

WAARDERINGSINSTRUCTIE



Interactie



Woningen



Niet-woningen



Systemen



Gegevensbeheer



Vakbekwaamheid

‘Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling’

| | |
|--|--|
| <u>Versie 1.0</u> Geldig per 1 januari 2017 | <ul style="list-style-type: none">- Tekstuele aanpassingen aangaande de focusverplaatsing van ‘project naar proces’ richting “van proces naar procesbeheersing” |
| Versie september 2017 | <ul style="list-style-type: none">- Actualisering beoordelingsprotocollen naar Waardepeildatum (deel III) |
| Versie september 2018 | <ul style="list-style-type: none">- Actualisering beoordelingsprotocollen naar Waardepeildatum (deel III) |
| Versie september 2019 | <ul style="list-style-type: none">- Toevoeging van grafische weergaven PDCA-cyclus- Actualisering beoordelingsprotocollen naar Waardepeildatum (deel III) |
| Versie september 2020 | <ul style="list-style-type: none">- Actualisering zelfevaluatie (deel II)- Actualisering beoordelingsprotocollen naar Waardepeildatum (deel III) |

Voor meer informatie over de Waarderingsinstructie kunt u contact opnemen met:

Waarderingskamer
Postbus 93210
2509 AE 'S-GRAVENHAGE

Telefoon: (070) 311 05 55
E-mail: info@waarderingskamer.nl



Inleiding

De Waarderingsinstructie bevat richtlijnen voor de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In deze Waarderingsinstructie ligt het accent op wat gemeenten en samenwerkingsverbanden moeten doen om ervoor te zorgen dat de WOZ-uitvoering een zorgvuldig beheerst werkproces is. Het accent ligt dan ook vooral op het proces van interne beheersing (kwaliteitszorg, stuurinformatie en beheersings/verbetermaatregelen) binnen deze uitvoeringsorganisaties om te kunnen waarborgen dat alle WOZ-werkprocessen goed verlopen. Zo bereiken zij dat alle producten (WOZ-waarden, taxatieverslagen, communicatieproducten zoals uitspraken op bezwaar en gegevens in de Basisregistratie WOZ en de Landelijke Voorziening WOZ) voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen.

Vanaf 1 januari 2017 geldt deze Waarderingsinstructie als uitgangspunt voor het toezicht door de Waarderingskamer. De structuur van de vorige Waarderingsinstructies dateert uit 2002. Er is toen gekozen voor het accentueren van de WOZ-werkprocessen in het kader van het stimuleren van de overgang van "project naar proces". De Waarderingsinstructie gaf in de vorm van stappenplannen een beschrijving van de belangrijkste activiteiten. Hoewel die stappenplannen nog steeds nuttig kunnen zijn, geeft deze nieuwe Waarderingsinstructie meer vrijheid aan uitvoeringsorganisaties voor de inrichting van de werkprocessen. Deze vrijheid is wenselijk omdat bij de uitvoering van de WOZ-activiteiten sprake is van een steeds grotere diversiteit aan organisatie van werkzaamheden. Verschillen hangen samen met het al dan niet integreren van werkzaamheden voor diverse gemeenten. Denk ook aan het integreren van werkzaamheden voor de Wet WOZ met bijvoorbeeld bijhouding van de Basisregistratie adressen en gebouwen en Basisregistratie Grootschalige Topografie. Of denk bijvoorbeeld aan het al dan niet inzetten van instrumenten voor interactie met belanghebbenden langs elektronische weg, waarbij een belanghebbende meer mogelijkheden krijgt voor beheer van zijn eigen gegevens (regie op gegevens), waaronder de objectkenmerken van de eigen WOZ-objecten. Ondanks deze grotere vrijheid bij de inrichting van de werkprocessen, moeten alle uitvoeringsorganisaties wel voldoen aan dezelfde eisen voor zorgvuldige interne beheersing van de werkprocessen en natuurlijk aan dezelfde (wettelijke) kwaliteitseisen aan de WOZ-producten. Bij inspecties door de Waarderingskamer wordt er dan ook gecontroleerd op adequate toepassing van interne-beheersingsinstrumenten en de aanwezigheid van de relevante documentatie zoals in deze Waarderingsinstructie aan de orde komt. Een voorbeeld hiervan is de aanwezigheid van de stuurinformatie om in staat te zijn verbetermaatregelen te kunnen nemen.



