

Figuur 4.3 “Clusters met huidige-, individuele-, en aanvullende informatiepunten” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

Om te bepalen of een informatiepunt geschikt is voor de onderbouwing van de WOZ-waarde, is geanalyseerd of het informatiepunt de benoemde belangen uit hoofdstuk 2 behartigd. Hoe meer belangen een informatiepunt behartigd des te meer dat informatiepunt geschikt is voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. Belang 9: “te veel informatie geeft verwarring” wordt aan een informatiepunt toebedeelt indien geen van de andere belangen betrekking heeft op het informatiepunt of wanneer het informatiepunt niet voor elke grondgebonden koopwoning toepasbaar is. Wanneer belang 9 aan een informatiepunt is toegediend betekent dit dat het informatiepunt geen toegevoegde waarde heeft voor de onderbouwing van de WOZ-waarde.

Na de referentie van alle informatiepunten met de belangen dient voor elk cluster duidelijk te worden welke informatiepunten nodig zijn om alle belangen te behartigen. De vormgeving van het nieuwe model-taxatieverslag is op dat moment inzichtelijk aan de hand van informatiepunten. De algemene conclusie van het (huidige) WOZ-taxatieverslag omschrijft welke belangen nog niet behartigd worden en wat met betrekking tot de belangen opgemaakt kan worden uit de huidige informatiepunten. De algemene conclusie andere rapporten, omschrijft welke informatiepunten uitkomst bieden om de onderbouwing van de WOZ-waarde conform alle belangen vorm te geven. Een toelichting per clusters met bijhorende informatiepunten wordt weergegeven in bijlage 5 van het bijlagenrapport. In deze bijlage wordt de beargumentering en denkwijze omschreven bij het refereren van de belangen met de informatiepunten.

WOZ-onderbouwingsoverzicht

Belang	
	Informatiebehoefte
11	2 op de 3 Nederlanders weet niet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is
10	4 op de 5 Nederlanders weet niet dat WOZ-taxateurs gecontroleerd worden door waarderingskamer
9	Te veel informatie geeft verwarring (informatie niet bij elke woning van toepassing / geen van de andere belangen worden behartigd)
8	Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen (informatie bij elke woning van toepassing / zonder deze informatie is de onderbouwing van het
	Eisen waarderingskamer
7	Begrijpelijk voor gemiddelde woningeigenaar
6	Duidelijk maken dat de WOZ-waarde voortkomt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen
5	Uitleggen wat modelmatig waarderen is
4	Hoofdpunten moet snel terug te vinden zijn, achtergrondpunten moeten ook gevonden kunnen worden
3	Duidelijk maken dat de gemeente veel tijd en aandacht besteedt om accuraat te waarderen
2	Visueel aantrekkelijk
1	Woningeigenaren moet zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheid contact op te nemen

Informatiepunten gerelateerd aan dit belang hebben **geen** meerwaarde voor de onderbouwing van de WOZ-waarde

Cluster informatiepunten	Informatiepunten WOZ-taxatieverslag	Informatiepunt x ten behoeve van belang x	Mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten	Individueel informatiepunt x ten behoeve van belang x	Aanvullend informatiepunt x ten behoeve van belang x (Aanvullende informatie voor een bijhorend informatiepunt)
1. Vastgestelde waarde	**A.** Vastgestelde waarde	A-8-4			
	B. Tekstuele uitleg waardepeildatum en toestandpeildatum	B-11			
	C. Tekstuele uitleg vastgestelde waarde	C-11			
2. Objectgegevens	**D.** (WOZ-)Objectgevens	D-8-7			
	E. Kadaster perceelgegevens	E-8-7			
	F. Omschrijving object primair (objectkenmerken/onderdelen: aanbouw, garage, tuin)	F-8-7	**G.** Omschrijving objectkenmerken secundair		G-8-7-3
			H. Bijzondere aandachtspunten woning (Bouwtechnische bijzonderheden)		H-9
	I. Historische transacties woning	I-11			
			J. Privaatrechtelijke aspecten	J-9	
			K. Publiekrechtelijke aspecten	K-9	
			L. Milieu/verontreininging	L-9	
3. Berekeningswijze	**M.** Berekeningswijze/Onderbouwing waardeoordeel (met referentieobjecten)	M-11-8-7	**N.** Courantheid aan de hand van marktgegevens op nationaal- gemeentelijk- of buurtniveau		N-11-8-6-3
	O. Tekstuele uitleg vergelijkingsmethode met alle woningen en modelmatig waarderen	O. 11-6-5	**P.** Vergelijking met ander modelmatig model (Midas)		P-9
4. Visuele presentatie			**Q.** Visuele objectpresentatie	Q-9	
			R. Situatietekening	R-8-7-2	
5. Toelichting	**S.** Tekstuele uitleg controle oveheid/waarderingskamer	S-10			
	T. Doel taxatie	T-7			
			U. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid)	U-10-1	
			V. Opdracht taxatie	V-9	
			W. Tips voor waardeinvloed	W-9	
			X. Mededelingen	X-9	
		Algemene conclusie		**Algemene conclusie**	

Opvallend is dat **alle informatiepunten** uit het huidige taxatieverslag **voldoen aan de informatiebehoefte (11,10 en 8)**. Geconcludeerd kan worden dat **enkel aanvullende informatie** het wantrouwen in de huidige WOZ-waarde teniet zal doen wat betreft de informatiebehoefte. Gekeken naar **de eisen van de waarderingskamer**, worden de **belangen 1,2 en 3** momenteel helemaal nog **niet behartigd** in het taxatieverslag. Om deze belangen te behartigen zal **nieuwe of aanvullende informatie** moeten worden toegevoegd.

Opvallend is dat de informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten **of meerdere belangen behartigen voor de onderbouwing** van de WOZ-waarde **of het informatiepunt heeft totaal geen meerwaarde.** De conclusie is dat informatiepunten **G en N** de bovenstaande belangen behartigen door het **aanvullende onderbouwing** te geven van het voorstaande informatiepunt. Verder behartigen informatiepunten **R en U** bovenstaande belangen **individueel.** Het betreft mede de belangen die nog niet werden behartigd, namelijk **belang 1, 2 en3** van de bovenstaande tabel.

Figuur 4.4 : “WOZ-onderbouwingsoverzicht”

Per cluster is een toelichting gegeven op de referentie van de belangen met de informatiepunten. Hier wordt duidelijk waar op welke wijze een informatiepunt één of meerdere belangen behartigd. De toelichting is terug te vinden in bijlage 5 van het bijlagenrapport.

4.3 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de deelvraag: “Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt?”

Om een onderbouwend overzicht op te stellen voor de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen zijn hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gebruikt voor de theoretische input. Geconcludeerd kan worden dat de informatiebehoefte van Nederlandse woningeigenaren en eisen van de waarderingskamer als kader dienen voor een nieuw model-taxatieverslag. Tevens zijn de belangen van Nederlandse woningeigenaren en waarderingskamer te rangschikken op relevantie. Informatiebehoefte is een oorzaak van de oplopende bezwaarschriften. Het gevolg is dat de waarderingskamer eisen heeft opgesteld. Informatiepunten zijn in te delen in onderdelen/clusters. Als alle gelijkwaardige informatiepunten geclusterd zijn komen de clusters: Vastgestelde waarde, objectgegevens, berekeningswijze, visuele presentatie en toelichting tot stand. Het belang van een informatiepunt is te identificeren aan de hand van gerangschikte informatiebehoeftes en eisen. Hoe meer belangen een informatiepunt vertegenwoordigd des te meer belang een informatiepunt heeft. Tevens dienen alle belangen en alle clusters vertegenwoordigd te zijn in een nieuwe onderbouwing. Wanneer bij alle informatiepunten een koppeling is gemaakt met de belangen wordt duidelijk welke informatiepunten mogelijk toegepast kunnen worden bij een nieuw model-taxatieverslag.

Geconcludeerd kan worden dat alle huidige informatiepunten behouden maar wel aangevuld moeten worden met andere informatiepunten. De volgende informatiepunten afkomstig uit andere rapporten kunnen opgenomen te worden in het taxatieverslag om alle belangen te behartigen: 1. Omschrijving van de secundaire objectkenmerken, 2. Courantheid aan de hand van marktgegevens, 3. Situatietekening en 4. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid. Dit houdt in dat elk cluster, behalve: “Vastgestelde waarde” een extra informatiepunt nodig heeft om aan alle belangen te voldoen van een nieuw model-taxatieverslag.

Het volgende hoofdstuk zal het tot stand gekomen WOZ-onderbouwingsoverzicht toetsen in praktijk. Wanneer het WOZ-onderbouwingsoverzicht getoetst is moet duidelijk worden of de conclusies uit dit hoofdstuk kloppen of dat het overzicht aangepast dient te worden.

H5. TOETSING WOZ-ONDERBOUWINGSOVERZICHT

In het vorige hoofdstuk is een WOZ-onderbouwingsoverzicht opgesteld. Hierbij is de gevonden input uit hoofdstuk 2 en 3 als uitgangspunt genomen voor het opstellen van het overzicht. Om er achter te komen of het overzicht daadwerkelijk de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt, dienen de conclusies van het overzicht “de output” getoetst te worden. Vervolgens kan worden achterhaalt of deze conclusies kloppen en of de het overzicht aangepast dient te worden.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Op welke wijze is het opgestelde overzicht ter onderbouwing van de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?” Dit wordt gedaan aan de hand van een ‘interview’. In paragraaf 5.1 wordt eerst de opzet van het interview omschreven. Vervolgens in paragraaf 5.2 worden de resultaten van de toetsing geanalyseerd en gebruikt als feedback om het WOZ-onderbouwingsoverzicht aan te passen en tot een definitief eindproduct.

5.1 OPZET INTERVIEWS

In deze paragraaf wordt de opzet van het praktijkonderzoek beschreven. Eerst wordt beschreven welke onderzoeksmethodiek is toegepast. De gekozen onderzoeksmethodiek wordt toegelicht en vervolgens wordt beschreven waarom voor de onderzoeksmethodiek is gekozen. Daarna wordt beschreven bij wie het onderzoek wordt afgenomen om de juiste feedback te vergaren op het WOZ-onderbouwingsoverzicht. Tot slot wordt inhoudelijk beschreven hoe de vragenlijst is opgesteld en welke vragenstructuur is toegepast.

De onderzoeksmethodiek die wordt toegepast in praktijk is kwalitatieve dataverzameling. Dit houdt in dat bij het verzamelen van de data het niet gaat om cijfermatige gegevens maar om de beleving van de onderzochte persoon. Aansluitend op de deze onderzoeksmethodiek is gekozen voor een interview als onderzoekvorm. Een interview is een vraaggesprek waarin de beleving van de geïnterviewde vooropstaat. Het doel is om feedback te verzamelen over het opgestelde WOZ-onderbouwingsoverzicht. In kader van dit onderzoek kan het opgestelde WOZ-onderbouwingsoverzicht als hypothese worden gezien en dient deze hypothese door middel van het interview getoetst te worden (Verhoeven N. , 2018).

Het is niet mogelijk om de gehele doelgroep te interviewen. Daarom is gekozen om gebruik te maken van een doelgerichte steekproef. Dit houdt in dat de selectie van de steekproef gedaan wordt op basis van bepaalde kenmerken. In dit geval is samen met de opdrachtgever overeengekomen (woning-) WOZ-taxateurs te interviewen. De populatie is verdeeld over heel Nederland, dit betekent dat WOZ-taxateurs door heel Nederland geïnterviewd zijn.

Figuur 5.1 geeft aan hoeveel taxateurs geïnterviewd zijn, daarnaast is inzichtelijk gemaakt over hoeveel verschillende gemeenten / samenwerkingsorganisaties de respondenten zijn verdeeld. In totaal zijn 10 WOZ-taxateurs benaderd, dit betekent dat twee taxateurs niet hebben meegewerkt aan het onderzoek.

Respondent	Gemeente/organisatie	Functie
1.	Gemeente A	WOZ-taxateur woningen
2.	Gemeente B	WOZ-taxateur woningen
3.	Gemeente B	WOZ-taxateur woningen
4.	Gemeente C	WOZ-taxateur woningen
5.	Gemeente D (samenwerkingsorganisatie)	WOZ-taxateur woningen
6.	Gemeente E (samenwerkingsorganisatie)	WOZ-taxateur woningen
7.	Gemeente E (samenwerkingsorganisatie)	WOZ-taxateur woningen
8.	Gemeente F (samenwerkingsorganisatie)	WOZ-taxateur woningen

Figuur 5.1: “Respondenten interview” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

Bij het afnemen van een half gestructureerd interview is voorafgaand aan het interview een vragenlijst opgesteld, maar eigen inbreng van de geïnterviewde is hierbij mogelijk. De vragenlijst is opgedeeld in 3 onderdelen. Onderdeel 1 betreft enkele algemene vragen waar duidelijk gaat worden of de respondent geschikt is om de doelgroep te vertegenwoordigen en vanuit welk perspectief de vragen zijn beantwoordt. Onderdeel 2 betreft vragen over de informatiebehoefte van de respondent. Onderdeel 3 is opgedeeld in vijf clusters. Het betreft de clusters zoals deze ook in het WOZ-onderbouwingsoverzicht zijn aangegeven, namelijk: Vastgestelde WOZ-waarde, woninggegevens (objectgegevens), berekeningswijze, visuele onderbouwing (visuele presentatie), en toelichtingen.

Bij elk van de 3 onderdelen worden zowel open als gesloten vragen gesteld om de respondent naast de gesloten vragen ook een mogelijkheid te geven om zelf inbreng te geven op de beantwoording van de vragen. Bijlage 6 van het bijlagenrapport geeft de vragen weer die zijn toegepast in de interviews. Voorafgaand aan het interview is een korte toelichting gegeven om het doel van het interview en het doel van het WOZ-onderbouwingsoverzicht te omschrijven.

5.2 RESULTATEN INTERVIEWS

In deze paragraaf zijn de bevindingen die voort zijn gekomen uit de interviews met de WOZ-taxateurs beschreven. De bevindingen of feedback op de vragen zijn onder de vraag beschreven. De volledige interviews met antwoorden zijn weergegeven in bijlage 7 van het bijlagenrapport. De eerste vraag is in verband met AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) niet beschreven in het onderzoek, deze vraag betreft een introductie van de respondent.

Onderdeel 1: Algemeen

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag. Weet u of de gemeente/organisatie waar u werkzaam bent zich hier momenteel mee bezig houdt?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs wisten 5 taxateurs dat de betreffende gemeente nog niet bezig is met het opstellen van een nieuw taxatieverslag. Ook 1 taxateur (namens GBTwente), die wist dat een nieuw model taxatieverslag al in gebruik was en werd aangeleverd bij No Cure No Pay-bureaus. Dit omdat het nieuwe taxatieverslag beter voldoet aan de gevraagde gegevenseisen welke het NCNP-bureau opvraagt. De overige 2 taxateurs wisten niet of de gemeente/organisatie zich hier momenteel al mee bezig houdt. Geconcludeerd kan worden dat het merendeel van de gemeenten/organisaties geen eigen onderzoek doen of initiatief tonen. Het merendeel van de gemeenten/organisaties wachten af tot een concreet vastgesteld taxatieverslag bovenwater komt drijven. Ook hebben de meeste gemeenten/organisaties momenteel andere prioriteiten die voor de gemeente/organisatie belangrijker zijn om eerst op te lossen.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers

4 Wat vindt u van de algemene informatiebehoeftes van burgers die zijn gebruikt om de mogelijke nieuwe informatie te keuren?

Van de 8 WOZ-taxateurs die zijn ondervraagd hebben 7 taxateurs dagelijks ervaring met de eerste informatiebehoefte van burgers, het zijnde dat 2 op de 3 Nederlanders niet weet waar de WOZ-waarde op gebaseerd is en hoe het tot stand komt. Er was 1 taxateur die niet had verwacht dat zoveel burgers dit niet weten.

Verder waren er gemengde reacties op de tweede informatiebehoefte, het zijnde dat 4 op de 5 Nederlanders niet weet dat een WOZ-taxateur wordt gecontroleerd door de waarderingskamer. Zo waren er 3 taxateurs die aangeven dat de Waarderingskamer en/of de VNG hier hoofdzakelijk verantwoordelijk voor is, zo zou er meer landelijke informatief gereclameerd moeten worden. 2 Taxateurs hebben aangegeven dat dit beter aangegeven kan worden op het taxatieverslag. Er was 1 taxateur die aan heeft gegeven dat het aan de waarderingskamer is om dit op te lossen door bijvoorbeeld een uniforme werkwijze voor alle gemeenten toe te passen. Ook waren 2 taxateurs niet verbaasd dat 4 op de 5 Nederlanders niet weet dat een taxateur wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer, zei gaven aan dat deze informatie ook minder van belang is voor een burger.

Geconcludeerd kan worden dat de WOZ-taxateurs het zo goed als unaniem eens zijn dat in het taxatieverslag een uitleg over de totstandkoming van de WOZ-waarde duidelijker aangegeven moet worden. Een uitleg over de controle door de Waarderingskamer zou naast

het duidelijk aangeven op het taxatieverslag ook door de Waarderingskamer zelf aan burgers aangegeven moeten worden.

5 Wat vindt u van de aanname dat informatie te veel is wanneer het niet bij elke woning van toepassing is?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs waren alle 8 taxateurs het eens dat deze aanname juist en begrijpelijk is voor het selecteren van de juiste informatie. Geconcludeerd kan worden dat alle informatiepunten welke beoordeeld zijn als “te veel” in het WOZ-onderbouwingsoverzicht, geen meerwaarde hebben of zelfs voor verwarring zorgen wanneer het wordt toegevoegd in het taxatieverslag.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs denken 7 taxateurs dat de tekstuele uitleg van de WOZ-waarde/marktwaarde beter bij de WOZ-waarde zelf boven aan in het taxatieverslag vermeld kan worden, 3 van deze 7 taxateurs vindt dat dit alleen mogelijk is als het overzichtelijk, kort en bondig vermeldt wordt. Ook was 1 taxateur van mening dat deze uitleg wel beter in de toelichting gelaten kon worden om het geheel van het taxatieverslag overzichtelijk te houden. Geconcludeerd kan worden dat de tekstuele uitleg van de WOZ-waarde/marktwaarde beter boven aan in het taxatieverslag toegevoegd kan worden mits dit overzichtelijk, kort en bondig wordt gedaan.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe taxatieverslag?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs zijn 5 taxateurs voorstander van het toevoegen van de secundaire objectkenmerken, vaak wel mits dit goed onderbouwd wordt in het taxatieverslag. Ook zijn er 2 taxateurs die in dubio zijn, volgens 1 van deze taxateurs is het toevoegen van de secundaire objectkenmerken mogelijk maar dan door bijvoorbeeld alleen matig onderhouden, goed onderhouden of gemiddeld onderhouden te laat zien aan de burger. Dit zou voor een burger eenvoudiger zijn om te begrijpen. Er was 1 taxateur die het toevoegen van de secundaire objectkenmerken zou afraden om alle discussie te voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat de secundaire objectkenmerken toe te voegen zijn, echter dient de uitleg voor een leek begrijpelijk en duidelijk zijn.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe taxatieverslag?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs denken 5 taxateurs dat het niet slim is om bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het taxatieverslag. De informatievergaring zal voor veel werk zorgen en de burger zou ook kunnen zien dat er rekening is gehouden met bouwtechnische bijzonderheden wanneer secundaire objectkenmerken toegevoegd worden aan het taxatieverslag. De andere 3 taxateurs denken dat het wel goed is om de bouwtechnische bijzonderheden expliciet toe te voegen in het taxatieverslag, maar dan wel als een optioneel informatiepunt. Dit wil zeggen dat het alleen in het taxatieverslag staat bij de woningen die het betrekt. Geconcludeerd kan worden dat de bouwtechnische bijzonderheden niet als standaard informatie toegevoegd kan worden in het taxatieverslag.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten (privaatrechtelijke aspecten, publiekrechtelijke aspecten, milieu/verontreiniging) in het nieuwe model-taxatieverslag?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs denken 6 taxateurs dat deze informatiepunten voor verwarring zorgen wanneer deze worden toegevoegd worden in het taxatieverslag. Ook is het lastig om deze informatie bij alle woningen te vergaren. De overige 2 taxateurs denken dat het verstandig is op milieu/verontreiniging als optioneel punt toe te voegen in het taxatieverslag bij de woningen die het betrekt. Geconcludeerd kan worden dat geen van deze informatiepunten als standaard toegevoegd kan worden in het taxatieverslag.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?

Van de 8 ondervraagde taxateurs zijn de meningen over het toevoegen van marktgegevens in het taxatieverslag verdeeld. Zo denken 4 taxateurs dat het toevoegen van marktgegevens in de vorm van een gemiddelde waardeontwikkeling een meerwaarde creëert voor het taxatieverslag indien dit wel specifiek wordt gedaan op buurtniveau met eventueel een woningtype en/of bouwjaar. Echter denkt 1 taxateur dat het alleen meerwaarde voor het taxatieverslag creëert wanneer een het algemeen op landelijk niveau wordt weergegeven, dit omdat zo beter aan burgers verklaard kan worden dat de betreffende WOZ-waarde niet één op één gestegen is met het landelijke gemiddelde. Ook denken 2 taxateurs dat marktgegevens niet toegevoegd kunnen worden als een gemiddelde van de waardestijging, als alternatief zou een bandbreedte van de waardeontwikkeling gebruikt kunnen worden. Dit zal minder vragen veroorzaken omdat de meerderheid van de woningen binnen de stijging van de bandbreedte vallen. De uitschieters buiten de bandbreedte hebben vaak een oorzaak die dan weer beter te verklaren is naar de burgers. Eén taxateur zou helemaal niets toevoegen wat betreft marktgegevens.

Geconcludeerd kan worden door de hoofdzakelijke meerderheid, dat marktgegevens als gemiddelde waardeontwikkeling van het afgelopen jaar (of jaren) op nationaal-, gemeentelijk- of buurtniveau het best toegevoegd kunnen worden als specifieke waardeontwikkeling op buurtniveau. Specifieke marktgegevens op buurtniveau zou ook nog verder gespecificeerd kunnen worden tot een woningtype, zo worden de gemiddeldes nog beter afgestemd op alle verschillende woningen.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas bij taxatierapporten) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs is unaniem beantwoordt dat het niet verstandig is om een model-waarde van een ander modelmatig model te vergelijken met de waarde van het eigen modelmatig model. Het is wel leuke informatie intern voor de taxateurs zelf als een soort ‘waarde-check’ bij bepaalde objecten. Geconcludeerd kan worden dat een model-vergelijking niet toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening het taxatieverslag visueel aantrekkelijker kan maken of meerwaarde kan geven?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs denken 7 taxateurs dat het toevoegen van een situatietekening met daarop de locatie van de referentiewoningen en het betreffende object visueel wel een meerwaarde heeft voor het taxatieverslag. Geconcludeerd kan worden dat het een situatietekening het taxatieverslag visueel aantrekkelijk maakt.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou het toevoegen van een vragen/bezwaren-kader in de toelichting van het taxatieverslag burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs denken 5 taxateurs dat het toevoegen van een vragen- en bezwarenkader in de toelichting van het taxatieverslag niet juist is. Het zou beter in de beschikking toegepast kunnen worden. Ook zijn 2 taxateurs voorstander van een vragen- en bezwarenkader in de toelichting van het taxatieverslag. Er was 1 taxateur voor het toevoegen van een vragenkader maar tegen het toevoegen van een bezwarenkader in het taxatieverslag. Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een vragen- en bezwarenkader niet juist is op het taxatieverslag maar wel op de beschikking.

14 Denkt u dat de opdracht van de taxatie, tips voor waarde invloed of mededelingen een goede toevoeging kunnen zijn voor in de toelichting van het taxatieverslag?

