

Procedure productie, collegiale toets en keuring taxatiewijzers

De VNG fungeert als opdrachtgever van de taxatiewijzers en legt voor deze taak verantwoording af aan de Stuurgroep Samenwerking WOZ en de directieraad van de VNG. De directieraad is als budgethouder eindverantwoordelijk. Het WOZ-datacenter is onderdeel van het Fonds Gezamenlijke Gemeentelijke Uitvoering (GGU). De begroting van het WOZ-datacenter maakt onderdeel uit van het jaarprogramma van de GGU als onderdeel van het VNG-jaarplan.

De taxatiewijzers worden via een Europese aanbesteding gegund. De partijen aan wie gegund wordt, nemen deel aan de Taxatietechnische Kerngroep (TTK). Aan de TTK nemen verder deel gemeenten, dienstverleners die voor gemeenten de WOZ uitvoeren en de Waarderingskamer.

Collegiale toets

De taxatiewijzers worden collegiaal getoetst door een lid van het TTK. De collegiale toets dient als advies aan de maker van de taxatiewijzer en is in beginsel vormvrij. Het advies wordt geplaatst op het besloten forum van het WOZ-datacenter.

De collegiale toetser controleert de taxatiewijzers vakinhoudelijk, maar checkt ook of de producent zich houdt aan gemaakte (procedure)afspraken in de TTK over het format, de inhoud, de wijze van aanlevering.

De producent is niet verplicht het advies te volgen, maar moet wel duidelijk (en schriftelijk) op het daarvoor ingerichte besloten forum van het WOZ-datacenter aangeven of en wat zij met het advies gedaan hebben. Zo kunnen alle betrokkenen het proces volgen.

Na de verwerking van de opmerkingen van de collegiale toets worden de wijzers gekeurd door keurcommissies van het Taxatieoverleg van de Landelijke Vereniging Lokale Belastingen (LVLB). Ook hier geldt dat zowel het keurrapport als de reacties van de producent op het besloten forum van het WOZ-datacenter worden geplaatst.

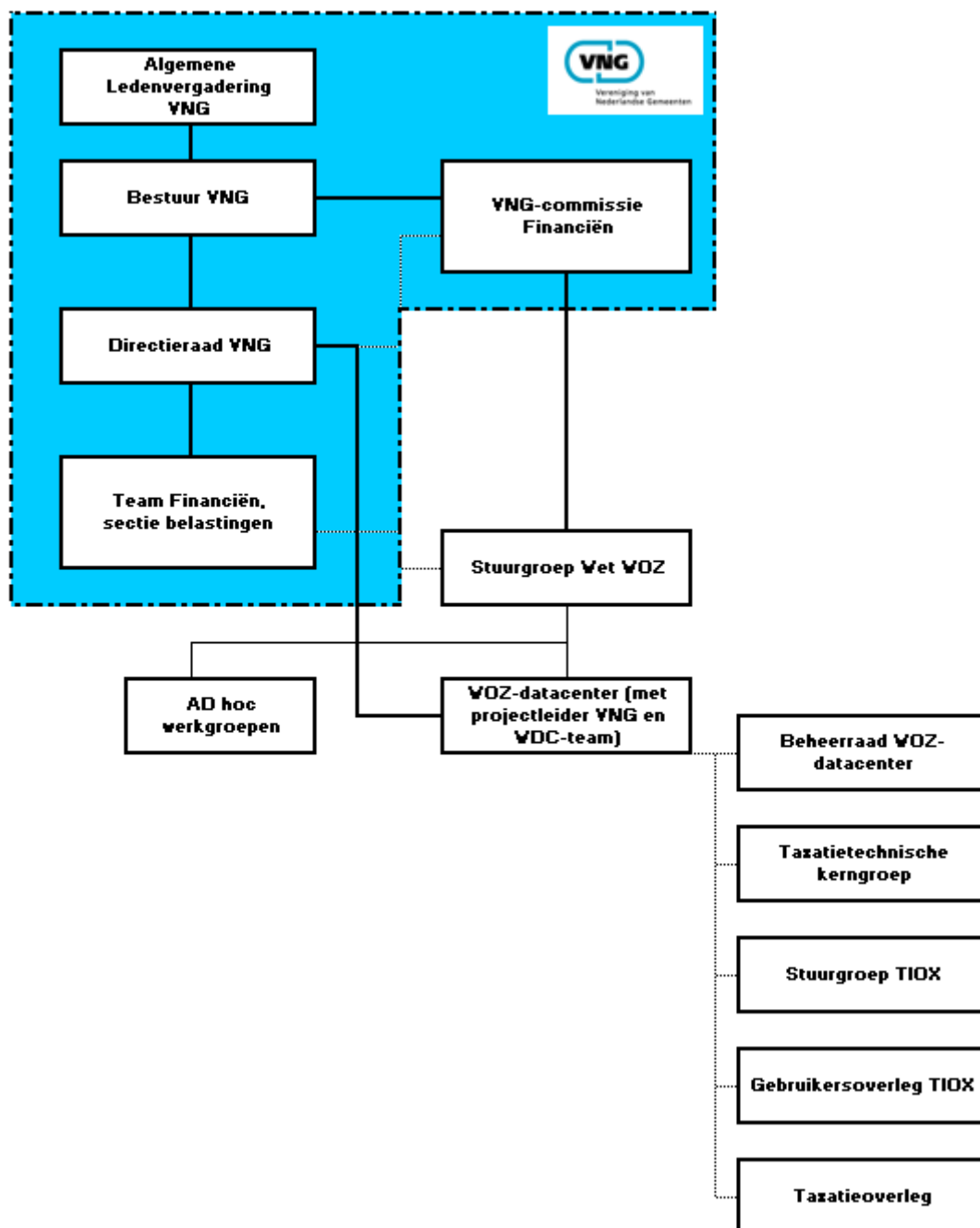
Voor het beslechten van geschillen geldt de volgende procedure.