Doordat in deze instructie de sturing en beheersing van het WOZ-proces centraal staat, hebben wij een brede doelgroep voor ogen. Sturing en beheersing zijn immers niet alleen de taak van de WOZ-medewerker die verantwoordelijk is voor zijn eigen werk. Ook coördinatoren en leidinggevenden zullen inzicht moeten hebben in de kwaliteit van het werk en dat geldt ook voor kwaliteitsmedewerkers en interne auditors. Daarnaast kunnen resultaten van beheersingsmaatregelen, die blijken uit de stuurinformatie, een rol spelen bij het afleggen van externe verantwoording door uitvoeringsorganisaties. Bijvoorbeeld in de richting van de externe accountant, aan de deelnemende gemeenten in een samenwerkingsverband en aan de lokale rekenkamer. Daarom rekenen wij ook deze partijen tot de doelgroep van deze Waarderingsinstructie. En natuurlijke de belangrijkste vorm van externe verantwoording is die in de richting van de belanghebbenden.

Het aantal toepassingen van de WOZ-waarde (breder gebruik) groeit nog steeds. Het belang van een zorgvuldige uitvoering van de waardebepaling en waardevaststelling is daarom ook nog steeds groot. De WOZ-waarde van de onroerende zaken moet een goede weergave zijn van de marktwaarde op de waardepeildatum. Dat is alleen mogelijk wanneer van alle onroerende zaken, alle objectkenmerken correct en volledig zijn geregistreerd, wanneer met adequate systemen een goede modelmatige benadering van die markt wordt gemaakt en wanneer het werk wordt uitgevoerd door vakbekwame mensen. De gemeente (al dan niet in een samenwerkingsconstructie met andere gemeenten) is verantwoordelijk voor een goede uitvoering van de Wet WOZ en daarmee voor deze uitgangspunten. Deze verantwoordelijkheid betekent dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op een adequate wijze invulling moet kunnen geven aan de (interne) beheersing van de werkzaamheden en naar buiten toe verantwoording moet kunnen afleggen over de getroffen beheersingsmaatregelen en de bereikte kwaliteit. Deze Waarderingsinstructie onderstreept dat belang van interne beheersingsmaatregelen en externe verantwoording.

In deze Waarderingsinstructie zijn in deel I zes hoofdaandachtspunten beschreven. Per aandachtspunt zijn onder "kwaliteitszorg" de beheersingsdoelen beschreven. Hiermee wordt vastgelegd wat de belangrijkste te controleren aspecten zijn om ervoor te zorgen dat uiteindelijk de noodzakelijke kwaliteit van de eindproducten gewaarborgd kan worden. Aan de hand van "stuurinformatie" wordt inzicht gegeven in hoeverre de uitvoeringsorganisatie kan meten of de beheersingsdoelen ook zijn bereikt. Als die beschikbaar zijn, wordt ook verwezen naar hulpmiddelen om die beheersing en stuurinformatie vorm te geven.

Van alle uitvoeringsorganisaties wordt verwacht dat men in het kader van de interne beheersing steeds de genoemde aandachtspunten volgt (stuurinformatie) en dat men ook expliciet conclusies trekt uit deze informatie en indien nodig verbetermaatregelen neemt om bij te



sturen. Gezien deze verwachte interne beheersing bij de uitvoeringsorganisatie zal de Waarderingskamer haar toezicht ook zoveel mogelijk baseren op die eigen onderzoeken en liggen deze aan de basis van onze inspecties. We zien daarom de onderzoeken die uitvoeringsorganisaties zelf doen (stuurinformatie) en de conclusies en maatregelen die daarop volgen ook als de ingrediënten van een zelfevaluatie van de WOZ-uitvoering. Daarom sluiten onze periodieke vragenlijsten aan op (de conclusies uit) deze zelfevaluaties. De wijze waarop dat gebeurt, is uitgewerkt in deel II van deze Waarderingsinstructie.