Van de 8 ondervraagde WOZ-taxateurs is unaniem beantwoord dat het geen meerwaarde is voor het taxatieverslag om één van de 3 informatiepunten toe te voegen aan de toelichting van het taxatieverslag. Geconcludeerd kan worden dat er geen extra informatiepunten toegevoegd moeten worden aan de toelichting van het taxatieverslag.

5.3 ANALYSE INTERVIEWS

In deze paragraaf wordt aan de hand van de informatie die is verkregen uit de interviews het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht opgesteld. Allereerst worden de aanpassingen die gedaan zijn ten opzichte van het eerste WOZ-onderbouwingoverzicht weergegeven en vervolgens wordt het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht weergegeven.

In hoofdstuk 4 is het WOZ-onderbouwingsoverzicht in figuur 4.4 weergegeven. De geanalyseerde informatiepunten en mogelijke additionele informatiepunten zijn geclusterd weergegeven in het overzicht. Om te bepalen welke informatie wel of geen meerwaarde geeft aan de onderbouwing van de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen, zijn de waarderingskamer-eisen en informatiebehoeftes van burgers gebruikt als maatstaf. Volgens het WOZ-onderbouwingsoverzicht zijn alle belangen te behartigen wanneer de volgende vier additionele informatiepunten worden toegevoegd: 1. Omschrijving secundaire objectkenmerken, 2. Courantheid aan de hand van marktgegevens, 3. Situatietekening en 4. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (vraag- en bezwaarmogelijkheid).

Door een interview af te nemen bij acht verschillende WOZ-taxateurs van verschillende gemeenten/samenwerkingsorganisaties is het WOZ-onderbouwingsoverzicht getoetst in de praktijk. Het interview is inhoudelijk verdeeld in twee onderdelen. Het eerste deel van de toetsing betreft de input van het overzicht en het tweede deel van de toetsing is betreft de

output van het overzicht. De input die is gebruikt voor de toetsing van het overzicht is de informatiebehoefte van burgers, deze zijn niet opgesteld door de waarderingskamer of de VNG maar uit andere relevante onderzoeksrapporten gehaald. Om deze reden is getoetst of de WOZ-taxateurs de gekozen informatiebehoeftes relevant en representatief genoeg vonden om informatiepunten mee te selecteren. De output van het overzicht zijn de mogelijke additionele informatiepunten, deze informatiepunten zijn aan de hand van de informatiebehoeftes van burgers en de eisen van de waarderingskamer geselecteerd. Om deze reden is getoetst hoe de WOZ-taxateurs denken over de mogelijke additionele informatiepunten.

Uiteindelijk is duidelijk geworden welke geselecteerde informatiepunten in het theoretische WOZ-onderbouwingsoverzicht met het oog op de praktijk niet of juist wel mogelijk zijn. Ook wordt duidelijk welke alternatieven er mogelijk zijn en bij welke informatiepunten de meningen verdeeld zijn omtrent het toepassen in het taxatieverslag. Uit de vragen die zijn gesteld over de input van het overzicht is gebleken dat de nadruk van de informatiebehoefte hoofdzakelijk bij het feit dat 2 op de 3 Nederlanders niet weet waar de WOZ-waarde op gebaseerd is en hoe het tot stand komt. De taxateurs geven aan dat deze informatiebehoefte in het taxatieverslag het meest nodig is. Het feit dat 4 op de 5 Nederlandse burgers niet weet dat een WOZ-taxateur gecontroleerd wordt door de waarderingskamer, wordt door de taxateurs beschouwd als informatie dat wel meer aandacht moet krijgen onder burgers maar niet via het taxatieverslag. De aanname die is gemaakt dat informatie ‘te veel’ is wanneer het niet bij elke woning van toepassing is wordt door de taxateurs als een juiste aanname beschouwd. Uiteindelijk heeft deze aanname zowel voor een rode draad gezorgd in de uitkomsten van het overzicht.

Alle informatiepunten die in het WOZ-onderbouwingsoverzicht zijn aangegeven als ‘te veel’ informatie (informatiebehoefte 9) zijn in praktijk door de grote meerderheid van de geïnterviewde WOZ-taxateurs hetzelfde beoordeeld. De discussie is ontstaan bij de informatiepunten die in het overzicht zijn aangemerkt tot mogelijke additionele informatiepunten voor in het taxatieverslag. Hieronder wordt een analyse per cluster van het overzicht gegeven.

In het eerste cluster: “Vastgestelde waarde” kwam aan de hand van vraag 6 informatiepunt: “Tekstuele uitleg vastgestelde waarde” ter discussie. Daar werd duidelijk dat dit informatiepunt van de toelichting (net zoals in het overzicht is aangegeven) thuishoort bij de vastgestelde waarde zelf, bovenaan in het taxatieverslag. De nadruk lag wel op overzichtelijk, kort en bondig. Daarom wordt dit informatiepunt aangepast naar: Overzichtelijke tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde.

In het tweede cluster: “Objectgegevens” kwam het toevoegen van informatiepunt: “Omschrijving secundaire objectkenmerken” ter discussie. Het theoretische WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft aan dat het van meerwaarde is voor het taxatieverslag om dit informatiepunt toe te voegen. Het merendeel van de taxateurs is ook voor het toevoegen van dit informatiepunt, echter heeft elke taxateur wel de kanttekening dat er wel een goede uitleg bij nodig is wanneer de secundaire objectkenmerken worden toegevoegd in het verslag. Dit betekend dat er een extra informatiepunt toegevoegd moet worden aan het overzicht, namelijk: Overzichtelijke tekstuele uitleg secundaire objectkenmerken.

In het derde cluster: "Berekeningswijze" Kwam het toevoegen van informatiepunt: “Courantheid aan de hand van marktgegevens” ter discussie. Het theoretische WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft aan dat het van meerwaarde is voor het taxatieverslag om dit

informatiepunt toe te voegen. De meningen van de taxateurs zijn divers, maar toch is er één hoofdzakelijk gedeeld antwoord. Zo is het informatiepunt namelijk wel toe te voegen maar dan specifiek op buurtniveau met eventueel een woningtypering. Als alternatief is door één van de taxateurs aangegeven dat het eventueel mogelijk is om de jaarlijkse waardestijging in een bandbreedte weer te geven in het taxatieverslag. Omdat de andere taxateurs hier geen mening over hebben kunnen geven, wordt dit alternatief niet als informatiepunt toegevoegd in het overzicht, echter zou dit wel een uitkomst kunnen zijn. Daarom zal in het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht dit betreffende informatiepunt worden veranderd in: ‘Courantheid marktgegevens specifiek op buurtniveau (met woningtype)’.

In het vierde cluster: "Visuele presentatie" Kwam het toevoegen van informatiepunt: “Situatietekening” ter discussie. Het theoretische WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft aan dat het van meerwaarde is voor het taxatieverslag om dit informatiepunt toe te voegen. De ondervraagde taxateurs waren betreft dit informatiepunt vrij unaniem in de beantwoording, het toevoegen van een situatietekening zal voor een visuele meerwaarde zorgen.

In het vijfde cluster: "Toelichting" Kwam het toevoegen van informatiepunt: “Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (vraag- en bezwaarmogelijkheid)” ter discussie. Het theoretische WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft aan dat het van meerwaarde is voor het taxatieverslag om dit informatiepunt toe te voegen. Van de ondervraagde taxateurs was het merendeel tegen het toevoegen van dit informatiepunt omdat dit beter in de beschikking al vermeldt kan worden. Dit zou er voor zorgen dat het taxatieverslag enkel gebruikt kan worden als een onderbouwing op het waardeoordeel. In het definitieve WOZ-waarderingsoverzicht zal dit informatiepunt daarom worden aangemerkt als ‘te veel’ informatie in het taxatieverslag.

Hieronder op de volgende pagina is het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht weergegeven. Het overzicht is aangepast aan de hand van de hierboven geanalyseerde uitkomsten.

Definitief WOZ-onderbouwingsoverzicht

Belang	
	Informatiebehoefte
11	2 op de 3 Nederlanders weet niet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is
10	4 op de 5 Nederlanders weet niet dat WOZ-taxateurs gecontroleerd worden door waarderingskamer
9	Te veel informatie geeft verwarring (informatie niet bij elke woning van toepassing / geen van de andere belangen worden behartigd)
8	Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen (informatie bij elke woning van toepassing / zonder deze informatie is de onderbouwing van het waarderingsproces incompleet)
	Eisen waarderingskamer
7	Begrijpelijk voor gemiddelde woningeigenaar
6	Duidelijk maken dat de WOZ-waarde voortkomt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen
5	Uitleggen wat modelmatig waarderen is
4	Hoofdpunten moet snel terug te vinden zijn, achtergrondpunten moeten ook gevonden kunnen worden
3	Duidelijk maken dat de gemeente veel tijd en aandacht besteedt om accuraat te waarderen
2	Visueel aantrekkelijk
1	Woningeigenaren moet zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheid contact op te nemen

Informatiepunten gerelateerd aan dit belang hebben **geen** meerwaarde voor de onderbouwing van de WOZ-waarde

Cluster informatiepunten	Informatiepunten WOZ-taxatieverslag	Informatiepunt x ten behoeve van belang x	Mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten	Individueel informatiepunt na toetsing	Aanvullend informatiepunt na toetsing (Aanvullende informatie voor een bijhorend informatiepunt)
1. Vastgestelde waarde	**A.** Vastgestelde waarde	A-8-4			
	B. Tekstuele uitleg waardepeildatum en toestandpeildatum	B-11			
	C. Overzichtelijke tekstuele uitleg vastgestelde waarde	C-11			
2. Objectgegevens	**D.** (WOZ-)Objectgevens	D-8-7			
	E. Kadaster perceelgegevens	E-8-7			
	F. Omschrijving object primair (objectkenmerken/onderdelen: aanbouw, garage, tuin)	F-8-7	**G.** Omschrijving objectkenmerken secundair		Toevoegen
			GG. Overzichtelijke tekstuele uitleg secundaire objectkenmerken		Toevoegen
			H. Bijzondere aandachtspunten woning (bouwtechnische bijzonderheden)		Niet toevoegen
	I. Historische transacties woning	I-11			
			J. Privaatrechtelijke aspecten	Niet toevoegen	
			K. Publiekrechtelijke aspecten	Niet toevoegen	
			L. Milieu/verontreininging	Niet toevoegen	
3. Berekeningswijze	**M.** Berekeningswijze/Onderbouwing waardeoordeel (met referentieobjecten)	M-11-8-7	**N.** Courantheid marktgegevens specifiek op buurtniveau (met eventueel woningtype)		Toevoegen
	O. Tekstuele uitleg vergelijkingsmethode met alle woningen en modelmatig waarderen	O. 11-6-5	**P.** Vergelijking met ander modelmatig model (Midas)		Niet toevoegen
4. Visuele presentatie			**Q.** Visuele objectpresentatie	Niet toevoegen	
			R. Situatietekening	Toevoegen	
5. Toelichting	**S.** Tekstuele uitleg controle oveheid/waarderingskamer	S-10			
	T. Doel taxatie	T-7			
			U. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid)	Niet toevoegen	
			V. Opdracht taxatie	Niet toevoegen	
			W. Tips voor waardeinvloed	Niet toevoegen	
			X. Mededelingen	Niet toevoegen	
		Algemene conclusie taxatieverslag		Algemene conclusie	

Opvallend is dat **alle informatiepunten** uit het huidige taxatieverslag **voldoen aan de informatiebehoefte (11,10 en 8)**. Geconcludeerd kan worden dat **enkel aanvullende informatie** het wantrouwen in de huidige WOZ-waarde teniet zal doen wat betreft de informatiebehoefte. Gekeken naar **de eisen van de waarderingskamer**, worden de **belangen 1,2 en 3** momenteel helemaal nog **niet behartigd** in het taxatieverslag. Om deze belangen te behartigen zal **nieuwe of aanvullende informatie** moeten worden toegevoegd.

Na de toetsing bij verschillende WOZ-taxateurs is duidelijk geworden dat de volgende informatiepunten een meerwaarde geven aan het taxatieverslag wanneer deze worden toegevoegd. Tevens is duidelijk geworden dat de informatie in het taxatieverslag op de locatie van de aangegeven clusters in het overzicht, het meest duidelijk zal zijn voor de belanghebbende burger.

Figuur 5.1 : “Definitief WOZ-onderbouwingsoverzicht” Bron: (Eigen bewerking, 2022)

5.4 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “Op welke wijze is het opgestelde overzicht om de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?”

Het WOZ-onderbouwingsoverzicht is getoetst in praktijk door het afnemen van interviews. Aan de hand van de antwoorden die zijn gegeven door de WOZ-taxateurs, zijn aanpassingen gedaan aan het WOZ-onderbouwingsoverzicht. Deze aanpassingen hebben ervoor gezorgd dat het overzicht concreet aangeeft welke informatie toegevoegd kan worden aan het taxatieverslag om een (moderne) onderbouwing te geven van de taxatiemethode die wordt toegepast bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen. De betreffende informatiepunten in het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht voldoen aan de gestelde eisen van de waarderingskamer, behartigen de informatiebehoefte van burgers en zijn volgens de praktische ervaring van WOZ-taxateurs van meerwaarde voor het taxatieverslag. Het praktijkonderzoek heeft ook tot context geleid omtrent de praktische onderbouwing van de WOZ-waarde. Zo is bijvoorbeeld duidelijk geworden dat de meeste gemeenten en samenwerkingsorganisaties niet proactief bezig zijn met het opstellen van een nieuw model-taxatieverslag.

De toetsing heeft duidelijk gemaakt dat de input van het WOZ-onderbouwingsoverzicht vanuit een praktisch perspectief correct en geschikt is voor de selectie van de output (informatiepunten). De input van het overzicht is de informatiebehoefte van burgers en de aanname dat informatie ‘te veel’’ is wanneer het niet bij elke woning van toepassing is. De toetsing heeft de volgende output resultaten opgeleverd: De “tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde” moet een “overzichtelijke tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde” worden en zou bovenaan het taxatieverslag vermeldt moeten worden. De “secundaire objectkenmerken” moeten worden toegevoegd mits er een “overzichtelijke tekstuele uitleg secundaire objectkenmerken” wordt toegevoegd. De “courantheid aan de hand van marktgegevens” dient alleen toegevoegd worden wanneer het “courantheid marktgegevens specifiek op buurtniveau (met woningtype)” wordt. Een “situatietekening” zou het beste toegevoegd kunnen worden wanneer de locatie van de woning ten opzichte van de referentiewoningen weergegeven wordt. De “Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (vraag- en bezwaarmogelijkheid)” kan beter niet in het taxatieverslag worden toegevoegd omdat dit beter bij de beschikking past dan het taxatieverslag.

Nu het WOZ-onderbouwingsoverzicht in praktijk getoetst is, wordt in het volgende hoofdstuk een conclusie, aanbevelingen en een evaluatie weergegeven.

H6. CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN EVALUATIE

In het voorgaande hoofdstuk is het WOZ-onderbouwingsoverzicht getoetst in de praktijk. Het WOZ-onderbouwingsoverzicht is aangepast op de bevindingen van de praktijktoetsing. Alle deelvragen zijn nu beantwoord. In hoofdstuk 6 wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag, worden er aanbevelingen gedaan en wordt het onderzoeksproces geëvalueerd. Paragraaf 6.1 zal in een conclusie geven op de hoofdvraag: “Hoe ziet een overzicht voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties eruit, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt?” Paragraaf 6.2 zal op basis van de conclusie diverse aanbevelingen gaan doen voor de organisatie, voor toekomstig onderzoek en voor het bereiken van het externe doel.

6.1 CONCLUSIE

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag: “Hoe ziet een overzicht voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties eruit, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt?” Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn vier deelvragen opgesteld. De beantwoording van de deelvragen resulteert in een antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek.

Deelvraag 1: Wat is het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen dat wordt uitgevoerd door gemeenten en samenwerkingsverbanden?
Het perspectief van waaruit dit onderzoek is uitgevoerd, is dat van een samenwerkingsorganisatie die ten behoeve van meerdere gemeenten taken uitvoert. Het WOZ-waarderingsproces is het gehele proces van gegevensverzameling tot uitvoering van een modelmatige waardebepaling, tot onderbouwing en controle/toetsing van de vastgestelde WOZ-waardes. Bij grondgebonden koopwoningen ziet het WOZ-waarderingsproces er als volgt uit. Eerst wordt voor een grondgebonden koopwoningen alle beschikbare gegevens vergaard en gecheckt. Vervolgens wordt een gecategoriseerde en gesegmenteerde marktanalyse gedaan. Na de segmentatie worden de woningen verdeeld in woning-objectcodes. Daarna worden de referentiewoningen geselecteerd. De geselecteerde referentiewoningen worden vergeleken in een model. Vervolgens wordt de modelwaarde gecorrigeerd aan de hand van subjectieve object- of omgevingskenmerken, bijvoorbeeld door KOUDV. De WOZ-waarde wordt vastgesteld en gecontroleerd door de taxateur en vervolgens waar nodig intern door een collega taxateur.

Na het vaststellen van de WOZ-waarde dient de waarde onderbouwd te worden, de onderbouwing wordt gedaan aan de hand van een taxatieverslag. Het taxatieverslag geeft beknopt weer hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen. Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het moderniseren van het taxatieverslag. Dit wordt gedaan op basis van de eisen van de waarderingskamer. Naast eisen van de waarderingskamer zijn er ook door onderzoek informatiebehoeftes van Nederlandse woningeigenaren gevonden. Een nieuw model taxatieverslag dient opgesteld te worden rekening houdend met al deze belangen. Dit zou kunnen betekenen dat de informatiepunten die bij de onderdelen / clusters van het taxatieverslag horen veranderd, verbeterd of vernieuwd dienen te worden.

Deelvraag 2: Welke taxatiemethodieken worden toegepast bij het waarderen van de marktwaarde voor woningen?
Om te weten te komen welke taxatiemethodieken gebruikt worden bij het taxeren van de

marktwaarde voor woningen, is gekeken welke taxatiebenaderingen van toepassing zijn. De inkomstenbenadering is uitgezonderd omdat deze benadering op basis van huur of omzet vastgoed waardeert. Vervolgens zijn de uit de comparatieve- en kostenbenadering vier taxatiemethodieken te onderscheiden. De vervangingswaardemethode is uitgesloten omdat deze methode de vervangingswaarde bepaald en geen marktwaarde. , Deze methode wordt vooral bij niet-woningen toegepast. Uiteindelijk zijn de vergelijkingsmethode, regressiemethode en de gecorrigeerde vervangingswaardemethode geschikte methodieken om een marktwaarde van woningen te taxeren.

De taxatiemethodieken die geschikt zijn om de marktwaarde van woningen te bepalen, zijn op verschillende manieren uitvoerbaar. Afhankelijk van het doel van de taxatie wordt de taxatiemethode in een eigen waarderingsproces uitgevoerd. De verschillende taxatiedoelen worden onderbouwt aan de hand van toepasselijke rapporten. Geconcludeerd kan worden dat de onderdelen van de onderbouwende rapporten over het algemeen overeen komen maar dat de inhoudelijke informatiepunten en de omvang van de rapporten erg uiteenlopen. Gekeken naar de onderbouwende rapporten tezamen zijn er 5 onderdelen of clusters te onderscheiden met bijhorende informatiepunten.

Deelvraag 3: Op welke wijze kan een overzicht opgesteld worden dat de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen onderbouwt?
Om een onderbouwend overzicht op te stellen voor de taxatiemethode van het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen zijn hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gebruikt voor de theoretische input. Geconcludeerd kan worden dat de informatiebehoefte van Nederlandse woningeigenaren en eisen van de waarderingskamer als kader dienen voor een nieuw model-taxatieverslag. Tevens zijn de belangen van Nederlandse woningeigenaren en waarderingskamer te rangschikken op relevantie. Informatiebehoefte is een oorzaak van de oplopende bezwaarschriften. Het gevolg is dat de waarderingskamer eisen heeft opgesteld. Informatiepunten zijn in te delen in de volgende 5 onderdelen/clusters: Vastgestelde waarde, Objectgegevens, Berekeningswijze, Visuele presentatie en Toelichting. Het belang van een informatiepunt is te identificeren aan de hand van gerangschikte informatiebehoeftes en eisen. Hoe meer belangen een informatiepunt vertegenwoordigd des te meer belang een informatiepunt heeft. Tevens dienen alle belangen en alle clusters vertegenwoordigd te zijn in een nieuwe onderbouwing. Wanneer bij alle informatiepunten een koppeling is gemaakt met de belangen wordt duidelijk welke informatiepunten mogelijk toegepast kunnen worden bij een nieuw model-taxatieverslag.

Geconcludeerd kan worden dat alle huidige informatiepunten behouden maar wel aangevuld moeten worden met andere informatiepunten. De volgende informatiepunten afkomstig uit andere rapporten kunnen opgenomen te worden in het taxatieverslag om alle belangen te behartigen: 1. Omschrijving van de secundaire objectkenmerken, 2. Courantheid aan de hand van marktgegevens, 3. Situatietekening en 4. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid. Dit houdt in dat elk cluster behalve “Vastgestelde waarde” een extra informatiepunt nodig heeft om aan alle belangen te voldoen van een nieuw model-taxatieverslag.

Deelvraag 4: Op welke wijze is het opgestelde overzicht ter onderbouwing van de taxatiemethode bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen te toetsen in de praktijk?
Het WOZ-onderbouwingsoverzicht is getoetst in praktijk door het afnemen van interviews. Aan

de hand van de antwoorden die zijn gegeven door de WOZ-taxateurs, zijn aanpassingen gedaan aan het WOZ-onderbouwingsoverzicht. Deze aanpassingen hebben ervoor gezorgd dat het overzicht concreet aangeeft welke informatie toegevoegd kan worden aan het taxatieverslag om een (moderne) onderbouwing te geven van de taxatiemethode die wordt toegepast bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen. De betreffende informatiepunten in het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht voldoen aan de gestelde eisen van de waarderingskamer, behartigen de informatiebehoefte van burgers en zijn volgens de praktische ervaring van WOZ-taxateurs van meerwaarde voor het taxatieverslag. Het praktijkonderzoek heeft ook tot context geleid omtrent de praktische onderbouwing van de WOZ-waarde. Zo is bijvoorbeeld duidelijk geworden dat de meeste gemeenten en samenwerkingsorganisaties niet proactief bezig zijn met het opstellen van een nieuw model-taxatieverslag.

De toetsing heeft duidelijk gemaakt dat de input van het WOZ-onderbouwingsoverzicht vanuit een praktisch perspectief correct en geschikt is voor de selectie van de output (informatiepunten). De input van het overzicht is de informatiebehoefte van burgers en de aanname dat informatie ‘te veel’’ is wanneer het niet bij elke woning van toepassing is. De toetsing heeft de volgende output resultaten opgeleverd: De “tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde” moet een “overzichtelijke tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde” worden en zou bovenaan het taxatieverslag vermeldt moeten worden. De “secundaire objectkenmerken” moeten worden toegevoegd mits er een “overzichtelijke tekstuele uitleg secundaire objectkenmerken” wordt toegevoegd. De “courantheid aan de hand van marktgegevens” dient alleen toegevoegd worden wanneer het “courantheid marktgegevens specifiek op buurtniveau (met woningtype)” wordt. Een “situatietekening” zou het beste toegevoegd kunnen worden wanneer de locatie van de woning ten opzichte van de referentiewoningen weergegeven wordt. De “Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (vraag- en bezwaarmogelijkheid)” kan beter niet in het taxatieverslag worden toegevoegd omdat dit beter bij de beschikking past dan het taxatieverslag.