Bij (taxatietechnische) geschillen tussen VNG als opdrachtgever, TTK-leden en keurcommissies die niet op een andere wijze kunnen worden opgelost, beslist de Stuurgroep. Geschillen worden in beginsel door de VNG met een advies aan de Stuurgroep voorgelegd. De beslissing van de Stuurgroep over het geschil is bindend.

Er zijn een aantal (ad hoc) werkgroepen met leden van het Taxatieoverleg die de taxatiewijzers evalueren en/of de wijzers bespreken met koepelorganisaties. Ook de Waarderingskamer participeert in de werkgroepen. In 2020 waren er werkgroepen actief voor de volgende taxatiewijzers: huurwaardekapitalisatiefactor, Agrarisch, Hotels, Duurzame energie, Nutsvoorzieningen, Recreatie, NS-stations en Motorbrandstofverkooppunten. De werkgroepen staan los van het productieproces van de taxatiewijzers. De werkgroepen kunnen wel leiden tot adviezen met verbetervoorstellen voor de taxatiewijzer aan de VNG in haar hoedanigheid van opdrachtgever van de taxatiewijzers.

Bij blijvende geschillen over een advies van een werkgroep van het Taxatieoverleg zal de VNG die geschillen met een advies aan de Stuurgroep voorleggen. De beslissing daarop van de Stuurgroep is bindend. Voor alle duidelijkheid is het onderstaande organogram opgenomen van de organisaties die betrokken zijn bij de activiteiten van de Stuurgroep. Ook is de beschrijving van de keuring als bijlage opgenomen.

Organogram: VNG – Stuurgroep Wet WOZ – Diverse werkgroepen



Opzet van de keuring van de taxatiewijzers

Het Taxatieoverleg wijst per taxatiewijzer tenminste twee medewerkers van gemeenten aan, waarvan er één als trekker en aanspreekpunt fungeert. De medewerkers nemen de controle en keuring van de taxatiewijzer voor hun rekening.

De trekker van de keuring plaatst het rapport van de keuring op het besloten forum van het WOZ-datacenter dat hiervoor is ingericht. Indien er redenen zijn om de wijzer vooralsnog niet goed te keuren, nemen de keurders voor het plaatsen van het keurrapport contact op met de producent van de wijzer.

Als de keurders voorstander zijn van bepaalde verbeterpunten en de producent hier geen uitvoering aan wil geven en de keurders ook niet met tegenargumenten kan overtuigen, zal de producent zijn tegenargumenten formeel moeten melden. Dit dient gemeld te worden bij de VNG (arnold.kloeke@vng.nl). Geschillen die niet kunnen worden opgelost worden gemeld bij de StuurgroepWOZ. Die beslist uiteindelijk of verbetervoorstellen wel of niet geïmplementeerd dienen te worden.