Om een adequate invulling te geven aan de interne beheersing binnen de organisatie zullen gemeenten, zoals net naar voren kwam, zelf verschillende onderzoeken moeten doen om de nodige stuurinformatie te verwerven. Op basis hiervan moet een oordeel worden gegeven over de stand van zaken in de organisatie en de kwaliteit van de WOZ-uitvoering. Voor de meeste van de aandachtspunten heeft de Waarderingskamer als handreiking (hulpmiddel) voor deze onderzoeken beoordelingsprotocollen beschikbaar. Deze beoordelingsprotocollen vormen deel III van deze Waarderingsinstructie.

Zowel in deel I als in de delen II en III komen steeds dezelfde zes hoofdaandachtspunten die gezamenlijk de WOZ-uitvoering bepalen terug. Gezamenlijk bepalen deze zes aandachtspunten de kwaliteit van de WOZ-uitvoering. Zoals in de schematische weergave van de Waarderingsinstructie op de eerste pagina naar voren komt, zijn gegevensbeheer, vakbekwaamheid en adequate systemen het fundament. Op basis van dat fundament moeten voor zowel woningen als niet-woningen werkzaamheden worden verricht die leiden tot WOZ-waarden die overeenkomen met de markt. Uiteindelijk staan echter de belanghebbenden centraal. Daarom heeft de interactie met belanghebbenden ook veel aandacht in deze Waarderingsinstructie, waarbij interactie uitgaat van tweerichtingsverkeer. We schetsen deze aandachtspunten kort "van boven naar beneden", waarbij de volgorde niets zegt over het belang van de aandachtspunten.

Aandachtspunt 1 Interactie

Bij dit aandachtspunt gaat het om alle vormen van formele en informele communicatie met belanghebbenden bij de uitvoering van het WOZ-proces. De contactmomenten in het WOZ-proces zijn nader uitgewerkt. De nadruk wordt gelegd op de wenselijkheid van "informeel contact" (ook via elektronische kanalen) als ook op het vervroegen van het contact. Bij voorkeur is er niet pas in de bezwaarfase sprake van (informeel) contact, maar juist al voorafgaand aan de formele vaststelling van de WOZ-waarde, waarbij de belanghebbende zelf een duidelijke rol kan spelen, bijvoorbeeld in het bewaken van de juistheid van gegevens (regie op gegevens).



Aandachtspunt 2 Woningen

Bij dit aandachtspunt worden de permanente marktanalyse, de modelmatige waardebeoordeling en de eindbeoordeling van de kwaliteit van de waardebeoordeling beschreven. Bij een jaarlijkse waardering van woningen is modelmatige waardebeoordeling de meest doelmatige werkwijze. Met behulp van een geautomatiseerd taxatiesysteem wordt op basis van de resultaten van de permanente marktanalyse een taxatiemodel ingericht. Er wordt stil gestaan bij de aard en betekenis van de verschillende typen taxatiemodellen. De keuze voor een bepaald type taxatiemodel heeft gevolgen voor de interne beheersing van de modelmatige waardebeoordeling. Daarom zijn bij dit aandachtspunt ook de risico's en toetsingsnormen voor de verschillende typen modellen nader uitgewerkt.

Het doel van de eindbeoordeling is om ervoor te zorgen dat de belanghebbende een WOZ-waarde ontvangt die aansluit op het marktniveau en die voldoende overtuigend onderbouwd is.