Beantwoording van de probleemstelling: Hoe ziet een overzicht voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties eruit, dat de taxatiemethode die wordt gebruikt bij het WOZ-waarderingsproces voor grondgebonden koopwoningen onderbouwt?
Het definitieve WOZ-onderbouwingsoverzicht (figuur 5.1) geeft antwoord op de probleemstelling en kan uitkomst bieden voor de problematiek die beschreven staat in de probleemanalyse. Het onderzoek is uitgevoerd met het doel een onderbouwing te geven op de taxatiemethode die wordt toegepast bij het WOZ-waarderingsproces van grondgebonden koopwoningen. Het WOZ-onderbouwingsoverzicht geeft concreet aan welke informatie toegepast dient te worden in het taxatieverslag voor woningen om alle genoemde belangen uit dit onderzoek te behartigen.

Zoals in hoofdstuk 5 is beschreven, blijkt uit de antwoorden van de WOZ-taxateurs die werkzaam zijn voor verschillende gemeenten of organisaties in Nederland, dat de geselecteerde informatie uit het overzicht volgens een meerderheid aan voorstanders de beste praktische uitkomst zal bieden in het nieuwe taxatieverslag voor woningen. Dat neemt niet weg dat voor bepaalde gemeenten de geselecteerde informatie betere uitkomst zal bieden dan voor andere gemeenten.

6.2 AANBEVELINGEN

In deze paragraaf worden aanbevelingen gedaan op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd. Allereerst worden de algemene aanbevelingen voor de organisatie gedaan. Vervolgens worden aanbevelingen gedaan voor toekomstig onderzoek. Tot slot worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van het externe doel.

6.3.1 ALGEMENE AANBEVELINGEN VOOR DE ORGANISATIE

1. **Maak onderling meer contact met andere gemeenten en organisaties.**
   Gebruik ervaringen van elkaar wat betreft de onderbouwing van de WOZ-waarde en de communicatie naar de burger. Door heel Nederland hebben alle gemeente en samenwerkingsorganisaties veelal dezelfde problemen. Deel kennis en informatie en zoek samen naar oplossingen. Tijdens de interviews kwam bijvoorbeeld naar voren dat de ene gemeente een vragenkader had toegevoegd op de beschikking, deze gemeente heeft hier vervolgens alleen maar negatieve ervaringen mee opgedaan, terwijl een andere gemeente er van overtuigd was dat een vragenkader een 'must have' is op de beschikking en/of het taxatieverslag.

2. **Maak bezwaar indienen laagdrempelig en meer toegankelijk.**
   Uit ervaring van WOZ-taxateurs is gebleken dat vooral de oudere generatie problemen heeft met het maken van bezwaar. Vaak uit dit zich in het maken van bezwaar via een No Cure No Pay-bureau. De oudere generatie die serieus bezwaar wil indienen, maar moeite heeft met digitalisering, zou eigenlijk per telefoon al de mogelijkheid moeten kunnen krijgen. Vervolgens ontstaat een probleem met de formaliteit en de bevestiging van het bezwaar door de burger. Het advies is om deze telefonisch gemelde bezwaren pro forma in te boeken. Het pro forma bezwaar kan vervolgens per brief aangeboden worden waarbij de burger gevraagd wordt dit bezwaar te ondertekenen en retour te sturen. Op deze manier wordt het bezwaar legitiem en wordt de status van het bezwaar van pro forma omgezet naar formeel en is het bezwaar

3. **Maak het taxatieverslag snel en makkelijk toegankelijk.**
   In de WOZ-beschikking wordt de optie tot het maken van bezwaar weergegeven. Echter wordt hierdoor een stap overgeslagen. Burgers dienen eerst verwezen te worden naar de onderbouwing (het taxatieverslag). Het meest voorkomende bezwaar is: "ik vind het te hoog dit jaar". Deze reactie ligt voor de hand wanneer alleen een waarde en een te betalen bedrag vermeld wordt. Een verwijzing in de beschikking naar het taxatieverslag doormiddel van een link of QR-code, dwingt burgers om ook na te denken waarom de WOZ-waarde te hoog is.

6.3.2 AANBEVELINGEN VOOR TOEKOMSTIG ONDERZOEK

Dit onderzoek heeft de mogelijke additionele informatie inzichtelijk gemaakt voor de onderbouwing van de WOZ-waarde van grondgebonden koopwoningen. Dit is gedaan door de bevindingen te toetsen bij verschillende WOZ-taxateurs door heel Nederland. Echter is dient nog onderzocht te worden hoe deze informatie geïnterpreteerd wordt door de burgers zelf. Vooral informatie als "de secundaire objectkenmerken" en "courantheid op basis van specifieke marktgegevens op buurtniveau" zijn op verschillende manieren aan te geven op het

taxatieverslag. Welke wijze is het meest duidelijkheid voor het grootste aantal burgers, dat dient nog onderzocht te worden.

6.3.3 AANBEVELINGEN TEN AANZIEN VAN EXTERNE DOEL

Wat betreft de aanbevelingen op de mogelijkheden omtrent het externe doel: “Een onderbouwing van de taxatiemethode die wordt toegepast in het WOZ-waarderingsproces om zo het aantal bezwaarschriften te verminderen”. Hierbij wordt aanbevolen om de geselecteerde informatie uit het WOZ-onderbouwingsoverzicht toe te voegen in het taxatieverslag voor woningen. Het betreft een omschrijving van de secundaire objectkenmerken, een overzichtelijke tekstuele uitleg van de secundaire objectkenmerken, een grafische weergave van de courantheid aan de hand van marktgegevens die specifiek op buurtniveau zijn weergegeven (eventueel met woningtypering) en tot slot een situatietekening met daarop de locatie van het betreffende object en de daarbij horende referentieobjecten.

6.3 EVALUATIE

In deze paragraaf wordt het onderzoek geëvalueerd. Allereerst wordt het onderzoeksproces geëvalueerd. Vervolgens wordt de kwaliteit van het onderzoek (methodologische verantwoording) beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de betrouwbaarheid, de validiteit en de bruikbaarheid van het onderzoek.

6.2.1 EVALUATIE ONDERZOEKSPROCES

De onderzoeksperiode heeft in totaal 25 weken geduurd. Daarvan betrof het 20 weken regulier onderzoek en 5 weken verlenging om het onderzoek af te ronden. De eerste week was gepland om het PVA af te ronden en dit is ook gerealiseerd. Vervolgens is in week 2, 3 en 4 de eerste versie van hoofdstuk 2 tot stand gekomen.

In week 5 tot en met week 11 zijn alle bestaande taxatiemethodieken toegelicht om hoofdstuk 3 vorm te geven. Op dat punt ben ik vastgelopen en stagneerde het onderzoeksproces. Uit intensief overleg met mijn praktijkbegeleider en schoolbegeleider werd mij duidelijk dat afbakening van de taxatiemethodieken om de marktwaarde van woningen waarderen noodzakelijk was. Week 12, 13 en 14 heb ik daarom gebruikt om de taxatiemethodieken verder te onderzoeken en hoofdstuk 3 op te stellen.

In week 15, 16 en 17 is het beroepsproduct opgesteld op basis van de vergaarde kennis en informatie. Dit beroepsproduct is terug te vinden in hoofdstuk 4. In week 18 en 19 is de opzet van hoofdstuk 5 uitgewerkt en zijn alle hoofdstukken verder aangepast op basis van de feedback van mijn schoolbegeleider. In week 20 zijn de interview vragen opgesteld en aangepast na feedback van de opdrachtgever en schoolbegeleider. In week 21 tot en met 24 zijn de interviews afgenomen en verwerkt. Week 25 is gebruikt om hoofdstuk 6 op te stellen en om de onderzoekscriptie af te ronden.

In afstemming met mijn opdrachtgever en schoolbegeleider is besloten om een overzicht te ontwikkelen dat de WOZ-waarde op een nieuwe manier kan onderbouwen. Dit in tegenstelling tot het plan om een overzicht te maken dat aan de hand van een andere taxatiemethodiek de WOZ-waarde waardeert. De verschillende taxatiemethodieken zijn uiteindelijk niet als uitgangspunt gebruikt, maar na een afbakening zijn de onderbouwingen van deze taxatiemethodieken wel gebruikt om de WOZ-waarde te onderbouwen. Op basis van deze

aanpassing heb ik ook een groot gedeelte van het literatuuronderzoek (hoofdstuk 3) opnieuw op moeten stellen..

Terugkijkend heb ik de voorbereidende fase onderschat en had ik meer contact moeten zoeken met mijn schoolbegeleider om meer gebruik te maken van zijn adviezen. Daarmee zou ik meer grip hebben gehad op de voortgang en had ik mijzelf enorm veel werk en energie kunnen besparen. Ik heb heel veel opzij moeten zetten om te komen tot het voorliggende onderzoeksverslag en ik begrijp nu, achteraf, het advies om mijn afstuderen niet te combineren met naaste bezigheden zoals een (bij)baan. Ik ben trots op het resultaat en ik waardeer alle ondersteuning die ik gekregen heb van mijn opdrachtgever en mijn schoolbegeleider.

6.2.2 KWALITEIT VAN HET ONDERZOEK

De kwaliteit van het onderzoek of de methodologische verantwoording is onderverdeeld in de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid van het onderzoek. Bij de validiteit wordt onderscheid gemaakt in interne en externe validiteit. Hoofdstuk 1 van dit onderzoek heeft beschreven hoe deze begrippen gewaarborgd dienen te worden in de uitvoering van het onderzoek. Echter dient enkel nog geëvalueerd te worden of de begrippen daadwerkelijk gewaarborgd zijn.

Betrouwbaarheid
In hoofdstuk 1 zijn een aantal maatregelen beschreven welke de betrouwbaarheid van het onderzoek zullen verhogen. Het verhogen van de betrouwbaarheid is in hoofdstuk 1 beschreven door de actualiteit en afkomst van bronnen, het testen voor uitvoeren van praktijkonderzoek, inhoudelijke controle door schoolbegeleider, praktijkbegeleider en door (oud) collega-onderzoeker.

Bij het literatuuronderzoek is uitsluitend gebruikt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige bronnen. De voornaamste literatuurbronnen zijn Taxatieleer 1, Taxatieleer 2 en Wat is onderzoek?, Tevens is veel gebruik gemaakt van informatie die terug te vinden is op de websites van CBS, de Rijksoverheid en GBTwente. De websites hebben vaak geen publicatiedatum vermeldt, echter is de aansturing vanuit de overheid en mag er van uit worden gegaan dat deze websites up-to-date gehouden worden met actuele informatie.

Bij het praktijkonderzoek is gekozen om enkel WOZ-taxateurs woningen te interviewen. De taxateurs dienen niet enkel van GBTwente te zijn maar ook van andere gemeenten/organisaties om op die manier een zo breed en divers mogelijk beeld te verkrijgen in de beantwoording van de vragen. Voor het afnemen van de interviews is eerst een proefinterview uitgevoerd. , Uit dit interview bleek dat de voorbereide vragen te complex waren opgesteld waardoor deze voor meerdere interpretaties vatbaar waren. Na aanpassing van de interviewvragen bleek dat de volgende geldende interviews vlot verliepen doordat de vragen helder en eenduidig waren. Dit had ook z’n weerslag op de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de antwoorden.

Begripsvaliditeit
In het onderzoek is de begripsvaliditeit gewaarborgd door in hoofdstuk 2 de begrippen ‘gemeenten’, ‘samenwerkingsorganisaties’, ‘grondgebonden koopwoningen’ en het ‘WOZ-waarderingsproces’ gedefinieerd. In hoofdstuk 3 worden de begrippen ‘taxatiemethodieken’ en ‘marktwaarde voor woningen’ gedefinieerd. Door de bovengenoemde begrippen af te

bakenen is de begripsvaliditeit gewaarborgd en is duidelijke geworden wat wordt bedoeld met deze begrippen voor het gehele onderzoek.

Interne validiteit
De interne validiteit is gewaarborgd door gebruik te maken van triangulatie. Dat houdt in dat meerdere onderzoekmethoden tijdens het onderzoek gebruikt zijn. Het theoretische onderzoek is in de vorm van literatuuronderzoek uitgevoerd. Aan de hand van het theoretisch onderzoek is het beroepsproduct tot stand gekomen. Daarna is het beroepsproduct in praktijk getoetst en bijgesteld aan de hand van de resultaten. De verslaglegging is gecontroleerd door de praktijk- als schoolbegeleider.

Externe validiteit
Om de externe validiteit van het onderzoek te waarborgen is het onderzoek niet specifiek gedaan voor GBTwente maar kunnen andere instanties of gemeenten ook gebruik maken het onderzoek. Zo zou GBTwente de uitkomst van dit onderzoek net zo goed bij haar burgers kunnen toetsen als een andere instantie of gemeente in Nederland. Bij het selecteren van de respondenten zijn WOZ-taxateurs door heel Nederland gevraagd om het interview bij af te nemen. Hierbij is gebruik gemaakt van het netwerk van GBTwente.

Bruikbaarheid
Bij het opstellen van het onderzoek is regelmatig contactmomenten geweest met zowel de schoolbegeleider als de praktijkbegeleider. Hierdoor is een bruikbaar beroepsproduct tot stand gekomen aan de hand van de wensen van de organisatie en voldoet het onderzoek aan de richtlijnen die door opleiding ‘Vastgoed & Makelaardij’ zijn gesteld. De contactmomenten met de schoolbegeleider waren wekelijks en daarbij is elke week een logboek aangeleverd met de verrichte werkzaamheden. De contactmomenten met de praktijkbegeleider waren minder structureel maar op de momenten dat afwegingen of keuze omtrent de richting van het onderzoek gemaakt moesten worden.

BIBLIOGRAFIE

Arnhem, P. v. (2013). *Taxatieleer Vastgoed 1.* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Arnhem, P. van, Berkhout T., Have G. ten. (2015). *Taxatieleer vastgoed 2.* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Breuer & interval / Pro facto. (2020). *Van beroep in bezwaar.* Nederland: Breuer & interval / Pro facto. Opgeroepen op 9 8, 2021, van https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/3028/3088-van-beroep-in-bezwaar-volledige-tekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Brian Sanders. (2020, 7 20). *De privacy van gegevensuitwisseling tussen gemeenten en samenwerkingsorganisaties*. Opgehaald van vng.nl: https://vng.nl/sites/default/files/2020-07/afstudeeronderzoek-de-privacy-bij-de-uitwisseling-van-belasting-en-woz-gerelateerde-gegevens-tussen-gemeenten-en-samenwerkingsverbanden.pdf

Calcasa. (2022, 1 1). *Consumenten*. Opgeroepen op 3 10, 2021, van calcasa.nl: https://www.calcasa.nl/consumenten

CBS. (2016, 4 9). *meeste gezinnen wonen in een rijtjeshuis*. Opgeroepen op 3 7, 2022, van rtlnieuws.nl: https://www.rtlnieuws.nl/geld-en-werk/artikel/635831/meeste-gezinnen-wonen-een-rijtjeshuis

CBS. (2021, 1 1). *Hoeveel woningen telt Nederland*. Opgeroepen op 7-3-2022, van cbs.nl: https://longreads.cbs.nl/nederland-in-cijfers-2020/hoeveel-woningen-telt-nederland/#:~:text=Bijna%206%20op%20de%2010,zijn%20meer%20huurwoningen%20dan%20koopwoningen.

Coelo. (2021). *De hoogte en de structuur van kostenvergoeding voor bedrijven die helpen bij het maken van bezwaar tegen woz-beschikkingen.* Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

De Nederlandse grondwet. (2021, 11 10). *Gemeente*. Opgeroepen op 11 10, 2021, van denederlandsegrondwet.nl: https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vic0lcq0aryx/gemeente

GBTwente. (2021). *Gerechtelijk beroep-rapport.* Hengelo: GBTwente.

GBTwente. (2021). *Veelgestelde vragen over Gebruiksoppervlakte*. Opgehaald van gbtwente.nl: https://gbtwente.nl/veelgestelde-vragen/gebruiksoppervlakte#:~:text=Vanaf%202022%20moeten%20alle%20WOZ,duidelijkheid%20en%20eenheid%20voor%20woningeigenaren.

GBTwente. (2021). *Waarom we er zijn*. Opgehaald van gbtwente.nl: https://gbtwente.nl/

GBTwente. (2021, 11 2). *WOZ-waarde*. Opgeroepen op 11 2, 2021, van gbtwente.nl: https://gbtwente.nl/woz-waarde

GBTwente. (2022). *Model taxatieverslag wonen.* Hengelo: GBTwente.

Hoe de WOZ-waarde tot stand komt. (2021, 1 1). Opgeroepen op 9 12, 2021, van waarderingkamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/

Leus, T. (2019). *Taxatierapport.* Almelo: T.L. Makelaardij. Opgeroepen op 2 28, 2022

Lokaleregelgeving Overheid. (2017, 03 21). *Beleidsregels voor grondgebonden woningen*. Opgehaald van lokaleregelgeving.overheid.nl: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR445630

Motivaction. (2020). *Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ.* Amsterdam: Waarderingskamer. Opgehaald van https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksportaal/documents/public/tabblad-publicaties/Motivaction_rapportage_-_Vertrouwen_in_de_uitvoer_van_de_Wet_WOZ__meting_2020_16-04-2020.pdf

NVM. (2021, 7 8). *Woningaanbod neemt verder af in 2021*. Opgeroepen op 9 12, 2021, van nvm.nl: https://www.nvm.nl/nieuws/2021/woningmarktq2/

NVM. (2022, 1 1). *Woning laten taxeren*. Opgeroepen op 3 11, 2022, van nvm.nl: https://www.nvm.nl/wonen/taxeren/#:~:text=Als%20je%20een%20huis%20koopt,de%20woningmarkt%20van%20jouw%20regio.

NWWI. (2022, 1 1). *Wat is het NWWI*. Opgeroepen op 2 28, 2022, van nwwi.nl: https://site.nwwi.nl/qa/over-het-nwwi/#:~:text=Wat%20is%20het%20NWWI%3F,volgens%20duidelijk%20richtlijnen%20is%20opgesteld.

Overheid wettenbank. (2021, 11 1). *Wet waardering onroerende zaken*. Opgeroepen op 11 30, 2021, van wetten.overheid.nl: https://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2020-01-01

Overheid.nl. (2021, 11 1). *Wet waardering onroerende zaken*. Opgeroepen op 11 29, 2021, van wetten.overheid.nl: https://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2020-01-01

Rijksoverheid. (2019, 9 17). Opgeroepen op 9 11, 2021, van https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/09/17/sneller-meer-betaalbare-woningen-voor-starters-en-middeninkomens

Rijksoverheid. (2021, 11 18). Opgeroepen op 11 18, 2021, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/woz-waarde-bepalen

Rijksoverheid. (2021, 11 3). *Hoe bepalen gemeenten de WOZ-warde?* Opgeroepen op 11 2, 2021, van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/woz-waarde-bepalen

Rijksoverheid. (2021, 7 5). *Kamerbrief bij rapport 'Staat van de Woningmarkt 2021*. Opgeroepen op 9 11, 2021, van rijksoverheid.nl: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/07/05/aanbieding-rapport-staat-van-de-woningmarkt-2021

Rijksoverheid. (2021, 11 2). *Taken van gemeente*. Opgeroepen op 11 2, 2021, van rijksoverheid.nl: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/taken-gemeente

Rijksoverheid. (2021). *Waar wordt de WOZ-waarde voor gebruikt?* Opgehaald van rijksoverheid.nl: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz/vraag-en-antwoord/waar-wordt-de-woz-waarde-voor-gebruikt

Rijksoverheid. (2022, 1 1). *Intergemeentelijke samenwerking*. Opgehaald van rijksoverheid.nl: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/intergemeentelijke-samenwerking

Saarloos, P.J.M.; Francke, M.K. (2008, 1 1). *Onderbouwing taxatie*. Opgeroepen op 11 23, 2021, van pure.uva.nl: https://pure.uva.nl/ws/files/4348104/67523_300467.pdf

Van der Burg, M. G. (2015). *Compendium Gemeentelijk belastingen en de Wet WOZ.* Deventer: Wolters Kluwer.

Van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging.* Noordhoff.

Vastelastenbond. (2022, 1 1). *OZB-tarief in jouw gemeente*. Opgeroepen op 2 14, 2022, van vastelastenbond.nl: https://www.vastelastenbond.nl/belastingen/onroerendezaakbelasting-per-gemeente/

Verhoeven. (2018). *Wat is onderzoek.* Ovezande: Boom.

Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek?* Overzande: Boom.

VNG. (2020, 2 17). *Wat is het woz-waardeloket*. Opgeroepen op 12 2, 2021, van WOZ-datacenter.nl: https://www.wozdatacenter.nl/WOZdatacenter/SearchResult.aspx?SearchWord=basisregistratie

VNG. (2021, 11 2). *belastinggebied*. Opgeroepen op 11 2, 2021, van vng.nl: https://vng.nl/artikelen/belastinggebied

VNG. (2021, 5 6). *Vervolgonderzoek naar ontwikkelingen rond WOZ-bezwaren*. Opgeroepen op 9 8, 2021, van vng.nl: https://vng.nl/nieuws/vervolgonderzoek-naar-ontwikkelingen-rond-woz-bezwaren

Waarderingskamer. (2009, 2 1). *Modelmatige waardebepaling*. Opgeroepen op 12 1, 2021, van uvw.nl: https://www.uvw.nl/wp-content/files/Notitie%20modelmatige%20waardebepaling.pdf

Waarderingskamer. (2017, 8 1). *NIEUWSBRIEF WAARDERINGSKAMER OVER DE WET WAARDERING ONROERENDE ZAKEN*. Opgehaald van waarderingskamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/woz-journaal-nummers/2017/03-woz-journaal/

Waarderingskamer. (2017, 9 21). *Notitie modelmatig waarderen*. Opgeroepen op 2022, van waarderingskamer.nl:

https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksportaal/documents/public/klopt-mijn-woz-waarde/Notitie_modelmatige_waardebepaling_2017-08-21.pdf

Waarderingskamer. (2021). *Feiten over de WOZ*. Opgehaald van waarderingskamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/

Waarderingskamer. (2021, 11 18). *Vertrouwensonderzoek naar de uitvoering van de Wet WOZ, 2020*. Opgeroepen op 11 18, 2021, van waarderingskamer: https://www.waarderingskamer.nl/publicaties/vertrouwensonderzoek-naar-de-uitvoering-van-de-wet-woz-2020/

Waarderingskamer. (2021, 1 1). *waarderingsmethoden niet-woningen*. Opgeroepen op 9 12, 2021, van waarderingskamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-bedrijven/waarderingsmethoden-niet-woningen/

Waarderingskamer. (2022, 1 1). *taxatieverslag objecten in aanbouw*. Opgehaald van waarderingskamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/taxatieverslag-objecten-in-aanbouw/

Waarderingskamer. (2022, 1 1). *Woningen in aanbouw*. Opgeroepen op 2 25, 2022, van waarderingskamer.nl: https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-woningen/woningen-in-aanbouw/

WOZ-datacenter. (2021, 3 7). *Klantonderzoek nieuw taxatieverslag*. Opgeroepen op 3 3, 2022, van wozdatacenter.nl: https://www.wozdatacenter.nl/News/NewsOverview.aspx?NewsId=25249&FromHomePage=False&IsEdit=False&SelectedCategoryId=10&OnlyNews=False

WOZ-datacenter. (2021, 11 10). *Rapport Coelo beschrijft en bevestigt door gemeenten geconstateerde problemen met no cure - no pay bedrijven*. Opgeroepen op 11 23, 2021, van wozdatacenter.nl: https://www.wozdatacenter.nl/News/NewsOverview.aspx?NewsId=25320&FromHomePage=False&IsEdit=False&SelectedCategoryId=8&OnlyNews=False

BIJLAGE 1

Samenwerkingsorganisaties

Organisatie	Samenweringsvorm	Betreffende gemeenten
GBTwente	Openbaar Lichaam	Almelo, Berkelland, Borne, Bronckhorst, Enschede, Haaksbergen, Hengelo Ov, Losser, Oldenzaal, Twenterand.
BS-OB Oost/Brabant	Openbaar Lichaam	Asten, Bernheze, Boekel, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, Landerd, Meierstad, Oss, Sint Anthonis, Someren, Uden.
BWBrabant West/Brabant	Openbaar lichaam	Bergen op Zoom, Breda, Dongen, Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Woensdrecht, Zundert.
Noordelijk Belastingkantoor	Bedrijfsvoeringorg.	Appingedam, Delftzijl, Groningen, Loppersum.
BsGW Gemeenten en waterschappen	Openbaar lichaam	Beek, Beekdaelen, Beegsel, Bergen, Brunssum, Echt-Susteren, Eijsden-Margraten, Gennep, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Leudal, Maasgouw, Maastricht, Meerssen, Nederweert, Peel en Maas, Roerdalen, Roerdalen, Roermond, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venlo, Voerendaal, Weert.
Minutax	Bedrijfsvoeringorg.	Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Wijchen.
BSR Rivierenland	Openbaar lichaam	Culemborg, IJsselstein, Maasdriel, Montfoort, Tiel, West-Betuwe, West Maas en Waal, Wijk bij Duurstede.
BghU	Bedrijfsvoeringorg.	Bunnik, De Bilt, Houten, Lopik, Nieuwegein, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Zeist.
BSGR Gouwe/Rijnland	Openbaar lichaam	Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Katwijk, Leiden, Oegstgeest, Voorschoten, Waddinxveen, Wassenaar, Zoeterwoude.
Tribuut	Bedrijfsvoeringorg.	Apeldoorn, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen.
RBG	Openbaar lichaam	Delftland, Delft, Schiedam, Schieland en de Krimpenwaard, Vlaardingen.
Amstelland	Regeling zonder meer	Diemen, Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn, Ouder-Amstel, De Ronde Venen.
SaBeWa Zeeland	Openbaar lichaam	Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Reimerswaal, Sluis, Terneuzen en Tholen.
GBKZ Kennemerland	Regeling zonder meer	Bloemendaal, Heemstede, Zandvoort.