Keuring vindt plaats afhankelijk binnen 2 weken in de periode medio februari tot medio maart.

Wat te controleren?

De keuring vindt plaats aansluitend op de productie van de wijzers en de collegiale toetsing van de taxatiewijzers door de Taxatietechnische kerngroep (waarin deelnemen de producenten van taxatiewijzers)

Wat dient er voor de keuring beoordeeld te worden?

Door de jarenlange ontstaansgeschiedenis van de taxatiewijzers en de betrokkenheid hierbij van experts op het gebied van WOZ-taxaties, ligt er voor bijna alle taxatiewijzers een solide basis. Toch is het van belang kritisch te blijven en te kijken of er nog verbeteringen mogelijk zijn. Door de verschillende controleronden die al hebben plaatsgevonden kan worden aangenomen dat de algemene uitgangspunten die de afgelopen jaren zijn geformuleerd door de VNG, de Waarderingskamer en andere instanties voldoende in de verschillende taxatiewijzers tot uitdrukking komen. Deze punten worden vanzelfsprekend ook meegenomen voor de nieuwe ronde.

Bij de formele toetsing zal vooral gecontroleerd worden op de volgende punten:

- De taxatiewijzers moeten voldoen aan de eisen en de aanwijzingen die zijn opgenomen in het algemene deel van de taxatiewijzers;
- Uitgangspunt is de lay-out van de wijzers zoals die nu op het WOZ-datacenter zijn geplaatst;
- In de nieuwe wijzer moeten de kengetallen worden aangepast en uitgebreid op basis (van een analyse) van de stichtingskosteninformatie die is verzameld op het WOZ-datacenter en een analyse van de noodzakelijke overige (algemene) bouw informatie die nodig is om de nieuwe kengetallen vast te stellen. Indien onderbouwingen worden gebruikt die (nog) niet op het WOZ-datacenter staan, dient de producent dit met opgaaf van reden te melden aan het WOZ-datacenter. De op het WOZ-datacenter verzamelde bouwkosteninformatie is gecontroleerd op volledigheid van de verplichte velden, aanwezigheid foto, en de verhouding bouwsom en/of stichtingskosten en BVO in relatie tot de ranges die voor het betreffende object zijn vermeld in de taxatiewijzer. De verdere analyse van de bouwkosten behoort tot de taak van de producent van de wijzer;
- Bij de codering van de archetypes dient de lijst van het algemene deel van de taxatiewijzers aangehouden te worden. Indien er nieuwe archetypecodes aangemaakt worden dient die code bij de Waarderingskamer te worden aangevraagd. De Waarderingskamer beheert de lijst met archetypecodes.
- Ieder kengetal en iedere onderbouwing moet in beginsel een foto van het betreffende object bevatten.

Naast de bovengenoemde bouwstenen voor de taxatiewijzers, zal tijdens de formele keuring gekeken worden of de taxatiewijzers voldoen aan de volgende punten. Voor de controle is er tevens een checklist van de beoordelingscriteria bijgevoegd die de toetsers als format voor de keuring dienen te gebruiken. Zie bijlage 3.

Minimaal op te nemen onderwerpen in taxatiewijzer (het format)

De volgende onderwerpen moeten in elk geval in een taxatiewijzer worden behandeld:

- Waardepeildatum waarvoor taxatiewijzer geldig is;
- Gegevenswoordenboek;
- Beschrijving van de te hanteren taxatiemethode;
- Rekenschema van de taxatie;
- Kengetallen;
- Gebruik van marktgegevens;
- Overige eisen taxatiewijzer.

Voor elk van de genoemde onderdelen wordt hierna beschreven aan welke eisen de taxatiewijzer moet voldoen.

Waardepeildatum

In de taxatiewijzer moet worden opgenomen voor welke waardepeildatum de taxatiewijzer van toepassing is.

Gegevenswoordenboek

In het gegevenswoordenboek wordt de strekking van de taxatiewijzer geconcretiseerd door het aangeven van de soort objectdefinities en soort objectcodes waarop de taxatiewijzer betrekking heeft. In het gegevenswoordenboek moeten de volgende aspecten zijn weergegeven:

- De gehanteerde begrippen;
- De definitie van het toegepaste gegeven;
- De relatie met het Gegevenswoordenboek WOZ;
- De te onderscheiden deelobjecten met de bijbehorende definities en deelobjectcodes;
- De bron voor de gebruikte gegevens.