Aandachtspunt 3 Niet-Woningen

Het belang dat eigenaren en gebruikers van niet-woningen hebben bij de WOZ-waarde is toegenomen. Dat vergt WOZ-waarden die goed aansluiten op de markt, terwijl de markt voor niet-woningen zeer divers en vaak complex is. Een continue marktanalyse van verhuurtransacties, verkooptransacties, stichtingskosten en gronduitgifteprijsen leidt tot actualisering van kengetallen, taxatiewijzers, waarderingssuitgangspunten en taxatiemodellen. Het beschikbaar stellen van marktgegevens aan andere gemeenten (door middel van het WOZ-Data-center) maakt het mogelijk om regionale of landelijke kengetallen en taxatiewijzers op te stellen die voorzien zijn van een adequate onderbouwing. Op deze wijze worden taxaties van niet-woningen uniform en doelmatig uitgevoerd. Het optimaal gebruik maken van een combinatie van eigen marktanalyse en landelijk uitgevoerde analyses vormt een belangrijk aandachtspunt bij de interne beheersing van de werkzaamheden gericht op de taxatie van niet-woningen.

Afhankelijk van het soort niet-woning, de beschikbaarheid van geanalyseerde marktgegevens en de beschikbaarheid van in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde taxatiewijzers wordt de waardebeoordeling van niet-woningen al dan niet modelmatig uitgevoerd.

Aandachtspunt 4 Systemen

Bij de WOZ-uitvoering worden steeds hogere eisen gesteld aan de geautomatiseerde systemen gericht op het gegevensbeheer, gericht op de interactie met belanghebbenden, en ook gericht op de ondersteuning van de werkprocessen, waaronder de modelmatige waardebeoordeling. De



complexer wordende eisen aan de systemen hebben ook te maken met het feit dat zowel gegevens als werkprocessen in steeds grotere mate worden geïntegreerd met andere registraties respectievelijk andere processen. Het is daarom voor de interne beheersing van de gemeente van belang om de generieke IT-risico's af te dekken. Bij dit aandachtspunt gaat de aandacht uit naar twee typen IT-risico's die specifiek voor het WOZ-domein van belang zijn.

Aandachtspunt 5 Gegevensbeheer

Sinds 1 januari 2009 maakt de vastgestelde waarde in de Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken (Basisregistratie WOZ) onderdeel uit van het stelsel van basisregistraties. Deze Basisregistratie WOZ heeft ook een Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) die voor afnemers de bron is voor WOZ gegevens. Uitvoeringsorganisaties zijn zowel verantwoordelijk voor de inhoud van de Basisregistratie WOZ als voor de inhoud van de LV WOZ. Bij een jaarlijkse waardering en het beheer van de Basisregistratie WOZ met zijn relaties naar de andere basisregistraties binnen het stelsel is beheersing van de bijhouding van WOZ-gegevens inclusief de relaties naar alle andere basisregistraties door gemeenten van groot belang. Immers ieder jaar worden massaal WOZ-waarden bekendgemaakt aan belanghebbenden. Belanghebbenden krijgen een taxatieverslag met daarop de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken, die voor een deel afkomstig zijn uit andere basisregistraties. De interactie in het kader van de WOZ-waarde kan dus ook gaan over gegevens die met betrekking tot deze belanghebbende (deze onroerende zaak) vastliggen in andere (basis)registraties.

Om te waarborgen dat de informatie uit deze basisregistraties op een doelmatige en consistente wijze wordt gebruikt en verwerkt, is het belangrijk dat ook de aansluiting van de WOZ-uitvoering op deze basisregistraties regelmatig wordt beoordeeld. De kwaliteitseisen die zijn beschreven bij dit aandachtspunt richten zich op de interne beheersingsmaatregelen die de gemeente heeft getroffen om stabiele inpassing binnen het stelsel van basisregistraties te waarborgen en om de kwaliteit van de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken veilig te stellen.