BIJLAGE 2

Informatiepunten uit onderbouwende rapporten: Taxatieverslag: taxatieverslag woningen in aanbouw, gerechtelijk beroep-rapport, consumentenrapport en taxatierapport.

Taxatierapport (overzicht 1)

Informatiepunten in onderbouwing: "Taxatierapport"	
Informatiepunt	Onderbouwende inhoud
Opdracht/Opname gegevens	Uitbrengdatum, gegevens taxateur en aanvrager, uitvoerder
Objectgegevens	Beknopt omschreven adres en woningtype
Doel taxatie	Voor hypothecaire financiering of voor woning(ver)koop
Waardering marktwaarde	Waarderingsgrondslag met uitleg wat wordt verstaan onder het begrip marktwaarde en marktwaarde met handtekening van de taxateur
Verantwoording en aansprakelijkheid	Toepasselijkheid van EVS, Normblad huidige versie, voorwaarden, tuchtrecht, betrokkenheid taxateur, verklaringen
Bijzondere aandachtspunten object	Ter attentie brengen van aandachtspunten zoals privaatrechtelijke bijzonderheden of bouwproblematiek van de woning of naaste woningen.
Privaatrechtelijke aspecten	Door taxateur geraadpleegde informatie, kenmerken grond, eigendomsverhouding, rechtelijke beperkingen, overige bijzonderheden bijvoorbeeld appartementsrecht
Omschrijving object en omgeving	* Objectomschrijving primaire kenmerken (aanbouw, garage, tuin, etc), constructie materialen en installaties, energiebesparende voorzieningen, bouwjaar, beschrijving indeling looproutes, gebruiksoppervlakten, bruto inhoud. * Omgevingomschrijving bevat tekstuele beschrijving van locatie, waardeafwijking vergelijkbare woningen is meer dan 15%, waarde beïnvloedende omgevingsfactoren * Funderingstoestand en energielabel
Onderhoudstoestand	Binnenonderhoud, buitenonderhoud, bouwkundige constructie, aanvullende onderhouds- en bouwkundige staat van het object, gebreken voor toekomst, achterstalling onderhoud
Milieu/Verontreiniging	Milieumelding, grondverontreiniging, asbest
Eigen bewoning of door derden	Informatie voormalig bewoner
Onderbouwing waardeoordeel	* Toegepaste methodiek en in geval van vergelijkende methode de referentieobjecten * Per referentieobject kenmerkenanalyse en verschillen inzichelijk maken van object * Transactiegegevens en reden van toegepaste vergelijking referentieobject
Courantheid	Gemiddelde verkooptermijn, beschrijving woningmarkt, SWOT-analyse
Publiekrechtelijke aspecten	Geraadpleegde bronnen, bijzonderheden, wet voorkeursrecht, monument
Visuele objectpresentatie	Foto's van alle ruimtes, voorzieningen en tuin
Modelmatige rapporten	Ter onderbouwing van taxatie kan de taxateur modelmatige rapporten opvragen (Ortax,Midas)
Bijlagen	Het normblad geeft een extra onderbouwing hoe de taxateur te werk dient te gaan, historische eigendom informatie, situatietekening

Bron: (Leus, 2019)

gerechtelijk beroep-rapport (overzicht 2)

Informatiepunten in onderbouwing: "Rechtelijk beroepsrapport"	
Informatiepunt	Onderbouwende inhoud
Objectgegevens	WOZ-objectnummer, adres, gemeente
Opdracht	Betreffende taxateur, datum taxatie, tekstuele uitleg betreffende bezwaar en beroep, doel van opdracht, verklaring van aanleiding tot opstellen taxatie, geraadpleegde bronnen
Beschrijving onroerende zaak	Beknopte beschrijving bestaande uit, adres, bouwjaar, materiaal constructie, staat onderhoud, ligging, bijgebouwen, bestemming grond, bestemmingsplan
Kadastrale situatie	Kadaster gegevens gemeentenummer, sectienummer, perceelnummer, index, oppervlakte
Uitleg waardepeildatum	Tekstuele uitleg ten behoeve van toegepaste waardepeildatum of toestandspeildatum
Mededelingen	Opsommingen van uitgangszaken zoals welke onderzoeken wel of niet gebruikt zijn bij taxatie
Referentieverkopen	Hier worden de gekozen referentiewoningen in een overzicht weergegeven met transactieprijs
Getaxeerde waarde	Hier wordt de getaxeerde waarde benoemd met korte bijhorende tekstuele toelichting
Visuele objectpresentatie	Foto's van alle ruimtes, voorzieningen en tuin
Onderbouwing waardeoordeel	* Toegepaste methodiek en in geval van vergelijkende methode de referentieobjecten * Per referentieobject kenmerkenanalyse en verschillen inzichelijk maken van object * Transactiegegevens en reden van toegepaste vergelijking referentieobject
Situatiekaart ligging referentieobjecten	Simpele kaart zonder schaal dat de ligging van de referentieobjecten ten opzichte van de betreffende woning inzichtelijk maakt
Waarde vergelijkingsoverzicht	* Overzicht van woning en de 3 referentieobjecten bestaande uit algemene gegevens, objectgegevens, eenheid, eenheidprijs, totaal, secundaire kenmerken, waardepeildatum, uiteindelijke taxatiewaarde * Grondstaffol met grondprijskaders, eenheidprijs, totaal van woning en de 3 referentiewoningen * Correctie secundaire kenmerken, overzicht dat weergeeft welk percentage in prijs vermeerdering of vermindering wordt toegekent per kwaliteitstoestand, er zijn 5 kwaliteitstoestanden waarvan 3 het gemiddelde 1 ver onder gemiddeld en 5 ver boven gemiddeld is
Kadastrale situatie	Situatiekaart van kadaster afkomstig waar de perceelverdeling en gebouworiëntatie uit op te maken valt.

Bron: (GBTwente, 2021)

Consumentenrapport (overzicht 3)

Informatiepunten in onderbouwing: "Consumentenrapport"	
Informatiepunt	Onderbouwende inhoud
Objectgegevens	Adresgegevens betreffende woning, kenmerken woning zoals bouwjaar en woonoppervlakte
Waardebepaling (Calcasa)waarde	Bij de waardebepaling wordt tekstueel een toelichting gegeven op bovenstaande calcasa-waarde, vervolgens wordt uitleg gegeven over een boven- en ondergrens van de woningwaarde, tot slot wordt een uitleg gegeven over de referentiewoningen waar wordt gerefereerd naar bovenstaande betrouwbaarheidsniveau
Koopsomoverzicht	Overzicht van voorgaande transacties van de betreffende woning
Referentiewoningen	De waarde is tot stand gekomen op basis van ten minste 25 referentiewoningen waar in de rapportage de zes meest relevante woningen worden weergegeven, per referentieobject worden gegevens als adres,woningtype,perceeloppervlak, afstand en koopsom weergegeven
Buurt- en gemeentecijfers	Relevante cijfers omtrent woningverkopen, gemiddelde woningprijzen, prijsveranderingen afgelopen jaren, gemiddelde inkomens, verhoudingen tussen woningtypen en verhouding bouwjaren van de betreffende gemeente
Ontwikkeling gemiddelde woningprijs	Grafische ontwikkeling van de woningprijs betreffende woningtype van de taxeren woning over de afgelopen vijf jaar
Ontwikkeling prijs per vierkante meter	Grafische ontwikkeling van de vierkante meter prijs betreffende woningtype van de taxeren woning over de afgelopen vijf jaar
Aantal woningtransacties per prijsklasse	Op buurt, wijk en gemeente niveau alle transacties uitgedrukt in percentage per prijsklasse
Tips	Calcasa geeft in geval van woning(ver)koop tips over de reële vraag-/koopprijs
Technologie uitleg	Tekstuele uitleg over het eigen Automated valuation model en House price index

Bron: (Calcasa, 2022)

BIJLAGE 3

Huidig taxatieverslag

Taxatieverslag woningen

Locatie woning

Gemeente	...
Adres	...
Postcode	...
Woonplaats	...
WOZ-objectnummer	...

Waardepeildatum:	01-01-2020	
Vastgestelde WOZ-waarde:	**€ 345.000**	waardepeildatum 01-01-2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde:	€ 298.000	waardepeildatum 01-01-2019
Verandering van de WOZ-waarde:	15,8 %	

Objectgegevens

Type woning: vrijstaande woning
Wijk/buurt: ...
Ligging: 2

Onderdelen	Bwjr	Opp	Inh	Stuks	K	O	V	Deelwaarde
1100 - Woning	1938		720		1	2	1	€ 92.880
1210 - Aanbouw woonruimte met dakconstru	1989	16	422	1				€ 53.172
1310 - Dakkapel	1938	13		4				€ 7.400
1570 - Inpandige garage/parkeerpl. in ke	1989	18						€ 1
1590 - Carport	1938	21						€ 5.250
1710 - Dierenverblijf	1938	25						€ 1.225
1840 - Tuinhuis/blokhut	1938	25						€ 1.825
1860 - Overkapping/luifel/veranda vast a	1938	1	59					€ 73
2030 - Grond bij eengezinswoning		1360						€ 183.600

Grond

Ondergrens	Bovengrens	Oppervlakte in staffel	Prijs	Waarde
0 m²	450 m²	450 m²	€ 247,09	€ 111.190
450 m²	1.000 m²	550 m²	€ 123,55	€ 67.953
1.000 m²	10.000 m²	360 m²	€ 12,38	€ 4.457
Totaal (afgerond)		1.360 m²	€ 135,00	€ 183.600

Marktgegevens getaxeerde woning

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr	Letter	Indexnummer	Oppervlakte
…	K	…	G	0000	1360

Geselecteerde vergelijkbare woningen

Verkochte woning 1:

Adres	…
Postcode	…
Woonplaats	…
Verkoopdatum (overdracht bij de notaris)	…
Verkoopprijs	€ 368.000
Geïndexeerde verkoopprijs	€ 332.000

		Waardepeildatum
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 345.000	01-01-2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 345.000	01-01-2019

Objectkenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Wijk/buurt	…
Ligging	3

Onderdelen	Bwjr	Opp	Inh	Stuks	K	O	V
1100 - Woning	1939	120	478		3	3	2
1220 - Aanbouw woonruimte met platdak	1939	28	83				
1590 - Carport	1990	49					
1660 - Berging/schuur vrijstaand platdak	1990	25					
1860 - Overkapping/luifel/veranda vast a	1939	16					
2030 - Grond bij eengezinswoning		577					

Grond

Ondergrens	Bovengrens	Oppervlakte in staffel	Prijs	Waarde
0 m²	450 m²	450 m²	€ 259,78	€ 116.902
450 m²	1.000 m²	127 m²	€ 129,02	€ 16.385
Totaal (afgerond)		577 m²	€ 231,00	€ 133.287

Verkochte woning 2:

Adres	…
Postcode	…
Woonplaats	…
Verkoopdatum (overdracht bij de notaris)	…
Verkoopprijs	€ 420.000
Geïndexeerde verkoopprijs	€ 376.000

		Waardepeildatum
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 385.000	01-01-2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 354.000	01-01-2019

Objectkenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Wijk/buurt	…
Ligging	3

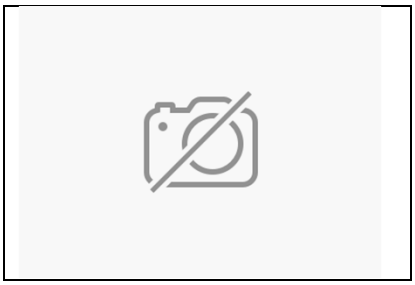
Onderdelen	Bwjr	Opp	Inh	Stuks	K	O	V
1100 - Woning	1956		478		3	3	3
1410 - Voorraadkelder	1956	19		1			
1510 - Garage aangebouwd	1956	21					
2030 - Grond bij eengezinswoning		1465					

Grond

Ondergrens	Bovengrens	Oppervlakte in staffel	Prijs	Waarde
0 m²	450 m²	450 m²	€ 260,25	€ 117.114
450 m²	1.000 m²	550 m²	€ 130,19	€ 71.602
1.000 m²	10.000 m²	465 m²	€ 13,18	€ 6.129
Totaal (afgerond)		1.465 m²	€ 133,00	€ 194.845

Verkochte woning 3:

Adres	…
Postcode	…
Woonplaats	…
Verkoopdatum (overdracht bij de notaris)	…
Verkoopprijs	€ 562.570
Geïndexeerde verkoopprijs	€ 488.000



		Waardepeildatum
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 480.000	01-01-2020
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 460.000	01-01-2019

Objectkenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Wijk/buurt	…
Ligging	3

Onderdelen	Bwjr	Opp	Inh	Stuks	K	O	V
1100 - Woning	1938	160	582		3	3	3
1220 - Aanbouw woonruimte met platdak	1938	74	220				
1310 - Dakkapel	1938	6		1			
1410 - Voorraadkelder	1938	27					
1520 - Garage aangebouwd dakconstructie	1938	32	125	1			
1840 - Tuinhuis/blokhut	1938	15					
1860 - Overkapping/luifel/veranda vast a	1938	16					
2030 - Grond bij eengezinswoning		1070					

Grond

Ondergrens	Bovengrens	Oppervlakte in staffel	Prijs	Waarde
0 m²	450 m²	450 m²	€ 260,02	€ 117.008
450 m²	1.000 m²	550 m²	€ 129,99	€ 71.496
1.000 m²	10.000 m²	70 m²	€ 12,67	€ 887
Totaal (afgerond)		1.070 m²	€ 177,00	

BIJLAGE 4

Vergelijkingsmatrix

		Referentieobject 1	Referentieobject 2	Referentieobject 3
1	Verkoopprijs	€ 294.000	€ 270.000	€ 261.000
2	Verkoopdatum	3 maanden terug	12 maanden terug	8 maanden terug
3	Tijdcorrectie	97%	87%	91%
4	Verkoopprijs na tijdcorrectie	€ 303.093	€ 310.345	€ 286.000
5	Grondoppervlak	120m²	108m²	112m²
6	Locatie	Beter	Slechter	Gelijk
7	Omgeving	Gelijk	Gelijk	Gelijk
8	Voorzieningen	Gelijk	Gelijk	Slechter
9	Subjectieve locatiecorrectie	107%	98%	103%
10	Verkoopprijs na locatiecorrectie	283.264	301.598	278.459
11	Inhoud opstal	350m²	385m²	350m²
12	Subjectieve inhoudcorrectie	100%	100%	100%
13	Verkoopprijs na inhoudcorrectie	€ 283.264	€ 301.598	€ 278.459
14	Afwijkingen in constructie			
	* Bouwjaar	1926	1966	1924
	* Fundering	Gelijk	Beter	Gelijk
	* Gevels	Gelijk	Beter	Gelijk
	* Vloeren	Gelijk	Gelijk	Gelijk
	* Kap	Gelijk	Gelijk	Gelijk
	* Isolatie	Gelijk	Beter	Gelijk
	* Materiaalkeuze	Gelijk	Minder	Gelijk
15	Subjectieve constructiecorrectie	100%	110%	100%
16	Prijs na construcctiecorrectie voorzieningscorrectie onderhoudscorrectie	€ 283.264	€ 274.180	€ 278.459
17	Afwijkingen in de voorzieningen			
	* Tuin	Gelijk	Gelijk	Gelijk
	* Installatie	Beter	Gelijk	Minder
	* Sanitair	Beter	Minder	Gelijk
18	Subjectiever voorzieingencorrectie	105%	98%	100%
19	Prijs na voorzieningcorrectie	€ 269.776	€ 279.776	€ 278.459
20	Afwijkingenin het onderhoud			
	* Buiten	Minder	Beter	Minder
	* Binnen	Minder	Minder	Minder
21	Subjectieve onderhoudscorrecti	98%	95%	100%
22	Prijs na onderhoudscorrectie	€ 275.281	€ 294.501	€ 278.459
	Berekening van het gemiddelde			
	Object 1	€ 275.281		
	Object 2		€ 294.501	
	Object 3			€ 278.459
	Gemiddeld			€ 282.747
	Waarde van het te taxeren object	**€ 282.747**		

BIJLAGE 5

Toelichting (theoretische) WOZ-onderbouwingsoverzicht van figuur 4.4 uit hoofdstuk 4. Hier wordt de referentie van de belangen met de informatiepunten toegelicht. Hier wordt duidelijk welke wijze belangen worden behartigd door de betreffende informatiepunten.

Cluster informatiepunten	Toelichting per cluster
1. Vastgestelde waarde	Vastgestelde waarde is de uitkomst van de taxatie, het is noodzakelijk dat gelijk duidelijk is waar het rapport over gaat, waar het op gebaseerd is en wat de uitkomst inhoudt dit wordt in het taxatieverslag gedaan door de volgende informatiepunten: **De vastgestelde waarde** is de hoofzaak bij de taxatie en geeft aan waar het rapport over gaat. **Tekstuele uitleg waardepeildatum/toestand peildatum** is noodzakelijk omdat men dient te weten ten opzichte van welk tijdstip de WOZ-waarde zijn waarde uitdrukt. Zo weet men op welk tijdstip de WOZ-waarde gebaseerd wordt. **Tekstuele uitleg vastgestelde waarde** is noodzakelijk omdat hier de inhoudelijke definitie van de WOZ-waarde wordt verwoord. Dit is van belang om duidelijk te maken wat de WOZ-waarde inhoudt.
2. Objectgegevens	Objectgegevens geven de input weer van het volgende cluster: De berekeningswijze. Het is daarom van belang een goede afweging te maken in de informatie die hier wordt verschaft. Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen te weinig informatie veroorzaakt verwarring. **De WOZ-objectgegevens** zijn net als de **kadaster perceelgegevens** en de **omschrijving object primair**, voor alle woningen toepasbaar, noodzakelijk voor de onderbouwing van het waarderingsproces en begrijpelijke informatie voor de woningeigenaar. **Historische transacties van de woning** is een optioneel informatiepunt wanneer de woning binnen de afgelopen 2 jaar verkocht is kunnen de verkoopgegevens leidend zijn voor de WOZ-waarde. Mogelijk additioneel informatiepunt: **Omschrijving object secundair** is te combineren met de omschrijving object primaire voor een complete onderbouwing van het waarderingsproces. Dit informatiepunt draagt bij aan het onderbouwen van de vergelijking met referentieobjecten. Tevens laat dit informatiepunt zien dat veel aandacht wordt besteed aan het waarderen van de WOZ-waarde.
3. Berekeningswijze	De berekeningswijze geeft weer hoe aan de hand van de objectgegevens de waarde tot stand is gekomen. Het taxatieverslag doet dit door **de berekeningswijze en het waardeoordeel** te onderbouwen aan de hand van referentieobjecten. Dit zijn vergelijkbare objecten die in het om en nabij het waardepeildatum zijn verkocht. Dit informatiepunt is in elk onderbouwend rapport terug te vinden en heeft meerdere mogelijkheden betreft het weergeven in de onderbouwing. Het grootste verschil in de rapporten is het aantal referentieobjecten dat wordt gebruikt, omdat dit aantal in alle andere rapporten hoger ligt dan bij het taxatieverslag kan worden geconcludeerd dat bij het taxatieverslag meer referentiewoningen weergegeven dienen te worden om het wantrouwen teniet te doen. De berekeningswijze kan additioneel worden onderbouwt door de **courantheid met marktgegevens** van woningen toe te voegen aan de onderbouwing. Dit informatiepunt is voor elke woning toepasbaar, maakt duidelijk dat de WOZ-waarde voort komt uit de vergelijkingsmethode met alle woningen en geeft aan dat veel aandacht wordt besteed om de WOZ-waarde te waarderen. **Tekstuele uitleg van de vergelijkingsmethode met alle woningen en het modelmatig waarderen** dient te benadrukken wat modelmatig waarderen is en dat de WOZ-waarde voortkomt uit een vergelijking met alle woningen.
4. Visuele presentatie	Het cluster: Visuele presentatie is geclusterd omdat de betreffende informatiepunten niet thuishoren bij de andere clusters. Het huidige taxatieverslag heeft geen bijhorende informatiepunten, echter is een eis van de waarderingskamer dat het taxatieverslag visueel aantrekkelijk dient te zijn, deze eis is te refereren met dit cluster. Een **situatietekening** met daarop de locatie visueel aangegeven van de betreffende woning, met daarbij de bijhorende referentiewoningen, is voor elke woning toepasbaar, maakt de vergelijking begrijpelijk voor de gemiddelde woningeigenaar en maakt de onderbouwing visueel aantrekkelijk.
5. Toelichting	De toelichting van het taxatieverslag dient informatie te verschaffen voor alle zaken die naast het waarderen van de WOZ-waarde liggen maar wel van belang zijn voor woningeigenaren gezien de belangen die zijn opgesteld. **Tekstuele uitleg over de controle van de overheid/waarderingskamer** geeft aan dat taxateurs gecontroleerd worden door de waarderingskamer bij het uitvoeren van de taxaties. Het cluster: Toelichting is de het ideale cluster voor eis 1 van de waarderingskamer-eisen: Woningeigenaren moeten zich uitgenodigd voelen om bij onduidelijkheid contact op te nemen. Informatiepunt: **Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid** refereert naar de controle van de waarderingskamer bij uitgifte van het taxatieverslag en geeft aan hoe een woningeigenaar vragen kan stellen of bezwaar kan maken op de WOZ-waarde. Bij het toevoegen van dit informatiepunt dient het wantrouwen in de WOZ-waarde verminderd te worden en kunnen bezwarenschriften op voorhand voorkomen worden.

