

Betreft: Inbreng consultatie wijziging artikel 17 Wet WOZ

Datum: 26 februari 2025

1. Samenvatting

De Waarderingskamer onderschrijft het belang van wijziging van artikel 17 lid 4 van de Wet WOZ. De voorgestelde wijziging stelt echter ten onrechte de 'beoordeling of het object geschikt is voor gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming' deels terzijde en vervangt deze door de formele beoordeling of de administratieve gereedmelding heeft plaatsgevonden. Deze administratieve handeling van 'gereedmelding' zou niet bepalend moeten zijn bij dit voorschrift, omdat het niet strookt met de systematiek van de Wet WOZ om de waarde afhankelijk te maken van dit soort formeel administratieve handelingen.

De Wet WOZ heeft als belangrijk uitgangspunt dat de administratie overeenkomt met 'wat op straat staat'. De fysieke toestand van objecten staat centraal, niet de administratieve toestand. Dit is de kracht van de Basisregistratie WOZ. Deze 'fysieke straatwerkelijkheid' zou dan ook leidend moeten zijn bij dit waarderingsvoorschrift voor objecten in aanbouw en niet de vraag of een administratieve handeling wel of niet heeft plaatsgevonden.

De Waarderingskamer stelt daarom voor om niet de administratieve gereedmelding bepalend te laten zijn in de toevoeging aan artikel 17 lid 4 Wet WOZ, maar overeenkomstig de huidige wettekst de daadwerkelijke toestand van het object. Ons voorstel is om ook voor objecten in aanbouw waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, het toepassen van het bijzondere waarderingsvoorschrift los te koppelen van de melding. Ook voor die objecten in aanbouw is dan bepalend of een bouwwerk al *'geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming'*.

2. Inleiding

Als onderdeel van het wetsvoorstel Verzamelwet BZK 20XX wordt voorgesteld artikel 17 lid 4 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) te wijzigen. Wij onderschrijven dat door de invoering per 1 januari 2024 van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen een wijziging van artikel 17 van de Wet WOZ noodzakelijk is en hebben eerder geadviseerd om een dergelijke wijziging door te voeren.

De wijziging is nodig, omdat door de invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen veel meer bouwactiviteiten vergunningsvrij uitgevoerd mogen worden. Deze vergunningsvrije bouwactiviteiten betreffen niet



langer uitsluitend (kleinere) verbouwingen van bestaande gebouwen en bouwwerken, maar ook het realiseren van volledig nieuwe bouwwerken.

Met deze inbreng willen wij reageren op het voorstel om te waarborgen dat ook na het aanbrengen van een wijziging aan het genoemde artikel van de Wet WOZ de basisuitgangspunten van de waardering in het kader van de Wet WOZ volledig in stand blijven. Om dit te bereiken stellen wij een aanpassing van de voorgestelde wijziging voor.

3. Strekking van het voorstel

Om dit moment luidt artikel 17 lid 4 van de Wet WOZ als volgt:

In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het derde lid. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet of voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder a, van die wet en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.

Op basis van dit wetsvoorstel zou de tekst van artikel 17 lid 4 komen te luiden:

In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het derde lid. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder a, van die wet en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming of voor een bouwactiviteit waarvoor nog geen **melding voor het in gebruik nemen** is gedaan als het in gebruik nemen van het bouwwerk of de bouwwerken die het resultaat zijn van de bouwactiviteit op grond van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is verboden zonder voorafgaande melding.

Zowel voor als na deze wijziging regelt dit artikel van de Wet WOZ dat er een bijzonder waarderingsvoorschrift geldt voor onroerende zaken (gebouwde eigendommen) in aanbouw. De wijziging raakt twee componenten van dit artikel van de Wet WOZ, namelijk:

- voor welk type gebouwde eigendommen is dit bijzondere waarderingsvoorschrift van toepassing; en
- hoe lang is dit bijzondere waarderingsvoorschrift van toepassing.



4. Gewenste wijziging

Reeds in het kader van de voorbereiding van de implementatie van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is de noodzaak aan het licht gekomen om artikel 17 van de Wet WOZ aan te passen aan het feit dat het mogelijk wordt om ook zonder een vergunning een nieuw gebouw of bouwwerk (gebouwd eigendom) te realiseren. De uitbreiding die in dit wetsvoorstel wordt gerealiseerd door een tweede categorie “objecten in aanbouw” te definiëren is de beoogde uitbreiding. Na deze wijziging vallen zowel gebouwen/bouwwerken waarvoor een vergunning is verleend als bouwwerken waarvoor geen vergunning is verleend (maar waar wel een melding moet plaatsvinden) onder het bijzonder waarderingsvoorschrift.

Wat dit aspect betreft onderschrijven wij de voorgestelde wijziging van artikel 17 van de Wet WOZ.

5. Uitgangspunt Wet waardering onroerende zaken

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is erop gericht om jaarlijks een objectieve waarde voor elke onroerende zaak in Nederland vast te stellen. Het objectieve karakter van deze WOZ-waarde komt onder meer tot uitdrukking in de gehanteerde waarderingsvoorschriften. Het is niet van belang welke rechten de belanghebbenden heeft (subject), want er wordt altijd een waarde bepaald op basis van de veronderstelling dat de belanghebbende alle rechten (volledig eigendom) heeft.

Een ander aspect van het objectieve karakter komt tot uitdrukking in het feit dat altijd de fysieke toestand van het object bepalend is voor de vast te stellen waarde. Bijvoorbeeld bij de taxatie wordt uitgegaan van de feitelijke oppervlakte van het in het WOZ-object betrokken verblijfsobject, ook wanneer dit afwijkt van de in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geregistreerde gebruiksoppervlakte. Door de nu voorgestelde wijziging wordt afbreuk gedaan aan dit uitgangspunt van een objectieve WOZ-waarde die aansluit op de fysieke toestand.

Immers voor de op basis van deze voorgestelde wijziging nieuw toegevoegde categorie “objecten in aanbouw” is voor de beoordeling of het bijzondere waarderingsvoorschrift van toepassing is of niet, niet de fysieke toestand van het object maatgevend (is het object geschikt voor gebruik, mogelijk blijkend uit het feit dat het object ook in gebruik is genomen), maar de formeel juridische situatie (er is nog geen formele melding gedaan voor het in gebruik nemen). Hoewel de nieuw gebouwde onroerende zaak geschikt is voor gebruik en mogelijk al in gebruik is genomen, kan de belanghebbende langer profiteren van het bijzondere waarderingsvoorschrift door het doen van de melding uit te stellen.



6. Tekstsuggestie voor aanpassing van de beoogde wijziging

Voorgesteld wordt om in het voorstel het toevoegen van een tweede categorie “objecten in aanbouw” los te koppelen van de beoordeling of het object geschikt is voor gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming.

Daarom wordt voorgesteld het onderhavige wetsvoorstel zodanig aan te passen dat na invoering artikel 17 lid 4 van de Wet WOZ als volgt luidt:

In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het derde lid. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan:

- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder a, van die wet; of
- die het resultaat is van een bouwactiviteit waardoor op grond van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet het verboden is het bouwwerk of bouwwerken in gebruik te nemen zonder voorafgaande melding; en

dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.