Aandachtspunt 6 Vakbekwaamheid

De WOZ-uitvoering is een veelomvattend proces, waarbinnen sprake is van een grote diversiteit aan werkzaamheden. De kwaliteit van de werkzaamheden en het eindproduct is sterk afhankelijk van de vakbekwaamheid van de betrokken medewerkers. Het zorgen dat er voor ieder type activiteit capabele medewerkers beschikbaar zijn, is dan ook een belangrijke schakel in het beheersen van de WOZ-eindproducten. Aan de ene kant betekent dit dat de organisatie de deskundigheid (vakbekwaamheid) van alle medewerkers moet kennen (en naar buiten moet kunnen aantonen). Anderzijds is het ook van belang dat de organisatie zelf kan



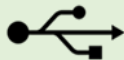
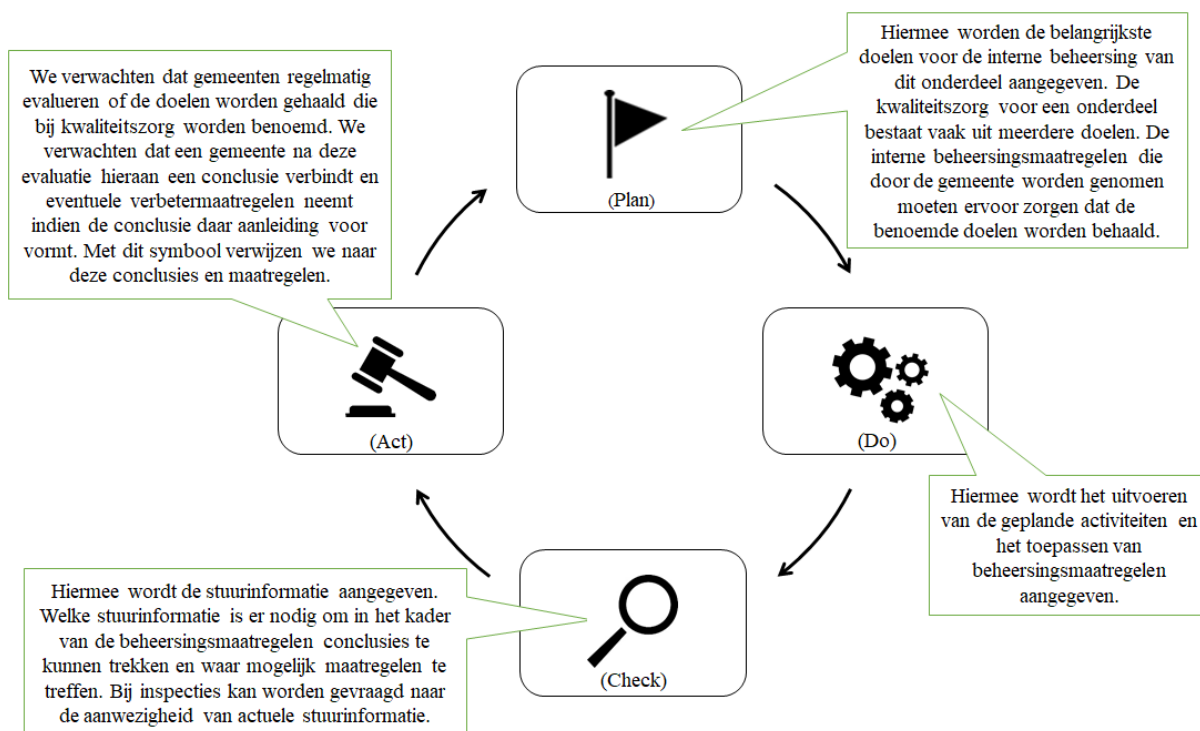
bewaken en verantwoorden dat voor alle relevante soorten werkzaamheden (rollen) de benodigde vakbekwaamheid beschikbaar is binnen de organisatie of dat deze van buitenaf wordt ingehuurd.

Tenslotte bevat deel IV de diverse bijlagen, waar in de tekst naar wordt verwezen.



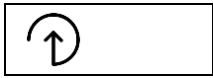
Leeswijzer

In het onderstaande weergave wordt een korte uitleg gegeven aan de diverse symbolen die in deze Waarderingsinstructie worden gebruikt. De weergave heeft de vorm van een cyclus aangezien interne beheersing bij de WOZ-uitvoering uitgaat van de plan-do-check-act cyclus.