BIJLAGE 6

Onderdeel 1: Algemeen

1 Wie bent u en wat is uw beroep?
2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?
3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

In het onderzoek is onderzocht welke informatie mogelijk toegevoegd zou kunnen worden aan het nieuwe model-taxatieverslag om de WOZ-waarde te onderbouwen. Om te bepalen uit welke informatie een nieuw taxatieverslag zou moeten bestaan dient rekening gehouden te worden met informatiebehoefte van burgers en de opgestelde eisen van de waarderingskamer.

Informatiebehoefte van burgers kunnen erg specifiek zijn, in dit onderzoek zijn algemene informatiebehoeften afkomstig uit onderzoeksrapporten: “Vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ als input gebruikt” (van Motivaction) en “WODC van beroep in bezwaar” (van Breuer&Intraval / Profacto).

- Twee op de drie Nederlanders weet niet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is
- Vier op de vijf Nederlanders weet niet dat WOZ-taxateurs gecontroleerd worden door de waarderingskamer
- Te veel informatie geeft verwarring
- Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

In het onderzoek wordt de informatie geselecteerd aan de hand de belangen. Behartigd bepaalde informatie meerdere belangen, het zijnde informatiebehoeften van burgers of eisen van de waarderingskamer, dan is de informatie van meerwaarde voor een nieuw taxatieverslag. Een aanname is gemaakt om informatie weg te strepen en te stellen dat de informatie niet van meerwaarde is voor het taxatieverslag. De aanname is dat informatie ‘***te veel***’ is en voor verwarring kan zorgen wanneer de informatie niet bij elke woning van toepassing is. Tevens is informatie ‘***te veel***’ als de informatie geen van de andere belangen behartigd.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Onderdeel 3: Mogelijke additionele informatiepunten

In het onderzoek zijn alle kopjes/alinea’s van verschillende onderbouwende rapporten geïnventariseerd en benoemd als ‘informatiepunten’. Elk informatiepunt heeft andere inhoudelijke informatie om de getaxeerde waarde te onderbouwen. In het volgende voorbeeld ziet u alle informatiepunten van het huidige taxatieverslag met rechts daarnaast alle mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten.

Links naast de twee kolommen met informatiepunten ziet u vijf clusters/onderdelen. Elk onderbouwend rapport is op te delen in verschillende onderdelen waar verschillende informatiepunten aan toebehoren. Gekeken naar de clusters/onderdelen en naar de bijhorende informatiepunten, zijn er een aantal dingen op te merken: Zo zijn bij onderdeel 1 geen additionele informatiepunten geïnventariseerd, heeft cluster/onderdeel 4 nog geen informatiepunten in het huidige taxatieverslag en kunnen mogelijke additionele

informatiepunten individueel of aanvullend zijn op informatiepunten uit het huidige informatiepunten. Aanvullende informatiepunten staan achter het huidige informatiepunt van het taxatieverslag dat het aanvult. Individuele informatiepunten staan achter een witregel in de kolom met informatiepunten uit het huidige taxatieverslag.

Cluster (onderdelen)	Informatiepunten WOZ-taxatieverslag	Mogelijke additionele informatiepunten uit andere onderbouwende rapporten
1. Vastgestelde waarde	**A.** Vastgestelde waarde	
	B. Tekstuele uitleg waardepeildatum en	
	C. Tekstuele uitleg vastgestelde waarde	
2. Objectgegevens	**D.** (WOZ-)Objectgevens	
	E. Kadaster perceelgegevens	
	F. Omschrijving object primair (objectkenmerken/onderdelen: aanbouw, garage, tuin)	**G.** Omschrijving object secundair (kwaliteit onderdelen, duurzaamheid, staat voorziening)
		H. Bijzondere aandachtspunten woning (bouwtechnische bijzonderheden)
	I. Historische transacties woning	
		J. Privaatrechtelijke aspecten
		K. Publiekrechtelijke aspecten
		L. Milieu/verontreininging
3. Berekeningswijze	**M.** Berekeningswijze/Onderbouwing waardeoordeel (met referentieobjecten)	**N.** Courantheid met marktgegevens (nationaal, gemeentelijk en buurt)
	O. Tekstuele uitleg vergelijkingsmethode met alle woningen en modelmatig waarderen	**P.** Vergelijking met ander modelmatig model (Midas)
4. Visuele presentatie		**Q.** Visuele objectpresentatie
		R. Situatietekening
5. Toelichting	**S.** Tekstuele uitleg controle oveheid/waarderingskamer	
	T. Doel taxatie	
		U. Verantwoording, benaderwijze en aansprakelijkheid (controle, vraag- en bezwaarmogelijkheid)
		V. Opdracht taxatie
		W. Tips voor waardeinvloed
		X. Mededelingen

De volgende vragen worden per cluster/onderdeel gesteld in onderdeel 3.1 tot en met onderdeel 3.5.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

Het taxatieverslag geeft momenteel een omschrijving van het object primair (informatiepunt F). In andere onderbouwende rapporten, bijvoorbeeld het taxatierapport van een makelaar, worden primaire objectonderdelen ook secundair omschreven (informatiepunt G) aan de hand van kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen en duurzaamheid. Tevens worden in een taxatierapport ook bouwtechnische bijzonderheden (informatiepunt H) vermeldt.

Rekening houdend met de volgende belangen:

- Te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen
- Te veel informatie veroorzaakt verwarring

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Mogelijke informatiepunten J, K en L (privaatrechtelijke-, publiekrechtelijke aspecten en milieu/verontreinig) worden in het onderzoek aangemerkt als 'te veel' informatie omdat het niet voor elke woning toepasselijk is, het zou daarom voor verwarring kunnen zorgen.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

De onderbouwing van het waardeoordeel aan de hand van referentiewoningen is momenteel de enige informatie die burgers kunnen inzien. Omdat het merendeel van de burgers niet weet waar de WOZ-waarde op gebaseerd is, niet weet dat de marktwaarde leidend is voor de WOZ-waarde en niet weet dat er met 'alle' woningen wordt vergeleken in plaats van alleen de drie referentiewoningen in het taxatieverslag, zou (informatiepunt N) courantheid door marktgegevens uitkomst kunnen bieden in het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde.

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?

Modelmatig waarderen kan voor sommige mensen als ongeloofwaardig worden ervaren omdat het een waarde is die automatisch voortkomt uit de computer-rekenmodel. Momenteel wordt de modelmatige waardebepaling kort toegelicht in de toelichting van het taxatieverslag.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

Bij andere onderbouwende rapporten is een visuele presentatie cluster/onderdeel geïnventariseerd. Het taxatieverslag beschikt niet over een visuele presentatie. Bij dit cluster zijn twee bijhorende informatiepunten geïnventariseerd, namelijk: een objectpresentatie en een situatietekening.

Een objectpresentatie (informatiepunt Q) met foto's is niet voor elke woning toepasbaar in het taxatieverslag omdat niet van elke woning foto's beschikbaar zijn.

Een situatietekening met daarop de locatie van de betreffende woning ten opzichte van de referentiewoningen of vergelijkbare woningen op buurtniveau is wel mogelijk toe te passen in het nieuwe model-taxatieverslag.

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Onderdeel 3.5: Toelichting

Stel: In de toelichting van het taxatieverslag wordt vermeldt dat vragen gesteld kunnen worden en dat er door de burger zelf kosteloos bezwaar gemaakt kan worden via de gemeente/organisatie die de WOZ-waarde heeft gewaardeerd.

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie, informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan de toelichting van het taxatieverslag?

BIJLAGE 7

INTERVIEWS:

Om het WOZ-onderbouwingsoverzicht te toetsen in praktijk zijn 8 interviews afgenomen, in kader van privacy is alleen een respondentnummer en een aanduiding van de gemeente vermeldt.

RESPONDENT: 1, GEMEENTE A

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben zelfstandig WOZ-taxateur en momenteel werkzaam voor de gemeente A.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

ja dat weet ik, bij de gemeente A zijn ze nog niet bezig met het opstellen van een nieuw-taxatieverslag. Ze zijn intern vooral bezig met andere ontwikkelingen.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Dat 2 op de 3 Nederlanders niet weet hoe de WOZ-waarde tot stand komt, dat weet ik maar het verbaast me elk jaar weer opnieuw. De WOZ bestaat al sinds 1995 en elk jaar wordt er in de media steeds meer aandacht aan besteedt. Wat betreft 4 op de 5 Nederlanders niet weet dat de taxateurs controleert worden door de waarderingskamer dat zijn er echt wel heel erg veel en lijkt mij ook aan de gemeente of eigenlijk ook meer aan de waarderingskamer om dit beter aan te kaarten naar de burgers toe. Daarnaast vind ik dit ook een taak van de VNG. Ik begrijp bijvoorbeeld ook niet waarom de VNG geen reclame maakt. Het is niet alleen een taak van de gemeente maar ook dus van de waarderingskamer en de VNG om mensen duidelijk te maken over zaken zoals dat een taxateur gecontroleerd wordt maar ook gewoon überhaupt de totstandkoming en het informeren van mensen. Persoonlijk vind ik het van de zotte dat in 25 jaar tijd nog zo veel onduidelijkheid is en dat er nog zo veel bezwaarschriften worden ingediend. Te veel informatie is verwarrend en te weinig informatie veroorzaakt wantrouwen is erg lastig om te zeggen voor een gemiddelde burger, want wat is de gemiddelde burger? Maar als ik kijk naar de mensen die bezwaar maken dan doe ik nu een gok, maar dan denk ik dat 75% qua leeftijd wel 65+ is. Die zijn niet digitaal vaardig, die hebben tijd zat, die kijken naar de beschikking en rekenen dat om naar guldens waardoor ze enorm schrikken. Voor jongere mensen is het allemaal veel makkelijker te begrijpen die zoeken zelf de informatie op die kijken soms zelf al naar de verkopen in de buurt dus die hebben niet zoveel informatie nodig op het taxatieverslag. Dus te veel informatie geeft verwarring en te weinig informatie geeft wantrouwen de afwegingen moeten goed zijn om zo veel mogelijk mensen goed te kunnen bedienen.

Is het denkt u wel op te lossen met 1 variant taxatieverslag of zijn er misschien meerdere varianten nodig?

Ja ik denk wel dat 1 taxatieverslag het beste is, alleen je kunt niet iedereen naar wens bedienen. Er zullen altijd burgers blijven die bezwaar maken om dwars te liggen of er zijn zelfs burgers die bezwaar maken omdat ze zogenaamd een hekel hebben aan de gemeente. Ik

denk dat het verslag minder druk moet zijn dan nu, duidelijker en overzichtelijker maar wel dat het alle nodige informatie moet bevatten.
Dus minder als een Excel-bestand en bijvoorbeeld meer als een informatieve brochure?
Ja of dat je hem puntsgewijs open kan klappen, digitaal kan dit mooi met punten informatie die je uit kan klappen bijvoorbeeld, zodat je de informatie kan pakken die je wilt hebben. Zo kun je bij iemand die alles in detail wil weten voorzien van alle informatie en iemand die over het algemeen wel allemaal goed vindt breng je niet in verwarring en wek je ook geen vragen bij op door te veel informatie weer te geven. Ik denk dat we daar naartoe moeten. Wat betreft de papieren versie, ik weet niet of dat nog gebeurt maar dat is lastig.

5 Wat vindt u van deze aanname?
inderdaad, ik zou het vooral laten bij het onderbouwen van de waarde en niet de nadruk leggen op de bijzaken.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?
Ja dat denk ik wel, het is de reden waarom mensen een taxatieverslag bekijken dus leg dan ook gelijk bovenaan bij de WOZ-waarde uit wat de vastgestelde waarde inhoudt. Dit kan ook heel beknopt.
Momenteel is dit 5 regels ongeveer, dat is meer dan de 12 regels uitleg van waardepeildatum en toestandpeildatum.
Klopt het valt mee die 5 regels maar het zou ook zelfs in 2 regels uitgelegd kunnen worden, om het kort duidelijk en beknopt te houden.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ja dat denk ik wel, hoewel ik niet zeker ben of elke burger het zal begrijpen omdat het ook veel uitleg met zich mee zal brengen. Wanneer elk punt van KOUDV terugkomt in het taxatieverslag en je gaat ergens vanaf wijken, zie dat dan maar eens uit te leggen naar de burger toe. Tevens moet je uitleggen dat de ligging en de uitstraling bijvoorbeeld ook niet ter discussie staan en dat dit vaste eenheden zijn. Maar ik denk wel dat je uiteindelijk naar het vermelden van secundaire objectkenmerken toe moet om te voorkomen dat mensen appels met peren met elkaar blijven vergelijken.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ik weet niet of dit in een verslag kwijt kan want een verslag is natuurlijk ook geen rapport een rapport is met een heel ander doeleind opgesteld dan een verslag. Het zou mooi zijn als het kan maar ik denk ook wel dat het een stap te ver is of dat het überhaupt wel haalbaar is. Want de waardering van een WOZ-object doe je niet 1 op 1 die worden in bulk gewaardeerd.
Is het ook geen optioneel punt denkt u?
Nee ik denk niet dat je dat moet doen, mij lijkt het ook geen optioneel punt.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Nee ik denk inderdaad dat dit niet in het taxatieverslag thuishoort. Het is niet voor elke woning van toepassing en zo lang jij je beperkt tot de transactiecijfers uit de nabije omgeving denk ik dat je daar al voldoende rekening mee hebt gehouden. Je kunt niet elke woning apart specifiek onderbouwen en rekening houden met allerlei factoren. Daar heb je ook uiteindelijk een bezwarentermijn voor, de mogelijkheid om bezwaar te maken is voor de burger om die specifieke dingen aan te geven. Ook nog even terugkomend op de vorige vraag, ik vind het heel bijzonder dat mensen het gehele jaar weten dat ze een oude keuken hebben en het hele jaar door weten ze dat ze bezwaar kunnen maken, en dan geven ze in die zes weken bezwaartermijn nog aan dat ze een oude keuken hebben. Ik denk bij mezelf dan geef dingen gewoon aan als burger als je wil dat de gemeente er rekening mee houdt, doe dat in een eerder stadium dan die bezwaartermijn.
Dus u vindt dat de burger er niet genoeg bij wordt betrokken?
Ja de mensen worden er niet genoeg bij betrokken denk ik. Ik vind dat ook wel een taak van de gemeente, de gemeente kan ook kenbaar maken wanneer er wat aan de hand is als er vragen zijn dat ze dit gedurende het hele jaar kunnen melden en niet alleen in die 6 weken plus het voortraject. Dat neemt niet weg dat de burgers zelf ook meer initiatief moeten tonen.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?
Ik denk dat dat ook een stukje communicatie is, dat dat veel beter kan. De waardeontwikkeling van de laatste jaren tonen, ja dat kan. Maar dan moet je het ook wel jarenlang consistent hebben gewaardeerd.
Maar ook de waardeontwikkeling van het huidige jaar op bijvoorbeeld buurtniveau? Dat bijvoorbeeld wordt weergegeven, dit jaar zijn de woningen in uw buurt met 8% gestegen.
Ja dit zou duidelijkheid kunnen geven aan een burger wanneer de waarde is gestegen met 7% en het gemiddelde is 8%. Maar dan moet je de waarderingen van de afgelopen jaren ook gewoon goed op orde hebben, niet zoals nu ook veel gebeurd, dat van alles aan het ligt komt en dat de waarde ineens stijgt met 25%. Want dan wordt er opgebeld door de burger hoe deze stijging zo hoog kan zijn. Wees dan maar eens geloofwaardig dat die burger al die jaren te weinig heeft betaald en de waarde daarom nu is bijgesteld. Dus als je het jarenlang op orde hebt denk ik dat je het best kan vermelden, dit is de gemiddelde waardeontwikkeling van dit woningtype in die buurt.
Dus dan wel de waardeontwikkeling met woningtype in de buurt?
Ja dat zou ik wel doen, je ziet nu ook weer door corona dat er enorme verschillen zijn in de waardeontwikkelingen van grondgebonden woningen met 19% en gestapelde woningen met 12%. Gestapelde woningen zijn een stuk minder aantrekkelijk geworden door de lockdowns omdat mensen daar weinig tot geen buitenplaats hebben en dergelijke, een stukje tuin is voor mensen toch wel een stukje belangrijker geworden.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?
Ik zelf zou als burger daar wel vragen over hebben. Maar misschien komt dat omdat ik er zelf ook wat dieper in zit. Maar ik zou mij erg afvragen waarom Midas bijvoorbeeld 10% lager uitvalt

dan Ortax. Ik zou dan willen weten welke verkopen ten grondslag liggen aan Midas en welke bijvoorbeeld ten grondslag liggen bij Calcasa zodat ik een idee krijg waar die waarde op gebaseerd is. Maar ik denk dat een burger als snel denkt van waarom komt Midas veel lager uit, wie bent u dan om te zeggen dat de waarde hoger ligt, of waarom wordt het gemiddelde niet genomen? Wij hebben zelfs al burgers die schrijven: “Eerlijke WOZ komt lager uit.”
Dus het is leuke informatie voor de taxateur zelf maar voor de burger is het beter om achterwege te laten?
Ja bij de gemeente A heb je ook de AI-waarde, maar ik kijk daar helemaal niet naar. Want dat is juist opgebouwd uit een heleboel gemiddelden. Ik denk dat die waarde in de huidige markt, die ook heel grillig is, dat het niet zoveel zegt. Hoe vaak wordt er namelijk wel niet overboden 40, 50 of wel 60 duizend. Wat is een transactiesom nog waard? In het westen van ons land begint elke advertentie met: “Dit is een bieden vanaf prijs.” Terwijl hier het de woning te koop wordt gezet voor een verkoopprijs.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?
Het toevoegen van een objectpresentatie heeft inderdaad ook niet mijn voorkeur want ik denk dat het dan ook heel erg rommelig wordt. Echter denk ik wel dat je met de referenties dat je daar wel iets visueels mee kan. Wat ik zelf graag zou willen zien is namelijk: referentie 1,2 en 3 naast elkaar met foto van vooraanzicht en dan heel simpel daar onder vierkante meterprijs van de kavel, bijgebouwen, woning en dan uw woning is gewaardeerd op deze waarde. Het kan heel erg simpel en in een paar regels. Misschien moeten we er wel naartoe dat de burgers mee kunnen kijken op de PMA, dat je laat zien welke verkopen er in de buurt zijn gerealiseerd en op welke verkopen de WOZ-waarde gerealiseerd is.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?
Ik denk dat dit te laat komt, deze informatie in het taxatieverslag. Het zou ook al daarvoor in de beschikking vermeldt moeten worden. We weten ook niet hoeveel mensen nu daadwerkelijk het taxatieverslag inzien. Ik denk namelijk procentueel gezien dat het er enorm weinig zijn. Ik denk dat je deze informatie in een eerder stadium moet geven maar aan de andere kant kun je het er natuurlijk altijd neerzetten, het helpt altijd wel een aantal mensen. Tevens wordt het percentage No Cure No Pay-bezwaren toch alleen nog maar meer. Dit jaar werd mij ook gevraagd hoe kan het percentage NCNP-bezwaren verminderd worden? Volgens mij vragen ze zich dat bij GBTwente ook af, bij GBTwente hebben ze dit jaar QR-code geïntroduceerd maar het percentage NCNP-bezwaren is alleen maar meer toegenomen.
Vaak is dit ook onwetendheid van de burger en meer mensen krijgen ook door dat het de gemeente geld kost wanneer ze een bezwaar indienen via NCNP.
Nog een voorbeeld is dat de gemeente mij vroeg om aanbevelingen en toen hebben we gezegd dat je misschien wel terug moet naar de basis. Doe een flyer in de beschikking, dat kost helemaal niks zo’n flyer, en vermeldt in Jip en Janneke-taal hoe de WOZ-waarde tot stand komt, zet er iets op over No Cure No Pay en neem contact met ons op. Uiteindelijk resultaat: percentage NCNP is gestegen. Waar komt dat nou door?
Door de goede reclamering van de No Cure No Pay-bureaus.
Ja, thats it. Reclamering op radio 2, Veronica, Bezwaarmaken.nl, WOZmeldtpunt en op televisie EerlijkeWOZ. Ik weet wel dat het daardoor komt. Maar ik ben een van de weinige

mensen die de eigenaar van EerlijkeWOZ opbelt om te vragen hoe hij dit nou allemaal doet. Toen kreeg ik te horen dat ze gewoon een aantal keer met 7 man in het centrum van Rotterdam hebben gestaan met opvallende rode jassen en een grote gehuurde kar. Alle 7 een Ipad met 5g er op en vervolgens gaan ze de gehele dag burgers aanhouden in hartje Rotterdam waar hij de WOZ-waarde laat zien, want dit zijn gewoon openbare gegevens, dan vergelijkt hij de WOZ-waarde met zijn eigen waarde door de woning door zijn eigen applicatie te halen 'on the spot'. Tot slot laat hij die burger in nog geen 2 minuten zien dat hij denkt dat de WOZ-waarde 20 duizend naar benden zou kunnen krijgen en het enige wat de burger hoeft te doen is een handtekening zetten. Daar halen ze al in 1 dag zo veel bezwaren mee op, daar kunnen jij en ik het gehele jaar niet tegenop werken zoveel geld halen ze binnen op 1 dag. Het is gewoon aanwezig zijn gezien worden en vervolgens blijven herhalen. Dat is zo anders dan bij de gemeente momenteel gaat, daar wordt momenteel 2 weken van te voren begonnen met informeren dat de aanslag er aan komt. Maar om terug te komen op het bezwaar maken, als ik bij de gemeente bezwaar wil maken dan ga ik naar de website, dan moet ik inloggen met me DigID wat mij nog wel lukt maar wat bijvoorbeeld voor mijn moeder al weer lastig wordt. Terwijl je bij een bureau gemotiveerd en al binnen 2 minuten bezwaar kan maken daar komt geen DigID aan te pas, wat de oudere generatie ook veel meer aanspreekt. Wanneer een oudere burger via de telefoon contact op neemt wat voor hun gewoon het minst moeilijk is, en ze vragen of ze bezwaar kunnen maken dan kunnen we vervolgens niet per telefoon het bezwaar aannemen dat moeten ze dan weer vervolgens zelf online gaan doen, als ze dat geen obstakel hadden gevonden hadden ze dat gelijk wel gedaan, dan moeten ze hulp vragen van de kinderen of buren om bezwaar te kunnen maken. Ik zelf zou het bezwaar gewoon inboeken en een ontvangstbevestiging terugsturen. Het hele eieren eten nu is dat er zogenaamd een handtekening moet komen om het formeel te maken. Desnoods stuur je dan een kaartje met een antwoordnummer erop zodat ze de handtekening per post kunnen toesturen. Als het zo nodig om die handtekening moet gaan dan krijg je dat vanzelf nog wel terug, maar dan heb je het bezwaar in ieder geval al geregistreerd en voorkom je dat het een NCNP-bezwaar wordt. Vervolgens heb je het proces van bezwaarafhandeling. Ik denk dat je binnen een week uitspraak kan doen. Maar momenteel wordt na het gesprek met de dienstverlener de burger weer naar zijn pc gestuurd daar moet hij het bezwaar schrijven, dan moet het worden ingeboekt, dan moet de ontvangstbevestiging gestuurd worden, het komt in de workflow, dan gaat het naar de taxateur, die zet het weer terug in het systeem, daarna gaat het naar juridische zaken en dan komt er een uitspraak uit. Dat is gewoon een lang traject waar we gewoon veel winst in kunnen behalen. Er wordt namelijk gevraagd om te bellen, vervolgens belt de burger op dat hij bezwaar wil maken maar dan krijgt hij te horen dat het zo niet kan en dat hij eerst nog van alles zelf moet doen. Dus ik ben van mening dat het bezwaar gewoon gelijk aan de telefoon ingeboekt moet worden, want als we er informeel aan de telefoon uit komen dan wordt de waarde ook wel gewoon verlaagd. Daar komt dan ook geen handtekening aan te pas.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Deze punten lijken mij niet van meerwaarde, wat bedoel je met tips voor waarde invloed? **Bijvoorbeeld als u uw onderhoud verbeterd dan kan dit al snel 5% oplopen in waarde van het betreffende woningonderdeel. Veel van die tips slaan op de secundaire objectkenmerken.**

Oké op die manier inderdaad, nee dat lijk mij geen goede toevoeging.