Hierbij worden minimaal de volgende categorieën gegevens onderscheiden:

- De objectkenmerken;
- De omgevingsfactoren;
- De directe marktgegevens (bijvoorbeeld stichtingskosten en koopprijzen);
- De indirecte marktgegevens (bijvoorbeeld branchegegevens);
- De kengetallen.

Beschrijving van de te hanteren taxatiemethode

In de beschrijving moet er minimaal aandacht zijn voor:

- De beschrijving van de aard van de markt voor de desbetreffende categorie objecten;
- De onderbouwing van de keuze van de waarde in het economische verkeer versus gecorrigeerde vervangingswaarde.

Rekenschema van de taxatie

In de taxatiewijzer dient in een rekenschema zichtbaar te worden gemaakt op welke wijze de gehanteerde taxatiemethode is toegepast. Indien het rekenschema in een geautomatiseerde vorm onderdeel uitmaakt van de taxatiewijzer (bijvoorbeeld spreadsheetmodel of specifiek rekenprogramma) dan wordt dat schema beschikbaar gesteld voor de beoordeling.

Kengetallen

In de taxatiewijzer worden voor verschillende aspecten kengetallen weergegeven. Kengetallen kunnen daarbij geheel verschillend van karakter zijn, zoals:

- Het bedrag aan stichtingskosten voor een vierkante meter van een bepaald soort gebouw (het gebruik van andere meetgegevens, zoals kubieke meter, strekkende meter, prijs per kilogram is alleen toegestaan als dat meetgegeven het meest gangbaar is voor het (deel)object);
- De lengte van de technische levensduur waarmee gerekend wordt;

- De percentages die voor de functionele veroudering zijn toegepast;
- Het percentage van de stichtingskosten dat aan een bepaald onderdeel kan worden toegerekend;
- De restwaarde van de opstallen.

Voor elk kengetal dat in een taxatiewijzer wordt gebruikt, moeten de volgende aspecten in de taxatiewijzer zijn opgenomen:

- De manier waarop het kengetal gebruikt moet worden;
- De herkomst van het kengetal;
- De onderbouwing van het kengetal.

In het geval een kengetal niet een eenduidig getal is, maar in de vorm van een bandbreedte, dan gelden als aanvullende eisen:

- De bandbreedte moet vastgelegd zijn in bedragen en/of in procenten;
- Vastgelegd moet zijn op basis van welke eigenschappen de positie binnen de bandbreedte wordt bepaald;
- Vastgelegd moet zijn vanaf welke situatie de onderzijde van de bandbreedte van toepassing is respectievelijk vanaf welke situatie de bovenzijde van de bandbreedte geldt.

Gebruik van marktgegevens

In de taxatiewijzer moet aangegeven zijn welke marktgegevens gebruikt zijn voor het opstellen van de taxatiewijzer. Deze marktgegevens vormen de onderbouwing van de taxatiewijzer. Als geen actuele marktgegevens voorhanden zijn, dan is het toegestaan van historische cijfers gebruik te maken. Dit moet wel vermeld worden zodat duidelijk is waarom er gebruik is gemaakt van historische cijfers. Aangegeven dient te worden op welke wijze de historische cijfers geschikt gemaakt zijn voor de taxatiewijzer. Meervoudig gebruik van marktgegevens van verschillende archetypes is toegestaan in de gevallen waarbij voor het eigen archetype onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn.

Daarnaast kan het nodig zijn dat bij de toepassing van de taxatiewijzer de gebruiker zelf nog andere marktgegevens moet verzamelen, bijvoorbeeld met betrekking tot de lokale grondprijzen. In de taxatiewijzer moet duidelijk omschreven zijn welke marktgegevens de gebruiker bij toepassing van de taxatiewijzer nog zelf moet verzamelen en gebruiken.

Model taxatieverslag

De taxatie op basis van de taxatiewijzer moet leiden tot een goede en goed onderbouwde WOZ-taxatie, waarbij de inhoud van het verslag en de onderbouwing voldoen aan de eisen zoals die vastgelegd in de modellen van de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling.