RESPONDENT: 2, GEMEENTE B

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben werkzaam als taxateur bij de gemeente B.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Nee we hebben wel naar die initiatieven gekeken maar wij houden het momenteel bij het standaard taxatieverslag dat we al meer dan 20 jaar gebruiken.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Ja zeker, je hebt veel mensen die opbellen omdat ze de WOZ-waarde te hoog vinden. Ik hoor van allerlei verhalen waar mensen uitleggen wat zei van de waarde vinden en hoe ze zelf de waarde zouden vaststellen. Dus hieruit kan ik inderdaad wel opmaken dat een groot gedeelte van de burgers niet weet hoe de WOZ-waarde tot stand komt en waar het op gebaseerd is.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Ik denk dat je daar wel een punt hebt. Ik kan wel een voorbeeld bedenken maar informatie dat geen betrekking heeft op een bepaalde woning, wat zou je daar dan achter zetten. Moet je dat dan open laten of zet je dan niet van toepassing op het taxatieverslag, dat zou inderdaad verwarring kunnen geven ja.

Ja of je krijgt een taxatieverslag met allemaal optionele informatiepunten.

Ja dat kan wel technisch gezien maar of dat handig is en voor duidelijkheid gaat zorgen is nog maar de vraag.

Ik heb ook gehoord om alle informatie wel optioneel weer te geven, dan krijg je dat burgers de nodige informatie kunnen aanklikken en dat er dan een uitleg open springt.

Voor de jongere generatie zou dit wel een mogelijkheid zijn, maar we moeten toch ook vooral rekening houden met de oudere generatie die hebben al moeite genoeg met het digitaal opvragen van zo'n taxatieverslag en wanneer ze dat eenmaal is gelukt weten ze niet hoe snel ze dat verslag moeten printen want ze willen alles op papier. In die gevallen is zo'n taxatieverslag met uitvouwbare informatie niet mogelijk. Dat is een beetje lastig en dat blijft ook lastig. Je ziet dat nu ook terug in die nieuwe taxatieverslagen die gepresenteerd ten behoeve van die pilots daar is veel nieuwe informatie gegeven maar het is nog maar afwachten of dit goed aanslaat.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Ja dat is een lastige, je gaat meer naar een standaard taxatieverslag. Ja dat valt en staat ook met hoe je de opmaak doet. De grootte van de informatie met het lettertype en hoeveelheid tekst en ga zo maar door.

Dus als het overzichtelijk kan dan zegt u van dat is wel goed om de uitleg bovenaan het verslag neer te zetten?

Ja maar dan moet het wel met 2 tot 3 zinnen klaar zijn, want anders wordt het te langdradig en haken lezers al snel af.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Ik denk dat dit er best bij mag. Als er maar goede uitleg bij komt te staan wat zo'n 1,2 tot en met 5 precies inhoudt. Het moet dan ook wel uniform zijn denk ik over het hele land. Je moet nooit bang zijn voor een reactie van de burger denk ik, want die kan je alleen maar helpen met het verbeteren van je bestand. Dus als je zegt de kwaliteit van je keuken of badkamer is 3, en die mensen weten gewoon dat het niet zo is, dan moeten ze ook gewoon de gelegenheid krijgen om daarover te bellen vind ik, of een bezwaar in te dienen of het in ieder geval het kenbaar te maken aan ons. Je moet denk ik gewoon geen verstoppertje gaan spelen dus het lijkt mij goed om dit op het taxatieverslag te vermelden. En ja de eerste paar jaar zal hier wat meer reactie op komen, maar uiteindelijk wordt het daar alleen maar beter van.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Je ziet bij de financieringsrapporten inderdaad dat de bouwtechnische problematiek van de woning vermeldt wordt maar voor de WOZ is dit een stap te ver. We hebben ook een tijd geleden een periode gehad met die betonrotvloeren, hier wisten de gemeenten al vrij snel om welke woningen het ging, dus dat was nog wel op te lossen. Maar dit als standaard in het taxatieverslag toe te voegen dat wordt te specifiek.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?

Ja dat is denk ik te specifiek. Dit zou ik niet toevoegen. Ik denk ook qua informatievergaring dat je als gemeente wel zwaar aan de beurt bent om het zo maar te verwoorden, om dit allemaal te registreren. Ik denk dat dit inderdaad niet zo veel toevoegt verder.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?

Dat zou wel kunnen, ook omdat veel mensen bezwaar maken om de reden dat hun waarde met zoveel procent is gestegen vergeleken met vorig jaar. Als je met een grafiekje kan laten zien wat de waardestijging of daling nou eenmaal is gezien het betreffende jaar dan heb je dat in ieder geval al inzichtelijk gemaakt. Dat zou een aantal bezwaren kunnen schelen. Je zou het ook als ondersteuning kunnen gebruiken voor wanneer je mensen aan de telefoon hebt, dat je dan verwijst naar de jaarlijkse stijging op het taxatieverslag. Dus dat zou wel wat kunnen toevoegen ja.

Denkt u niet dat er dan ook veel mensen vragen gaan stellen omdat het gemiddelde 9% is en de stijging van hun betreffende woning is 12%?

Het kunnen uitleggen van dit verschil is afhankelijk van de burger zelf, er zijn namelijk mensen die maken al bezwaar als de waarde maar iets verhoogd is. Die kun je het wel gaan uiteggen maar voor die mensen maakt het dan al niet meer uit. Maar het blijven altijd gemiddelden dus dat is inderdaad wel weer lastig uit te leggen. Dus je hebt gelijk, dat is het risico. Maar om nou te zeggen van dit is het risico en daarom doen we het maar niet dat lijkt mij ook niet de juiste

gedachtegang. We moeten namelijk niet vergeten dat de mensen die we aan de telefoon krijgen slechts 3% van het totaal aan getaxeerde objecten is.

Het toepassen van een meer specifieke grafiek op bijvoorbeeld buurtniveau en het toevoegen van een woningtype en een bouwjaar zou er dan ook eventueel voor kunnen zorgen dat je niet ver van het gemiddelde af zit in een bepaalde buurt?

Nee dat is waar, maar dan wordt zo'n grafiek misschien wat grillig als je met te weinig data gaat werken. Ik zou het dan niet te veel specifiek gaan maken, hoewel het in een mooie woonwijk goed te doen is om een grafiek te maken van die bepaalde buurt over de vrijstaande woningen met bouwjaar 70 tot 80, maar het lijkt mij voor moeilijkere wijken niet overzichtelijk en als je bij ons in een van de kerkdorpen komt waar ze er soms maar 20 woningen hebben staan dan wordt het een beetje lastig om te verwerken. Daar moet je dan wel voor waken lijkt mij dat je niet te ver gaat inzoomen. Ik zou het vooral algemeen houden.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Ik denk wel dat dat de toekomst is voor het waarderen van de WOZ, dat je een hoofdtaxatiemodule hebt waarin je waardes bepaald en dat je een ForValue- of Ortec-systeem daarnaast hebt staan om een controle waarde te bepalen. Dus ik denk dat het goed is om die te gebruiken maar ik denk dat je die juist niet op het taxatieverslag moet vermelden. Ik denk wanneer je dit op het taxatieverslag gaat vermelden dan wordt de discussie oneindig gaat worden, want dan krijg je de vragen zoals waarom wordt niet de laagste waarde gebruikt en zie je nou wel dat het niet klopt en noem maar op. Maar ik denk wel dat het zo zal zijn dat we over 5 jaar bij de meeste gemeentes bijvoorbeeld Gouw als hoofdtaxatiemodule hebben en daarnaast van dezelfde of een andere producent nog 1 á 2 andere systemen hebben lopen om een controlewaarde te bepalen. Vanuit daar kunnen we dan vervolgens weer gaan kijken waar de verschillen nu inzitten, waar komen die vandaan en hoe kunnen we die verklaren. Dat is denk ik wel goed maar dus niet voor op het taxatieverslag.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Zo'n situatietekening lijkt mij nog wel goed om toe te voegen want dan kunnen mensen inderdaad zien van zo zien de referentiewoningen eruit en die bevinden zich op deze locatie, want dat gaan de burgers toch wel doen, uiteindelijk bekijken ze welke woningen nou mee vergeleken is en waar deze woningen zich bevinden.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

We hebben dat zelf ook al gedaan dit jaar in de beschikking, van vindt u de waarde te hoog bel ons dan eerst of mail ons dan eerst. Het gevolg was dat we heel veel mensen aan de telefoon kregen die zeiden dat ze te waarde te hoog vonden en dat ze moesten bellen, vervolgens zeiden ze dus daarom bel ik nu dus kunt u de waarde naar beneden bijstellen. Vervolgens moesten we iedereen dus uitleggen dat het niet zo werkt en dat we het eerst opnieuw moesten bekijken en dan zullen we zien of de waarde dan omlaag gaat. Waarop we veelal de reactie kregen, als de waarde dan niet omlaag gaat dan schakel ik wel een bureau

in. Want we waren dan eigenlijk voorbij het stadium van dat ze terecht kunnen bij onze belasting balie en dat ze dan vervolgens bij ons bezwaar kunnen indienen. Als je dat de eerste keer zegt willen mensen daar vaak nog wel in mee, is mijn ervaring, maar als je eerst hebt gehoord dat een taxateur er nog eens naar moet kijken en vervolgens komen we bij die burger toe en geven we aan dat die waarde wel goed is dan geloven ze er meestal niets van. Dus daarom gaan ze ook te veel nog naar een bureau. Dus ik snap het uitgangspunt wel, als je vragen hebt eerst bellen. Maar de meeste hebben niet een vraag maar een mening, namelijk dat de waarde te hoog is. En vanuit daar is het de kunst om ze naar je eigen website te krijgen en ze daar bezwaar te laten maken om te voorkomen dat ze bezwaar maken via NCNP. En dat kun je dan vervolgens weer doen aan de hand van een QR-code bijvoorbeeld. Met een QR heb je in ieder geval de jongere generatie te pakken. Voor de oudere generatie blijft het natuurlijk lastiger, die zijn ook gevoeliger voor de brochures die binnen komen van de NCNP. Die vraagmogelijkheid heeft volgens mij iedere gemeente wel op z'n eigen manier in de toelichting of in de beschikking staan, maar de nadruk moet komen te liggen op dat je er zelf voor zorgt dat je je eigen burgers op een zo'n laagdrempelige manier mogelijk bezwaar laat maken. Het zou in een ideale situatie nog makkelijker dan via No Cure No Pay-bureaus moeten gaan.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Ik denk dat je dit niet moet toevoegen, het opdracht van de taxatie lijkt mij wel duidelijk voor iedereen, en tips voor waarde invloed lijkt mij ook alleen maar vragen veroorzaken. Vaak hoor je inderdaad ook als ik mijn huis opknap dan ga ik meer belasting betalen, en dan zou je al moeten gaan uitleggen dat de systematiek nou eenmaal zo in elkaar steekt. Als je woning opknapt dan betaal je meer belasting omdat je er ook meer voor zou kunnen beuren dat is de gedachte er ook achter. Maar ik zou deze punten dus niet toevoegen om verwarring en vragen te voorkomen.

RESPONDENT: 3, GEMEENTE B

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben freelance WOZ-taxateur en nu werkzaam voor gemeente B. Daarnaast taxeer ik ook woningen voor financieringsaanvragen, dus ik taxateer vanuit 2 perspectieven.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Nee dat weet ik niet, ik heb bij een aantal gemeenten werkzaam geweest en nu sinds een aantal weken bij gemeente B. Vandaar dat ik niet weet of er mensen daar mee bezig zijn.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Ja deze informatiebehoeftes kom ik dagelijks mee in aanraking, momenteel ben ik vooral bezig met bezwaarafhandeling bij woningen en daarnaast kom ik ook bij veel burgers binnen. Bij deze contactmomenten met de burger kan ik goed opmaken dat de burger erg vaak niet weet waar de WOZ-waarde op gebaseerd is, en ze weten al helemaal niet dat er een instantie bestaat welke als controlerend orgaan de taxateurs controleert. Dus ja, deze behoeftes zijn ook al conclusies die ik zelf had getrokken inderdaad.

Vind u het een taak van de gemeente zelf of meer van de waarderingskamer om meer duidelijkheid en bekendheid te creëren omtrent de bovenste twee informatiebehoeftes?

Het is een algemene werkwijze die bij alle gemeentes in Nederland wordt toegepast. Dus het zou eigenlijk meer vanuit de waarderingskamer moeten komen, ook om de juiste wijzigingen door te voeren zodat alle gemeenten de zelfde werkwijze kunnen toepassen in Nederland. Een algemene werkwijze welke door alle gemeentes hetzelfde wordt uitgevoerd zal ook al een slag kunnen maken in het verduidelijken van de WOZ. Dus het moet uniform blijven maar er moet ook meer duidelijke informatie op de taxatieverslagen.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Ja ik vind dit een goeie aanname. Om hier een voorbeeld van te geven: Wij geven staffels van garages aan, op het moment dat een garage een bepaalde oppervlakte heeft dan gebruiken we deze oppervlakte om af te staffelen naar een bepaalde waarde, dit zetten we vervolgens op het taxatieverslag maar dit zorgt juist alleen maar voor verwarring en meer vragen omdat het te complex is maar ook zeker wanneer het niet voor de burger van toepassing zou zijn. Dus ik vind de aanname correct.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Wij stellen waarde economisch verkeer vast. Daar zou inderdaad een duidelijke omschrijving van moeten komen op het taxatieverslag. Heel veel mensen, vooral de oudere generatie, hebben een interpretatie van de WOZ-waarde dat dit een hele andere waarde is dan de waarde economisch verkeer/marktwaarde wat gelijk staat aan een handelsprijs van een woning. Om dat te achterhalen moet je kijken naar vergelijkbare woningen. Ik denk dat deze

informatie duidelijker moet omdat het WOZ-waarde heet maar het waarde economisch verkeer is. Ik heb het idee dat burgers denken dat de WOZ-waarde een waarde is die niet bestaat en juist heel wat anders is dan de marktwaarde.
Dit terwijl het wel in het taxatieverslag staat maar juist helemaal achteraan in de toelichting.
Ja maar ik denk ook dat er vrij weinig mensen zijn die de tijd nemen om het gehele taxatieverslag inclusief toelichting doornemen. Het enige wat voor de meeste burgers telt is de WOZ-waarde die er vermeldt staat, dat de kenmerken moeten kloppen en wanneer men het gevoel krijgt dat de waarde niet klopt dan wordt er gekeken naar de referenties. Dus ja ik denk dat deze tekstuele uitleg van de waarde beter en duidelijker vermeldt moet worden.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Dit is toch wel een dilemma eigenlijk. We hebben KOUDV of vlok-codes, wanneer je deze wil vermelden moet je een duidelijke uitleg kunnen geven waar de telling 1 tot en met 5 voor staat. Dus het is niet alleen het toevoegen van de secundaire kenmerken maar dan ook een duidelijke toelichting kunnen geven van de beoordeling. Persoonlijk denk ik dat dit te veel informatie wordt voor in het taxatieverslag.
Zou het zich niet kunnen verbeteren door de jaren heen? ik kan me voorstellen dat vooral wanneer je het net introduceert aan mensen dat het veel vragen gaat opleveren maar dat het na een aantal jaar zich verbeterd en het wel waardevolle onderbouwing is naar een burger toe?
Ja dat kan alleen ik denk dan dat je naar een meer algemene weergave moet gaan van de secundaire kenmerken, dat je bijvoorbeeld een alleen matig onderhouden, goed onderhouden of gemiddeld onderhouden laat zien aan de burger. Dan heb je wel een goeie vervanger van al die verschillende secundaire kenmerken. Dit zou makkelijker te lezen zijn voor de burgers en minder vragen opleveren lijkt mij. Maar dit blijft altijd een vraagpunt.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Nee dat lijkt me niet slim, we zijn uiteindelijk modelwaardes aan het vaststellen hier en het zijn geen individuele taxaties. Dus we kunnen niet weten welke gebreken er zijn of welke bouwtechnische bijzonderheden er zijn. Op het moment dat je een woning individueel taxeert zoals bij een gevalideerd NWWI-rapport, om dat op te stellen ga je ook echt daadwerkelijk naar de woning toe, je voert de inspectie uit. Je kunt dingen hierbij waarnemen, maar voor de WOZ-waarde is dit niet mogelijk, je kunt dus deze informatie niet geven omdat je het ook beperkt tot zelfs helemaal niet hebt. Dus je zou wel kunnen vermelden in het taxatieverslag dat de staat van de woning wel of niet goed is maar echt de specifieke bouwtechnische problematiek niet. Alleen bij de bezwaarfase zou er een inpandige opname uitgevoerd kunnen worden en dan kom je wel van alles tegen waar uiteindelijk rekening gehouden zou moeten worden, maar hier hou je dan vervolgens rekening mee in je secundaire kenmerken.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Ja hiervoor geldt hetzelfde als bij de vorige vraag, je moet dan alle actoren nalopen en dat is heel lastig wanneer je 20 duizend woningen hebt die je moet taxeren. Wanneer je goeie

referenties toepast hou je er wel genoeg rekening mee, daarbij is het vaak ook niet van toepassing voor een heel blok of gehele buurt.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?

Ik denk dat het niet handig is, omdat de burger dan een stijging verwacht die niet altijd terug te zien is in de waarde. Maar je hebt heel vaak situaties dat een waarde het voorgaande jaar te laag getaxeerd is, wat meerdere redenen kan hebben, maar dan zie je toch dat zeker met nieuwere referentieobjecten dat soms een hele straat of buurt met 30% stijgt. Dit gaat dan natuurlijk niet samen met gemiddelde marktgegevens. Dan krijg je alleen maar meer vragen en wordt er gezegd dat de getaxeerde waarde te veel afwijkt van de landelijke of gemeentelijke norm die dan vermeldt staat. Een WOZ-waarde is heel dynamiek, alles moet kloppen. We hebben soms onderdelen die niet gewaardeerd zijn en dit jaar wel zijn opgevoerd waardoor de waarde nog harder stijgt. Dat creëert voor de burger dan natuurlijk de vraag: De gemiddelde stijging is 5% en mijn woning is 10% gestegen. Maar als ik even zou mogen inhaken op de referentieobjecten, daar zou nog wel een hele verbeterslag gemaakt kunnen worden. Namelijk nu wordt bij de vergelijking met de referentieobjecten alleen de primaire kenmerken weergegeven maar naast die informatie zou het ook fijn zijn dat de burgers kunnen zien, wat de exacte verschillen zijn tussen de referentiewoningen en mijn woning. Dus dat wij daar meer informatie over gegeven, zo kunnen we bijvoorbeeld aangeven deze referentiewoning heeft meer bijgebouwen of deze woning is veel beter/minder goed onderhouden. Dat ze dat kunnen zien en niet dat ze alleen de gegevens voorgeschoteld krijgen en er zelf iets van moeten maken. Er zit namelijk meer achter dan alleen de oppervlaktes en dat is juist het enige wat de burger te zien krijgt momenteel.

Dat klopt, dan bedoel je een vergelijking zoals die wordt gemaakt in een taxatierapport?

Ja juist, maar bij een taxatierapport geef je dan wel heel veel informatie en zo veel hoeft het dan niet te zijn. Maar wel een beknopt verhaal dat het een betere of slechtere woning is waardoor je waardeverschil hebt in positieve of negatieve zin. Het hoeft dus niet zoals een rapport van een makelaar te worden maar ik denk wel dat er iets meer informatie gegeven moet worden op dit gebied.

Nog even terugkomend op de marktgegevens is het denk u ook niet van meerwaarde wanneer er wat meer specifieke marktgegevens worden vermeldt in het taxatieverslag? Bijvoorbeeld de waardeontwikkeling op buurtniveau en dan misschien zelfs nog met een woningtype of bouwjaar verder specificeren?

Dat blijft toch lastig, in de huidige markt zie je toch dat nieuwbouw en ook zelfs oudbouw woningen ver boven de vraagprijs worden verkocht. We zien momenteel zelfs op kleine schaal enorme uitschieters in waarde dus ik denk dat bij het aangeven van gemiddelde het te veel vragen gaat opleveren omdat de gemiddeldes nu bij veel woningen kunnen afwijken van de getaxeerde waardes. Het lijkt mij juist alleen mogelijk als je juist een algemeen verhaal over marktontwikkeling weergeeft en misschien dan een bandbreedte van de gemiddelde stijging zo zorg je ervoor dat de meeste objecten binnen die bandbreedte vallen en dat mensen vragen gaan stellen met 1% onder het exacte gemiddelde.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Nee dat lijkt mij niet handig om weer te geven. De modelwaardes zoals AI of Calcasa die zijn echt gebaseerd op data, en dat hebben we dan wel in ons archief staan waar we gebruik van maken wanneer er iets aan de hand is met een woning. Die worden vooral door ons als taxateur gebruikt als ondersteuning mocht dit nodig zijn. Maar voor een burger gaat dit gegarandeerd vragen opleveren, want die burger die ziet dan twee waardes en moet zich dan gaan afvragen, welke waarde is nou mijn WOZ-waarde? Het wordt inderdaad wel bij NWWI-rapporten vermeldt maar dit is dan vooral bedoeld als controle en de banken die zijn hier ook van op de hoogte, maar een burger is natuurlijk leek hierin. Dus ik denk dat het enorm veel vragen gaat opleveren. Ik denk dat je dan alleen maar bezig bent met burgers uitleggen waarom er niet voor de laagste modelwaarde is gekozen. Uiteindelijk houd een modelmatig model ook niet rekening met alle parameters die er zijn en daarom krijg je altijd een andere waarde dan de werkelijke waarde en zijn die waardes per model ook verschillend aan elkaar.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Ja dat zou misschien wel handig zijn, maar als ik kijk naar de referentieobjecten dan zie je heel vaak dat deze zich in dicht in de buurt van de woning bevinden. Vooral de mensen hier weten vaak precies welke woning het is waarmee vergeleken is. We proberen ook de referenties zo dicht mogelijk bij de betreffende woning te houden zodat mensen ook weten welke woningen het zijn. Dus voor hier zie ik het niet als meerwaarde maar bijvoorbeeld in gemeente A waar de burgers niet nauw met elkaar betrokken zijn ook kan ik me voorstellen dat het wel wat toevoegt zo’n kadastrale situatietekening.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Ja absoluut. In de afgelopen 10 jaar zijn de werkzaamheden alleen maar meer zijn toegenomen. Ook omdat alleen maar meer No Cure No Pay-bureaus actiever zijn geworden, daarbij zijn het tegenwoordig ook een stuk meer bureaus. Nu proberen we wel meer directe bezwaren te krijgen dus vanuit de burger zelf gericht aan ons. Zelf zou ik het nog mooier vinden dat je vanuit het digitale taxatieverslag een klikmogelijkheid krijgt naar de website waar je direct je bezwaar inzichtelijk kan maken aan de gemeente. Je ziet dat de oudere generatie vaak meer moeite heeft met bezwaar maken en zijn hier ok kritisch in, het moet makkelijk gaan en als dat niet zo is geven ze het graag uit handen aan een bureau. Jongere generaties zijn hier makkelijker in die vinden het allemaal wel best om de stappen te doorlopen tot je je bezwaar kan maken.

Exact, ik heb gehoord dat 75% van de NCNP-bezwaren afkomstig is van 65 plussers.

Ja juist, daarom moet je het zo laagdrempelig mogelijk zien te maken en ik denk dat je dat goed kan doen door een bezwaarlink te maken in het taxatieverslag dat mensen gelijk, makkelijk en snel bezwaar kunnen maken vanuit het taxatieverslag.

Misschien moet dit ook al op de beschikking staan.

Ja ook zeker mee eens. Dat is ook een ding, dat je meer bewustheid creëert om een bezwaar in te dienen. Als je ook kijkt naar het jaarlijkse werkzaamheden van een WOZ-taxateur zijn we toch de meeste dagen bezig met het afhandelen van bezwaren en alle werkzaamheden daar omheen. Dit moeten we zien te verminderen en dat zou goed kunnen door inderdaad die bezwaarmogelijkheid toegankelijker te maken.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Ja daar ben ik het ook mee eens, bij tips voor waarde invloed geef je dan bijna een taxateursopleiding lijkt mij dus dat is te veel verwarrende informatie. Mensen gaan dan toch zelf rekenen en dan gaan ze vragen krijgen. Ik zie verder geen meerwaarde om één van deze drie punten toe te voegen.

RESPONDENT: 4, GEMEENTE C

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben werkzaam bij de gemeente C.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Nee we zijn er nog niet concreet mee bezig want we wachten eigenlijk nog de VNG af. Tevens is de waarderingskamer ook nog bezig met een nieuw onderzoek, die hebben een aantal pilots gedaan met de nieuwe voorbeelden van het taxatieverslag.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

De eerste informatiebehoefte komt mij zeker bekent voor dat 2 op de 3 Nederlanders niet weet waar de WOZ-waarde op gebaseerd is. Heel veel mensen denken dat de gemeente zomaar wat doet of dat er zomaar wat geïndexeerd wordt. Wat bijvoorbeeld wordt gedacht is dat in een stijgende markt het CBS-cijfer hoger wordt en dat zal dan wel de verhoging zijn die op mijn woning van toepassing is. Maar nee wij kijken echt puur naar verkopen die gerealiseerd zijn volgens de geldende normen. Als je dat dan vervolgens uitlegt aan de burgers dan snappen ze het wel. Dat wij gecontroleerd worden door de waarderingskamer dat zie je bij de burgers bijna nooit terug dat ze vragen wat de waarderingskamer doet. Dat komt denk ik ook omdat het een overheidsorgaan is dat in de luwte zit.

Is dit te specifiek voor de burgers om te weten?

Ja voor een burger lijkt me dit wel ja, maar ik denk ook wel dat het goed is dat de waarderingskamer zich laat horen in bepaalde vraagstukken. Niet alleen dat ze burgers inlichten over de controle van de taxateurs maar ook met andere vraagstukken die boven tafel komen. Zoals nu met de No Cure No Pay die heel veel bezwaren aankaarten die nergens op slaan, omdat deze ongegrond zijn. Te veel informatie zorgt inderdaad voor verwarring in een taxatieverslag voor een grondgebonden koopwoning hoef je bijvoorbeeld geen informatie te vermelden die enkel van toepassing is op gestapelde woningen. Ik denk dat het belangrijk is om specifiek te zijn, gaat het om een villa geef alleen relevante informatie voor een villa, gaat het om een appartement geef alleen relevante informatie die van toepassing is op een appartementje. Te weinig informatie is niet overal van toepassing maar kort en bondig is vaak wel het meest duidelijk, het is wel nodig om een afweging te maken in wat je kort en bondig houdt en wat juist niet.

Is het dan volgens u mogelijk om voor alle burgers 1 taxatieverslag te gebruiken?

Ik denk wel dat het mogelijk is om voor alle burgers met een woning hetzelfde taxatieverslag toe te passen alleen zou er eventueel een begeleidend schrijver nodig kunnen zijn, een begeleidend schrijver geeft bij de burger aan dat sus en zo bij u woning van toepassing is en bij de buurman dit en dat van toepassing is.

Zodat je optionele informatie krijgt in 1 taxatieverslag?

Ja inderdaad. Als je mensen moet gaan uitleggen wat we bijvoorbeeld met servicekosten doen, of vve-bijdrages die verdisconteerd zitten in de koopsom of iemand die pand in aanbouw koopt als nieuwbouw zijnde, die zegt een ik koop een aannemersovereenkomst en een stuk grond, dat is inderdaad waar maar dan koop je uiteindelijk ook gewoon een huis aan het eind van de rit. Dat soort dingen zoals pand in aanbouw is ook altijd de vraag van wat taxeren jullie nou?

Dan moet je weer gaan uitleggen dat je de vooruitgang taxeert van de bouw op de peildatum. Het gaat er dan ook om dat je die mensen met een woning in aanbouw niet gaat uitleggen hoe een vrijstaande woning getaxeerd wordt want daar hebben ze vrij weinig aan.

5 Wat vindt u van deze aanname?
Ja deze aanname kan ik wel begrijpen en lijkt mij een logische aanname.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?
Ik denk dat je zou moeten kijken naar hoe overzichtelijk het dan wordt. Zou je het taxatieverslag digitaal uitbrengen, want daar gaan we immers naar toe, dan zou je bij elk punt een "i'tje" van informatie kunnen toevoegen voor uitgebreide informatie. Bijvoorbeeld bij de vastgestelde waarde een als je extra toelichting wil dat je die mogelijkheid gewoon aan kan klikken bij de vastgestelde waarde zelf. Ik denk wanneer je een taxatieverslag op papier uitbrengt zoals we nu nog steeds doen, dat dit niet mogelijk is om overal die extra mogelijkheid tot uitleg te geven omdat het dan een grote wirwar van kopjes en alinea's wordt. Het is afhankelijk van hoe het verslag eruit gaat zien, in principe kan het handig zijn om gelijk de mensen kenbaar te maken dat er bijvoorbeeld verkopen gerealiseerd zijn in dit bepaalde tijdvak en zodoende is de waarde tot stand gekomen. Zoiets dergelijks wat kort is zou je wel bij de vastgestelde waarde kunnen toevoegen en verklaren aan de hand van de 3 of 5 verkopen, ligt eraan hoe het ingedeeld is. Wij hebben er drie maar sommige gemeentes gaan naar 5 toe geloof ik. Maar alomvattend zeg ik dus ja, toelichting op de vastgestelde waarde kun je toevoegen bij de vastgestelde waarde mits het in het totale plaatje past. Mocht het niet passen dan zou ik het in de toelichting laten. Omdat mensen die het taxatieverslag inzien al op de beschikking de waarde hebben kunnen inzien zijn ze waarschijnlijk opzoek naar meer informatie en lezen het taxatieverslag toch wel in zijn geheel door tot ze de juiste informatie gevonden hebben.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ja en nee, bij de permanente marktanalyse hebben we nu wel een foto gemaakt waarop we de mensen kunnen aangeven hoe ziet de woning eruit, slecht, onder gemiddeld, gemiddeld, goed of uitmuntend. Aan de hand daarvan wordt ook het cijfer 1 tot en met 5 verklaard. Ik denk aan de ene kant dat het handig kan zijn dat het erbij staat, maar ik zou het alleen erbij zetten wanneer bepaalde kenmerken afwijken van het gemiddelde. Zo geef je bij de burger aan dat bij die bepaalde woning rekening is gehouden met een mindere of juist beter dan gemiddelde staat, zo doende zijn we op deze waarde gekomen Normaal taxeer je het merendeel van de woning in gemiddelde staat zodoende doen we dat ook bij de woningen waarmee is vergeleken tenzij we weten dat ze beter zijn. Het is wel mogelijk om met een puntenstelsel te werken of met een aantal sterren die je kan toekennen maar dan zou je dat ook allemaal moeten gaan toelichten in de bijlagen of toelichting wat nu precies een 4 of een 2 inhoudt en waarom het bij deze specifieke woning van toepassing is. Het is bijvoorbeeld ook mogelijk dat een burger opbelt en vervolgens aangeeft dat hij denk dat zijn woning een 3.5 is omdat hij wel een gemiddelde woning heeft maar een enorm mooi nieuwe keuken. Dit kan voor eindeloze discussies kunnen zorgen. We zitten zelf nog wel een beetje in dubio. Het wordt namelijk wel

gevraagd door ook burgers wat de verkopen zijn en hoe die er op dat moment uitzagen. Onze nieuwe belastingapplicatie die houdt rekening met de KOUDV, dus we gaan het wel verwerken maar het is alleen nog even aftasten of we de burger een plezier mee doen. Het kan namelijk ook goed zijn dat het alleen maar meer vragen op zal roepen, het is ook afwachten hoe goed burgers in deze materie zitten omdat het ook wel weer 8 tot 10% van de waarde kan beïnvloeden. Dat is iets wat in de toekomst uit moet wijzen.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Dat zou wel een optie zijn voor degene bij wie het betrekt inderdaad. Er zou dan een optie moeten zijn om aan te vinken voor degene bij wie het dan om gaat, zodat je een optioneel punt krijgt. Bijvoorbeeld bodemverontreiniging is iets wat de bewoners zelf moeten oplossen maar wat we wel verwerken, dit zou als een optioneel punt in het taxatieverslag benoemd kunnen worden.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Ja zoals net benoemd die milieu en verontreiniging natuurlijk wel inderdaad, als er bijvoorbeeld lekkage is geweest bij de olietank en je moet gaan saneren, dan zou een eventuele koper ook zoiets hebben dat hij minder voor het huis zou willen betalen, dus hier hou je als taxateur wel rekening mee.
Dus inderdaad als optioneel punt? Als het van toepassing is dan moet het er ook staan?
Ja precies, als het van toepassing is dan kan het gewoon verwerkt worden.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?
Ja dat hebben ze in voorbeelden van nieuwe taxatieverslagen ook waar ze nu pilots mee draaien, maar je krijgt hiermee wel de vraag: CBS zegt dat de gemiddelde stijging 4% is en jullie zeggen 5%. Wij taxeren gewoon vastgoed en niet wat de bandbreedte van heel Nederland is. Een huis in Pieterburen kan 4 % stijgen maar een huis in Amsterdam kan 84% stijgen. Vooral nu we zo'n gekke markt hebben is dat verschil heel slecht uit te leggen. **Ook niet als je de schaal aanpast naar buurtniveau?**
Ja je zit net tussen de 2 punten van te veel informatie veroorzaakt verwarring en te weinig informatie veroorzaak wantrouwen in. De ene persoon in de buurt geef je met deze informatie verwarring en bij de ander veroorzaak het wantrouwen omdat je alleen informatie op buurtniveau geeft. En de een zit onder het gemiddelde en de ander zit boven het gemiddelde, zelfs onder het gemiddelde kan het verwarring opleveren bij de burger omdat hij ook nog het idee kan krijgen dat zijn woning dan ondergewaardeerd is. Dus ik zou deze informatie er niet bij vermelden.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?
Ik denk dat hieruit vragen kunnen voortkomen waarom er een vergelijking is gemaakt en bij afwijkingen van de vergelijking waarom de keuze is gemaakt voor huidige waarde die bij ons leidende model naar voren komt, zeker wanneer deze hoger uitkomt dan het vergeleken

model. En ook de waarde die uit AI komt is voor de rechtelijke macht nog steeds onbegrijpelijk, die snappen nog steeds niet wat de AI-waarde is. Omdat de computer dit genereert en zei willen feitelijke omstandigheden voorgeschoven krijgen hoe iets getaxeerd is. Wanneer wij zeggen een woning 203 duizend euro waard en het AI-model zegt dat het 205 duizend, dan zetten wij uiteindelijk gewoon 203 duizend euro neer omdat we erachter staan wat we taxeren. AI kan wel een hulpmiddel zijn voor de taxateur intern om te kijken bij unieke huizen waar niet makkelijk verkopen bij gevonden kunnen worden om een indicatie of bandbreedte aan te geven voor de uiteindelijke taxatie. Bijvoorbeeld ik als taxateur heb een uniek huis getaxeerd om 1 miljoen en AI-model geeft een waarde van 1.1 miljoen dan is dit voor mij toch een soort leidraad dat bevestigd dat ik in de goede richting getaxeerd heb. Maar dat zou je niet aan een burger als informatie mee kunnen geven omdat voor de burger die 0,1 miljoen toch tot verwarring kan leiden.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Ja zo'n situatiekaart is inderdaad wel handig om aan te geven waar de woningen ten opzichte van de betreffende woning zich bevinden. Het voordeel van gemeente C is dat veel woningen te vinden zijn op relatief korte afstand van elkaar. Het is dus ook veel voorkomend dat er voor elke woning meerdere verkopen in de buurt zijn geweest welke gebruikt kunnen worden als een referentie. Het is een positief iets om dit extra duidelijk inzichtelijk te maken voor een burger waar deze woningen gelegen zijn. Wat betreft een objectpresentatie gebruiken wij alleen foto van vooraanzicht die ook altijd wel beschikbaar zijn. Zo kunnen we bij de vergelijking ook aangeven dat oude bouw vergeleken is met oude bouw en dat nieuwbouw vergeleken is met nieuwbouw.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Ja vooral de vragenmogelijkheid heel graag. Heeft u vragen over het taxatieverslag? Bel gewoon onze gemeente binnen die 6 weken dat je de beschikking hebt gekregen want dan kunnen we er samen nar kijken. Ik denk dat we zeker 8 van de 10 dingen kunnen uitleggen zonder dat ze bezwaar hoeven te maken. Voordat ze ook naar een bureau kunnen stappen, dat zou zo veel handiger zijn. Dit jaar ook op onze website van gemeente C hebben we ook al een email-adres gekoppeld waar we vragen op kunnen ontvangen en beantwoorden betreft de beschikking en de WOZ-waarde. Hoe meer dit duidelijk wordt gemaakt en de burger zelf contact met ons maakt hoe meer bezwaren we op voorhand al tegen kunnen gaan.
Is het bezwaarkader ook volgens u op de juiste plek in het taxatieverslag?
Het taxatieverslag is het gehele jaar opvraagbaar en de termijn van bezwaar maken is slecht 6 weken dit kan dus langs elkaar heen lopen en ik denk niet dat je mogelijkheden in het verslag aan moet geven welke niet altijd ook daadwerkelijk mogelijk zijn. Ik zou het dus alleen bij de vraagmogelijkheid houden en wel eventueel een opmerking hierbij plaatsen wanneer ze niet weten hoe bezwaar in zijn werk gaat dat ze de website kunnen raadplegen.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Ik ben het er mee eens dat deze punten geen meerwaarde hebben voor het taxatieverslag.

RESPONDENT: 5, GEMEENTE D (SAMENWERKINGSORGANISATIE)

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Momenteel ben ik werkzaam voor gemeente D. Dat zijn 3 samenwerkende gemeentes Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Ze zijn er bij de organisatie daar nog niet heel actief mee bezig. Ze gebruiken wel de waarderingsapplicatie Ortax en ik weet dat Ortax wel een gemoderniseerd taxatieverslag in hun applicatie gaat toevoegen, dus het zal daar nog wel gaan komen maar ze hebben geen eigen taxateurs omdat ze daar alleen maar gebruik maken van inhuur taxateurs zijn ze vanuit de organisatie er daar niet zo me bezig.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Nou ik moet zeggen dat 2 op de 3 mensen niet weet hoe de WOZ tot stand komt dat had ik eerlijk gezegd niet verwacht, want de Wet WOZ bestaat natuurlijk al heel wat jaren dus ik had verwacht dat er wel wat meer mensen waren die momenteel weten waar de waardes op gebaseerd zijn. Eigenlijk vind ik dit een best wel zorgwekkend punt. Dat 4 op de 5 Nederlanders niet weet dat wij worden gecontroleerd door de waarderingskamer. Dat verbaasd mij eigenlijk niet, omdat het belang voor de mensen hierbij minder is. Wat betreft de informatie, daar kan ik me wel wat bij voorstellen. Je hebt verschillende soorten en type mensen. De één wil heel veel informatie en die pluist helemaal uit hoe iets zit. De ander wil juist alle informatie in een notendop zien, dus welke verkopen hangen onder mijn woningwaarde en klaar. Dus ik vind die punten logisch, je moet voldoende informatie hebben maar niet te veel.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Ja, ik vind dit wel een goede aanname je gaat geen informatie vermelden dat niet van toepassing is. Je zou bijvoorbeeld geen stuk over cultuurgrond moeten plaatsen bij een rijtjeswoning in de stad, dat heeft geen zin. Je zou dit natuurlijk wel weer kunnen toespitsen op het soort object dat je hebt, dat je bijvoorbeeld zegt bij dit type woning is daar vaak sprake van dus we doen deze informatie enkel bij deze woningtype in het taxatieverslag.

Maar zou dit betekenen dat je dan voor verschillende woningen een verschillend taxatieverslag zou moeten toepassen?

Ja ik kan me dit wel voorstellen dat je bijvoorbeeld bij recreatiewoningen een ander taxatieverslag met andere informatie zou willen. Of bijvoorbeeld bij woningen met de objectcode woonboerderij, dat zou kunnen met informatie over cultuurgrond bijvoorbeeld.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Ik denk dat de uitleg van de vastgestelde waarde beter bij de WOZ-waarde vermeldt kan worden dan in de toelichting, want niet iedereen leest ook nog de toelichting. Deze uitleg is

veel gevraagd en staat dan ook op de plek waar het over gaat. Wanneer onder de WOZ-waarde gelijk de uitleg over de vastgestelde waarde staat, dan lezen mensen dit eerder dan wanneer dit terug te vinden is in de toelichting. Mijn ervaring is met burgers die ik aan de telefoon spreek en vervolgens vraag of ze het taxatieverslag hebben ingezien, die zeggen altijd dat ze het hebben ingezien maar ik merk in de vraagstelling of antwoorden van die mensen dat ze de toelichting van het taxatieverslag niet hebben doorgelezen.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Ik vind sowieso dat de secundaire objectkenmerken in het taxatieverslag moeten staan. Daarmee wordt het beter controleerbaar met welke gegevens de gemeente werkt. Maar het kan ook vragen opwekken wanneer er bijvoorbeeld staat dat een woning boven gemiddeld onderhoud heeft terwijl de burger denkt dat hij een gemiddelde woning heeft.

Gaat dit de gemeente dan juist niet veel meer werk opleveren denkt u?

Je moet wel goede kwaliteit van je kenmerken hebben wanneer je dit gaat communiceren met de burger. Aan de andere kant wordt er ook gewerkt met voormeldingen en hierbij kunnen de burgers zelf al aangeven wat de staat van onderhoud bijvoorbeeld is. Ze geven dan door hoe oud hun badkamer of hun keuken bijvoorbeeld is, dus dan komt het ook niet zomaar uit de lucht vallen wanneer ergens iets boven of onder gemiddeld wordt aangemerkt. Maar ook gekeken naar N Cure No Pay bezwaren daar wordt ook altijd de secundaire kenmerken vermeldt. Die bureaus willen ook echt alles weten en waarom zou je het dan niet alvast op het taxatieverslag vermelden. Dus ja het kan vragen oproepen, maar uiteindelijk als het een paar jaar wordt gedaan wordt de kwaliteit van de informatie steeds beter.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Ik denk dat dit voor een taxatieverslag te specifiek is. Bij taxatierapporten die volgens de NWWI zijn opgesteld, daar moet dat vermeldt worden. Bij koop of verkoop is dit natuurlijk een belangrijk gegeven wanneer er bijvoorbeeld sprake is van verzakking zodat dit bij de prijsonderhandeling meegenomen kan worden. Voor bij de WOZ heb je niet echt een goede mogelijkheid om dit toe te voegen, het zou alleen in een notitie kunnen worden toegevoegd. Dus ook applicatie-technisch gezien is dit lastig om toe te voegen. Ook kun je bouwtechnische bijzonderheden terugvinden in de secundaire kenmerken bij kwaliteit, en in de notitievelden zou je dan kunnen toevoegen waarom.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?

Nee ik zou geen van deze punten toevoegen, het zijn meer punten voor in een taxatierapport voor financiering en hoort niet echt in de WOZ thuis. Verontreiniging kun je wel opvoeren als objectonderdeel, hier kun je aftrekpost voor opnemen en die komt dan automatisch ook in het taxatieverslag. Dit is ook zo bij asbest, dan heb je een aftrekpost asbest en wanneer hier dus sprake van is dan zie je het bij de objectkenmerken terug.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?

Wanneer je een gemiddelde waardeontwikkeling in toe gaat voegen dan heb je een algemeen percentage en dan heb je altijd mensen die gaan zeggen: Mijn woning wijkt af van het gemiddelde. Dus ik ben er op tegen om percentages te noemen want ieder object heeft zijn eigen individuele waardeontwikkeling, het is afhankelijk per wijk, buurt, woningtype, segment en per bouwjaar. Maar altijd als je een bepaald percentage kenbaar maakt dan wek je de suggestie bij mensen dat die waardeontwikkeling relevant is. Een waardeontwikkeling kan ook nooit gemiddeld zijn omdat elk jaar onafhankelijk wordt gekeken naar een object met de gerealiseerde verkopen die zijn gedaan om tot een waarde te komen. Dus ik zou geen percentages van gemiddelde in het taxatieverslag gaan vermelden en al helemaal niet van referentiewoningen. Het meest voorkomende argument voor mensen om bezwaar in te dienen is dat de waarde te veel is gestegen en dat kunnen ze onderbouwen wanneer hun stijging hoger is dan het gegeven percentage wat er eventueel bij zou staan.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?
Dat is voor de taxateurs leuke informatie, we hebben bijvoorbeeld in Ortax nu ook de AI-waarde die haalt ook uit een heleboel statistische gegevens een gegenereerde waarde. Dat vind ik net zoals met Midas, dat het niet iets voor de burger toevoegt omdat ze dan nog meer verschillende waardes zien en dit kan tot verwarring leiden. Tevens kunnen ze dan ook gaan verwijzen naar bijvoorbeeld de Midas-waarde, en dan moet je als taxateur gaan uitleggen waarom de Midas-waarde bijvoorbeeld lager is dan de WOZ-waarde. Ik zou daar niet aan beginnen.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?
Ik weet niet of het heel veel toevoegt. Wanneer je in een bepaalde buurt woont weet je vaak wel waar deze woningen zich bevinden. Tevens kunnen de mensen de interesse hebben in de referentiewoningen ook zelf hier naar zoeken. Maar om het visueel aantrekkelijk te maken zou je iets kunnen doen met een kadastrale kaart waar je de referentiewoningen ook kenbaar op maakt.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?
Ik weet niet of dit thuishoort op het taxatieverslag want dit is al terug te vinden op de beschikking. Ik denk dat de mensen die het al niet uit de beschikking halen dat ze het ook niet uit het taxatieverslag halen.
Dus eigenlijk is het niet het juiste moment voor deze informatie om in het taxatieverslag toe te voegen?
Inderdaad ik denk dat dit niet het juiste moment is.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?
Ik denk dat opdracht van de taxatie te voordehand liggend is. En dat tips voor waarde-invloed juist weer te veel vragen gaat opleveren. En nog verdere mededelingen zie ik ook niet echt de meerwaarde van in.