Procedure bijhouding taxatiewijzer

Tijdens het gebruik van een taxatiewijzer kan blijken dat de toepassing van de wijzer niet tot een correct resultaat leidt. Tevens kan er sprake zijn van een niet voorziene situatie. Ook de toetsers kunnen naar aanleiding van nieuwe inzichten signalen geven dat een taxatiewijzer waaraan een keurmerk is verleend, verbetering en/of aanvulling behoeft.

In de taxatiewijzer moet beschreven zijn hoe dergelijke nieuwe feiten worden verwerkt en op welke wijze wordt gewaarborgd dat deze nieuwe feiten ook bij alle taxaties op basis van die taxatiewijzer correct worden toegepast. Verbeteringen en/of aanvullingen moeten door de organisatie aan wie het keurmerk is verleend binnen 10 werkdagen worden gemeld aan de VNG.

Overige eisen taxatiewijzer

De taxatiewijzer moet in overeenstemming zijn met de relevante wetgeving, de relevante uitvoeringsregelingen en de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. De relevante jurisprudentie moet in de taxatiewijzer worden verwerkt.

De taxatiewijzer moet gericht zijn op de meest doelmatige aanpak. De taxatiewijzer mag bijvoorbeeld geen generieke verplichting tot opnames ter plaatse en/of in pandige opnames bevatten, maar een dergelijke opname kan alleen worden voorgeschreven in samenhang met de beschrijving welke feiten en omstandigheden ter plaatse beoordeeld moeten worden.

Doelstelling

De doelstelling van de keuring is om het nastreven van doelmatigheid, uniformiteit, kwaliteit en transparantie beter te kunnen waarborgen.

Met onderstaande checklist kan hierin voorzien worden, door op een aantal belangrijke punten te controleren en verbeterpunten aan de producent voor te leggen.

Checklist

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL :				
Datum keuring :				
Onderdeel	Voldaan			Toelichting/opmerkingen
	ja	nee	nvt	
0.0 Inleiding				
1	Voorpagina,colofon en voorwoord			
2	Wijzigingen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer			
3	Alle aanpassingen vermeld bij verschillen			
4	Verzoek om extra verschillen te benoemen			
5	Inhoudsopgave			
6	Kop en voettekst van de wijzer			
1.0 Strekking taxatiewijzer				
7	Gebruik taxatiewijzer			
8	Bereik taxatiewijzer			
9	Verklarende woordenlijst			
2.0 Archetypen				
10	Duidelijke beschrijvingen			
3.0 Marktonwikkelingen				
11	Duidelijke beschrijvingen			
4.0 Werkwijze vaststellen verv. waarden				
12	Duidelijke beschrijvingen			
13	Duidelijke beschrijving werktuigenvrijstelling			
5.0 Resultaten kengetallen				
14	Duidelijke beschrijvingen			
6.0 Correcties op de verv.waarde				
15	Duidelijke beschrijvingen			
16	Aansluiting met eerdere beschrijving			
7.0 Technische veroudering en funct.correctie				
17	Duidelijke beschrijvingen			
8.0 Grond				
18	Duidelijke beschrijving of verwijzing naar algemeen deel			
9.0 Taxatieverslag				
19	Duidelijke beschrijving of verwijzing naar algemeen deel			
10.0 Taxatieverslag				
20	Duidelijke beschrijving of verwijzing naar algemeen deel			
Bijlage 1 Bronnen				
1	Duidelijk en volledig			
Bijlage 2 Grafieken				
2	Volledig en actueel			
Bijlage 3 kentallen per archetype				
3	Volledig en duidelijk beschreven			
4	Onderlinge consistentie kengetallen			
Bijlage 4 Onderbouwende marktgegevens				
5	Volledig en duidelijk beschreven			
6	Volldig gebruik bouwkosten WOZ-datacenter			
7	Rekenkundig herleidbaar			
Overige bijlagen				
Bijgeleverde rekenblad met overzicht kentallen en wijzigingen tov vorige wijzer				
8	Afwijkingen per eenheid (m² of m³) verklaard			
9	Afwijkingen in verdeling Ruwbouw afbouw en instalaties verklaard			
10	Afwijkingen in restwaarden verklaard			
11	Afwijkingen in bandbreedte verklaard			
Toelichting/opmerkingen				
Beoordeling				
Keurders		Telefoonnummer	E-mail	