RESPONDENT: 6, GEMEENTE E (SAMENWERKINGSORGANISATIE)

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben werkzaam bij gemeente E.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Ik weet dat er ideeën liggen omtrent het taxatieverslag maar ik weet niet hoe ver ze hiermee zijn. ik weet wel dat wij voor beroepen de vergelijkingsmatrixen vernieuwd hebben.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Dat twee op drie Nederlanders niet weet hoe de Wet WOZ in elkaar zit is ook mijn ervaring als WOZ-taxateur hier. Er zijn mensen die het niet interesseert en er zijn mensen die ineens aan de bel trekken door bezwaar te maken, maar niet eens weten hoe de waarde tot stand is gekomen. Daarnaast dat vier op de vijf Nederlanders niet weet dat een taxateur gecontroleerd wordt, dat kan ik me ook erg goed voorstellen omdat dit lastig te vinden is. Zoals je ook aangeeft te veel informatie geeft verwarring, de ene persoon vindt veel informatie prettig de andere persoon minder informatie juist overzichtelijk. Dit maakt het erg lastig omdat het per burger verschillend is. De ene persoon wil echt alles weten en de andere persoon wil gewoon duidelijkheid, of die heeft gewoon geen behoefte aan die informatie.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Ik ben het met deze aanname eens, te veel informatie zal ervoor zorgen dat mensen afhaken met het lezen van het taxatieverslag omdat het dan al snel te lastig wordt voor een burger. Niet relevante informatie dat niet van toepassing is op elke woning ook zeker weg laten uit het taxatieverslag omdat het alleen maar voor verwarring kan zorgen en vragen op kan wekken, dit zal dan uiteindelijk niet ten goede komen van het aantal bezwaren.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Wat betreft informatiepunt B, tekstuele uitleg over waardepeildatum en toestand-peildatum vooral in het taxatieverslag laten staan want hier worden heel veel vragen over gesteld, vooral bij burgers met nieuwbouwwoningen. De tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde zou ik persoonlijk naar de toelichting doen, ik denk dat dit net iets te veel informatie is.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?

Nee lijkt mij niet verstandig om toe te voegen, dit is denk ik te veel informatie en kan voor te veel vragen gaan zorgen. We werken met een vijftal punten waarvan 3 normaal is, 1 slecht en 5 goed, 2 is ondergemiddeld en 4 is bovengemiddeld. Wanneer dit op het taxatieverslag vermeldt wordt creëer je de discussie met burgers wat een taxateur bovengemiddeld vindt en

wat hij ondergemiddeld vindt. Hier kunnen te veel meningsverschillen over ontstaan. Ik denk dat objectgegevens juist gebaseerd zijn op werkelijke feiten, en daarom zijn de secundaire objectkenmerken denk ik niet bruikbaar in het taxatieverslag.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ja dat zou wel kunnen, want stel een woning is houtskeletbouw is. Dan kunnen we dit in het taxatieverslag zetten dat hier wel rekening mee is gehouden. Echter zie ik het wel als een optioneel punt want het is natuurlijk niet bij elke woning van toepassing. Voor de woningen waar het wel van toepassing is zou het eventuele vragen kunnen voorkomen.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Nee ik zie geen meerwaarde om een van deze punten toe te voegen aan het taxatieverslag. Ik denk dat het te veel informatie is en daarnaast is de kans op foutieve informatie een stuk groter met name punt L milieu verontreiniging. Niet alle informatie is op de radar of kunnen wij überhaupt bij. Als wij in het taxatieverslag zouden zetten er is geen verontreiniging aanwezig, dan leidt dit alleen maar tot discussies.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?
Ja dat lijkt mij wel, in de zin van courantheid marktgegevens, wat ik een heel mooi aspect vindt is de prijs per vierkante meter die per wijk wordt betaald bij verkoop. Ik denk dat we meer die kant op moeten. En inderdaad niet met drie onderbouwingen maar juist misschien zelfs wel 50 onderbouwingen per wijk mochten die aanwezig zijn. Dit zou een beter beeld van de woningwaarde geven van de belanghebbende. Ik zou het wel op wijkniveau toepassen want dan kun je de waarde goed onderbouwen aan de hand van de ligging.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?
Ik denk dat dit hele mooie informatie is voor de taxateur hier intern, dat het model dat wij hier intern hebben ook overeen komt met een ander model. Maar ik denk dat het voor de burger alleen maar vragen op zal wekken. Stel dat die waardes uit elkaar liggen, wat doe je dan met je waarde? Ga je daar dan tussenin zitten? De bewoner ziet natuurlijk graag de laagste waarde. Dus ik denk dat dit voor een burger gewoon te veel informatie is wat alleen maar meer vragen op zal wekken.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?
Ja ik denk wanneer er vergelijkbare verkopen in de buurt zijn geweest dat een situatietekening een beter beeld geeft van de referentieobjecten en het vergelijkingsmateriaal.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Eigenlijk zou dit op de aanslag al vermeldt moeten staan. Mensen krijgen dit namelijk al in een eerder stadium dan het taxatieverslag. De aanslag krijgen mensen aangeleverd op papier daar zou deze informatie al vermeldt moeten worden.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Nee dit lijkt mij niet nodig. Opdracht van de taxatie lijkt mij dat 90% van Nederland dit al wel snapt, voor de mensen die meer informatie zoeken over de waardering van hun woning lijkt me deze informatie overbodig. Dan tips voor waarde invloed en mededelingen, dat is eigenlijk: mocht u nog geen redenen hebben om bezwaar te maken, hier zijn een aantal redenen om bezwaar te maken.

RESPONDENT: 7, GEMEENTE E (SAMENWERKINGSORGANISATIE)

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben werkzaam bij gemeente E. Wij doen de WOZ-waarderingen voor 10 gemeenten.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Ja dat weet ik, wij gebruiken al een versie van het die is afgeleid van een nieuw model-taxatieverslag en die sturen wij nu op naar bureaus die namens burgers bezwaar maken. Deze zogeheten No Cure No Pay-bureaus vragen naar een uitgebreid taxatieverslag en daarom wordt het nieuwe model-taxatieverslag hiervoor gebruikt omdat die ook beter voldoet aan hun eisen. Dus ja gemeente E is al bezig et het opstellen van een nieuw- model-taxatieverslag.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Ja het komt mij bekent voor deze informatiebehoeftes. Wat je ook nu merkt is dat burgers nu meer details willen weten over hun woning. Momenteel hanteren we alleen nog maar primaire woningkenmerken, dus hoe groot is de woning wat is het bouwjaar van de woning. We merken dat burgers ook zaken zoals de staat van onderhoud graag willen weten, ook is dit van invloed op de waarde. Dus dat wil men dan ook graag terugzien in het taxatieverslag. Waar ook veel vragen over binnenkomen zijn de verkopen die zijn gebruikt bij de waardering van de woning.

Waar deze vandaan komen?

Inderdaad waar deze vandaan komen en nu zijn het er 3, de waarderingskamer stelt het ook voor dat het er 3 zijn. Maar we denken ook dat meer referentiewoningen misschien wel beter is. Maar het in ieder geval ook duidelijk is waar ze vandaan komen en van deze verkopen uitleggen wat daar dan de kenmerken van zijn, om vervolgens een vergelijking te kunnen maken.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Ja, ik denk sowieso wanneer je een kopje noemt en vervolgens zeg je daar niks in, dan zou het mooi zijn dat je dit niet hoeft te tonen. De stelling ansicht geloof ik wel, te veel informatie geeft verwarring, als je 6 kantjes vol met informatie gaat publiceren, dan mis je ook het doel van duidelijk onderbouwen.

Bent u dan geen voorstander van optionele informatiepunten? Bijvoorbeeld, bijzonderheden van een woning is voor de ene woning wel van toepassing en voor de andere woning niet. Zou je dan verschillende varianten willen toepassen?

Ja dat kan dat je inderdaad de optie maakt, is het wel van toepassing dan laten we het wel zien en is het er niet dan laten we het niet zien op het taxatieverslag.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Dat kan wel als het maar kort en bondig is.

Het is momenteel vijf regels.
Ja dat is prima, verder geen extra uitleg aan toevoegen.

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ik ben een voorstander van het toevoegen van secundaire objectkenmerken. Ik denk dat het goed is om toe te voegen, maar dan moeten wel alleen de secundaire kenmerken worden toegevoegd die van toepassing zijn op het object. Je hebt, "we noemen het KOUDV L en de L is dan voor ligging" deze kenmerken, maar noem alleen de kenmerken die nodig zijn, in ons geval is dit kwaliteit, onderhoud, voorzieningen en ligging. Dus uitstraling en doelmatigheid worden bij ons bij de woningen niet gebruikt. Met betrekking op "te veel informatie kan verwarrend zijn".

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Ik denk sowieso dat dit wel belangrijk is. Maar ik vraag mijzelf wel gelijk af welke gegevens heb je daar dan van. Ik weet wel de natuurschoonwet is een bijzondere regeling wat voor zo'n object van toepassing is. Deze gegevens hebben we in het systeem, wanneer hier rekening mee wordt gehouden is het natuurlijk ook goed om dit te benoemen. En zijn er verder echt bijzonderheden zou ik het wel een goede optie vinden om dit ook te benoemen.
Maar dan als een optioneel punt voor de woningen waar dit van toepassing voor is?
Ja inderdaad, wanneer er bij een object sprake is van grondvervuiling is dit natuurlijk alleen bij dit object van toepassing om te benoemen, zodat die bewoner ook door heeft dat gemeente E hier rekening mee heeft gehouden. Dus ja toevoegen als optioneel punt voor alleen de objecten waar het van toepassing voor is.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Zoals ik net ook aan gaf, milieu verontreiniging zou ik nog wel als toegevoegde waarde zien maar dan als optioneel punt. Bij privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten moet je nagaan of het wel echt van toepassing is op de WOZ-waarde. We weten niet van alle objecten waar welk aspect van toepassing is dus dan zou je allenmaal wel of niet moeten doen. Maar ik zie daar de meerwaarde niet van in, ik zou het niet toevoegen.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?
Op nationaal niveau denk ik dat dit lastig is voor burgers. Op buurtniveau denk ik dat het wel wat toevoegt, meer ook omdat we wel kunnen zeggen dat we 5 verkoopcijfers onder de taxatie hangen maar we hebben ook gewoon een aantal woningen waar je niet echt 5 goeie verkoopcijfers kan vinden. Dan voegt het meer toe als je aangeeft: "In deze buurt zijn de vrijstaande woningen met 8% gestegen". Het geeft toch extra informatie zonder dat je dat met onderbouwende verkopen kan aantonen. Het geeft dan toch uitleg hoe de taxatie is opgebouwd.
Klein vraagje inhakend op uw antwoord. Gaat het niet te veel vragen opleveren door mensen waar de WOZ-waarde meer is gestegen dan de gemiddelde stijging?

Ja dit zal inderdaad voor sommige mensen ook juist weer vragen opwekken, maar om die reden zou ik het ook vooral alleen bij buurt niveau houden. Wanneer je het op gemeentelijk of nationaal niveau inzichtelijk zou maken dat is veel te grofmazig, dan is de kans op een grotere afwijking alleen maar meer aanwezig. Het zou dus alleen wat toevoegen als je het niveau terug zou brengen tot buurtniveau en ook het liefst nog naar type woning en misschien ook nog wel op bouwjaar terugbrengen. Zo kun je een gemiddelde laten zien dat in ieder geval dicht in de buurt moet zitten. Natuurlijk kun je dan alsnog een vraag krijgen met mijn woning is 7% en het gemiddelde is 6% stijging. Maar toch wordt er extra informatie toegevoegd dat van meerwaarde is voor de onderbouwing van het waardeoordeel.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Ik bekijk dit vanaf de praktische kant. Wij hebben een bulkmatig proces. 260.000 woningen waar we een taxatieverslag voor moeten opstellen. Kunnen wij het dan 260.000 keer door Midas heen halen? Dat lijkt me qua tijd niet haalbaar. Waar we wel mee bezig zijn is het toevoegen van een AI (artificial intelligence) dus hebben we dan 2 modellen in Ortax. Daar willen we in de toekomst wel wat mee, zo kunnen we die waardes bijvoorbeeld met elkaar vergelijken. Dus een model toevoegen is mogelijk maar dan moet je denk ik wel beide modellen ook in eigen beheer hebben.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Ik denk niet dat het wat toevoegt om een foto van de eigen woning te maken we hebben van een aantal woningen wel foto's van de binnenzijde waarbij 9 van de 10 keer deze van de burger zelf komen, of in de situatie dat het te koop stond. Daarbij denk ik wel dat een enkele foto van het onderbouwende object wel altijd goed is. Zo hebben burgers wel gelijk een eerste indruk of de woning waarmee is vergeleken of die wel echt op de eigen woning lijkt. Dat gebeurd nu ook al met 1 foto, misschien is het mogelijk dat we meerdere fotos toevoegen. Wat mooi is met een situatietekening dat je kan zien dit is mijn woning in mijn wijk en deze verkopen zijn er geweest waar de vergelijking op gebaseerd is.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Ik denk dat dat wel goed is., maar waar je in praktijk tegen aanloopt is dat de burger maar 6 weken na dagtekening van de aanslag bezwaar kan maken, terwijl een taxatieverslag het hele jaar door inzichtelijk is. Dan zou je of heel technisch gekeken moeten worden of het taxatieverslag is die 6 weken termijn wordt gedownload. Of je moet een gaan monitoren wanneer het taxatieverslag gedownload word zodat de informatie voor de bezwaartermijn ook vermeld kan worden in het taxatieverslag.

Ik heb ook gehoord dat het bij het taxatieverslag te laat is om dit te vermelden omdat het eigenlijk beter op de beschikking vermeldt zou kunnen worden.

Dit gebeurd momenteel bij ons al. De WOZ-beschikking die we sturen daar staan de bezwaarmogelijkheden in. En ook meer mogelijkheden voor contact. Maar dat wil niet zeggen dat mensen die het taxatieverslag inzien dat het dan slecht is dat het er nog een keer extra op

staat, dat is niet erg. Alleen binnen de Wet WOZ moeten ze 6 weken na dagtekening bezwaar maken. En het zou niet netjes zijn als je iets op je taxatieverslag zet wat al niet meer kan.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?
Ja ik denk ook voor de burgers dat het duidelijk is waarom ze een taxatieverslag downloaden. En bij tips voor waarde invloed en mededelingen denk ik inderdaad ook niet dat het op een taxatieverslag thuishoort.

RESPONDENT: 8, GEMEENTE F (SAMENWERKINGSORGANISATIE)

Onderdeel 1: Algemeen

2 Bij welke gemeente of organisatie bent u werkzaam?

Ik ben werkzaam bij gemeente F.

3 Gemeenten en samenwerkingsorganisaties zijn bezig met het opstellen van een nieuw gemoderniseerd model-taxatieverslag, weet u of men bij uw gemeente/organisatie zich hiermee bezig houdt?

Op dit moment zijn er nog geen mensen daar mee bezig bij gemeente F.

Onderdeel 2: Informatiebehoefte van burgers en eisen waarderingskamer

4 Wat vindt u van deze algemene informatiebehoeftes?

Deze informatiebehoeftes komen mij zeker bekent voor, allereerst het feit dat weinig Nederlanders op de hoogte zijn hoe de WOZ-waarde tot stand komt en dat wij als WOZ-taxateurs gecontroleerd worden dat herken ik zeer zeker. Dit is ook wat ik zelf bij mensen aangeef waanneer ik bijvoorbeeld een bezwaar afhandel. Veel mensen vragen bijvoorbeeld of er 10.000 euro van de waarde af kan, dan geef ik altijd aan dat dit niet zo maar mogelijk is omdat wij ook gecontroleerd worden in ons werk. Ik denk zelf ook dat heel weinig burgers met de WOZ-waarde bezig zijn, mensen checken vaak eerst hun aanslag en vinden het vaak wel goed als de aanslag enigszins op de aanslag van het voorgaande jaar lijkt. Ik denk dat inderdaad wel 70% van alle burgers het op deze manier doet en dat de overige 30% zich meer gaat verdiepen in de WOZ-waarde.

5 Wat vindt u van deze aanname?

Die aanname zou ik zelf ook kunnen doen, daar ben ik het mee eens. Je moet de burger goed informeren, duidelijk informeren maar niet te veel informatie geven. Het is belangrijk om het taxatieverslag niet te moeilijk te maken, want dit creëert alleen maar meer vragen.

Onderdeel 3.1: Vastgestelde waarde

6 Momenteel is de tekstuele uitleg over de vastgestelde waarde (informatiepunt C) terug te vinden in de toelichting, denkt u dat het bevorderlijk is wanneer dit bij de vastgestelde waarde (cluster 1) zelf vermeldt zou worden?

Ja lastig.

Of ziet u het echt als een toelichting?

Ja maar dan vind ik ook dat de toelichting van het waardepeildatum en toestand peildatum daar thuis hoort. Of beide in de toelichting of juist beide bij de vastgestelde waarde. Wat betreft de vastgestelde waarde staat bij gemeente F ook de vorige vastgestelde waarde vermeld en de stijging ten opzichte van vorig jaar. Dus ik weet niet of het wel overzichtelijk kan blijven wanneer alles bij de vastgestelde waarde geplaatst wordt.

De achterliggende gedachte van deze vraag is dat 2 op de 3 Nederlanders niet weet waar de waarde op gebaseerd is, zodoende leek het mij een uitkomst om de tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde bovenaan het taxatieverslag te vermelden.

Ja ben ik met je eens, als je het zo beargumenteerd. Ik weet inderdaad ook dat de toelichting vaak niet eens gelezen wordt door de burgers die het taxatieverslag inzien. Wanneer je dit boven aan plaatst lijkt het mij voor de hand liggend dat de meeste burgers dit lezen en dat steeds meer mensen weten waar de WOZ-waarde op gebaseerd is inderdaad.

Dus u bent het met mij eens dat de tekstuele uitleg van de vastgestelde waarde

bovenaan in het taxatieverslag thuishoort bij de WOZ-waarde zelf, mits het overzichtelijk blijft?
Dat klopt

Onderdeel 3.2: Objectgegevens

7 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt G) omschrijving van het object secundair toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Mits dit goed wordt toegelicht denk ik dat het zeker wel een meerwaarde zal geven aan de onderbouwing van de waarde.
Ik heb ook van een andere taxateur gehoord dat het eventueel te hoog gegrepen is voor burgers en dat het eventueel toegevoegd zou kunnen worden als alleen het onderhoud wordt weergegeven op het taxatieverslag of een algemene secundaire objectkenmerk aanduiding zoals uw woning is gemiddeld, onder gemiddeld of bovengemiddeld.
Nee, ik denk dat je het of allemaal moet vermelden of helemaal niet. Omdat de andere secundaire objectkenmerken even veel over een woning zegt als bijvoorbeeld het onderhoud, dus waarom zou je bijvoorbeeld alleen onderhoud in het taxatieverslag weergeven. Misschien dat alleen doelmatigheid weg zou kunnen laten want die is wel wat minder relevant dat de rest.
Dus u zou het wel toevoegen mits er een goede toelichting of uitleg bij wordt vermeldt?
Ja dat klopt inderdaad.

8 Zou het dan bevorderlijk zijn om (informatiepunt H) bouwtechnische bijzonderheden toe te voegen aan het nieuwe model-taxatieverslag?
Nee vind ik niet want die weet je veel al ook niet. Dan krijg je al snel bij de meeste woningen een leeg kopje zonder informatie of gegevens. Dus als je dit doet moet je ook nog zeker weten dat je alle informatie hebt. Ik vind als je niet alle data ter beschikking hebt moet je het ook niet vermelden.
Het zou ook geen optioneel punt kunnen worden, dat bij degene wie het betrekt dat het bij die mensen wel terug is te vinden op het taxatieverslag?
Nee dat vind ik niet.

9 Ziet u meerwaarde in het toepassen van deze of één van deze informatiepunten in het nieuwe model-taxatieverslag?
Nee vind ik ook niet, dit betreft hetzelfde als de bouwtechnische bijzonderheden.

Onderdeel 3.3: Berekeningswijze

10 Denkt u dat de marktgegevens met een grafiek van de gemiddelde waardeontwikkeling (op nationaal, gemeentelijk en/of buurtniveau) uitkomst kan bieden met het verschaffen van meer inzicht in het waardeoordeel van de WOZ-waarde?
Ik ben hier absoluut voorstander van maar dan moet je dit op marktsegment-niveau gaan doen. Het ligt ook aan de waarderingsapplicatie, bij gemeente F waarderen we met Ortax. Ortax kent marktsegmenten, dat is een wijk of buurt gekoppeld aan een objectcategorie, vrijstaand, geschakeld, rijwoning, gestapelde woning noem maar op. Ik ben voorstand om deze waardestijging weer te geven van bijvoorbeeld de vrijstaande woning in een bepaalde wijk. Nationaal zegt mij helemaal niks maar Ortax kan wat ik zo net heb verteld presenteren. Als je de verkoopcijfers plot in een grafiek en daar een lijn doorheen trekt heb je wat mij betreft een duidelijke presentatie van de marktgegevens.
Ook dus juist specifiek om de afwijking in stijgingspercentage van het gemiddelde tegen te gaan?

Ja precies.

Denkt u niet dat dit een probleem is voor de kleinere gemeente? Of zouden die dan op een iets grotere schaal de markgegevens moeten presenteren?

Om te waarderen moet je sowieso genoeg transactiecijfers hebben. Dus dat wat je in je waardering doet kun je ook presenteren lijkt mij. Op een bepaalde manier taxeer jij de WOZ-waarde, als je niet genoeg referenties hebt dan moet je het marktsegment groter maken, dat kun je dan vervolgens gewoon presenteren op het taxatieverslag.

Nog een laatste vraag daarop in hakend, ik zag in het voorbeeld van de marktgegevens in een model-taxatieverslag dat er ook al een voorspellende waarde wordt gegeven in de grafiek, is dit niet gevaarlijk om te doen stel dat de waarde toch ineens om bepaalde redenen veranderd?

Nee dat vind ik niet, je zit natuurlijk een jaar na waardepeildatum, je kunt dat gewoon presenteren omdat je de transactiecijfers al hebt. Als je je werk goed doet is het ook precies wat je volgend jaar zal gaan doen.

11 Zou een vergelijking met de waarde uit een ander modelmatig model (zoals Midas in taxatierapport) in het taxatieverslag toepasselijk zijn om burgers meer vertrouwen te geven in het modelmatig waarderen?

Ortax is een statistisch model, je hebt nu ook de AI waarde. De AI waarde ben ik bijvoorbeeld zelf geen voorstander van, het is wel een mooie waarde als een toets waarde voor jezelf. Je kunt deze waarde naast je taxatiewaarde, in Ortax heb je je modelwaarde die daaruit voortkomt. Dan zou je deze 3 waardes naast kunnen leggen liggen die in één lijn? Dan kun je zeggen dat je waarde kloppend is. Dus als toets waarde vind ik het goed maar ik zou het nooit aan een burger presenteren, dat gaat te veel vragen met zich meebrengen.

Onderdeel 3.4: Visuele presentatie

12 Denkt u dat het toevoegen van een situatietekening meerwaarde geeft aan het taxatieverslag?

Wat betreft de objectpresentatie denk ik dat het wel mogelijk om overal een vooraanzicht te tonen van zowel de betreffende woning als de referentiewoningen. En een Situatietekening lijkt mij met de huidige technieken ook geen lastig informatiepunt om toe te voegen. Dus een situatietekening zou ik vooral wel toevoegen.

Onderdeel 3.5: Toelichting

13 Zou dit volgens u burgers ervan weerhouden om in eerste instantie bezwaar te maken via een No Cure No Pay-bureau?

Ik vind dat het zowel op het taxatieverslag als op de beschikking thuis hoort. Het is met name belangrijk dat je laat zien dat je bereikbaar bent dat je toelichting wil geven of een uitleg wil geven van de WOZ-waarde. Bel ons bij vragen moet je ook uitstralen vind ik. Ook gekeken naar de NCNP-bureaus die weten de burgers wel goed te vinden, wie weet kunnen we daar nog wel iets van leren.

14 Vindt u dat naast de rol van de waarderingskamer en het doel van de taxatie informatiepunt V, W of X toegevoegd moet worden aan het taxatieverslag?

Ik ben het ermee eens dat deze punten geen meerwaarde hebben in mijn ogen voor het taxatieverslag.