Hiermee worden verwijzingen gemaakt naar andere aandachtspunten of naar hulpmiddelen elders in deze Waarderingsinstructie. Soms kan dit een verwijzing betekenen binnen een hoofdstuk of naar een aandachtspunt in een ander hoofdstuk. Maar ook een verwijzing naar bijvoorbeeld de beoordelingsprotocollen wordt met dit symbool aangegeven.

In de Waarderingsinstructie gebruiken we steeds het begrip "gemeente(n)". We bedoelen hiermee de organisatie die de WOZ-uitvoering verzorgt (uitvoeringsorganisatie) en de verantwoordelijkheid daarvoor draagt. Dat kan zijn de gemeente(lijke organisatie) zelf, maar dat kan bijvoorbeeld ook een samenwerkingsverband van meerdere gemeenten zijn of een samenwerkingsverband waarbij ook andere organisaties zijn betrokken, zoals een waterschap.



Inhoudopgave

DEEL I

| | | |
|----------|--|-----------|
| <u>1</u> | <u>Interactie</u> | <u>14</u> |
| 1.1 | Inleiding | 14 |
| 1.2 | Interactie over objectkenmerken | 15 |
| 1.3 | Interactie over marktinformatie | 18 |
| 1.4 | Interactie over voorlopige WOZ-waarde | 20 |
| 1.5 | Verzenden beschikkingen | 23 |
| 1.6 | Presentatie aan belanghebbenden (taxatieverslag) | 25 |
| 1.7 | Interactie tijdens bezwaarperiode | 28 |
| 1.8 | Bezwarenafhandeling | 30 |
| | | |
| <u>2</u> | <u>Woningen</u> | <u>34</u> |
| 2.1 | Inleiding | 34 |
| 2.2 | Permanente marktanalyse woningen | 34 |
| 2.3 | Modelmatige waardebeoordeling woningen | 38 |
| 2.4 | Eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling woningen | 49 |
| | | |
| <u>3</u> | <u>Niet-woningen</u> | <u>53</u> |
| 3.1 | Inleiding | 53 |
| 3.2 | Permanente marktanalyse niet-woningen | 53 |
| 3.3 | Modelmatige waardebeoordeling niet-woningen | 72 |
| 3.4 | Eindbeoordeling waardering niet-woningen | 81 |



| | | |
|-----|--|-----|
| 4 | Systemen | 86 |
| 4.1 | Inleiding | 86 |
| 4.2 | Data-integriteit | 87 |
| 4.3 | Interoperabiliteit | 90 |
| 5 | Gegevensbeheer | 93 |
| 5.1 | Inleiding | 93 |
| 5.2 | WOZ-administratie en Basisregistratie WOZ binnen het stelsel | 93 |
| 5.3 | Beheer objectafbakening | 106 |
| 5.4 | Beheer objectkenmerken | 110 |
| 5.5 | Synchroon houden LV WOZ | 116 |
| 6 | Vakbekwaamheid | 120 |
| 6.1 | Inleiding | 120 |
| 6.2 | Waarborgen vakbekwaamheid | 121 |

Deel II

| | | |
|---|---|-----|
| | Zelfevaluaties | 124 |
| | Aprilinventarisatie | 126 |
| 1 | Interactie met betrekking tot huidige waardepeildatum, inclusief tijdigheid verzenden beschikkingen | 126 |
| 2 | Interactie met betrekking tot voorgaande waardepeildatum, met name onderzoek ervaringen bezwaarbehandeling | 128 |
| 3 | Gegevensbeheer aansluiting Basisregistratie Kadaster | 133 |
| 4 | Gegevensbeheer Basisregistratie Personen | 134 |
| 5 | Gegevensbeheer Handelsregister | 134 |



| | | |
|---|--|-----|
| 6 | Gegevensbeheer synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ | 135 |
| 7 | Overige kengetallen | 135 |

Oktoberinventarisatie 137

| | | |
|---|---|-----|
| 1 | Marktanalyse woningen | 137 |
| 2 | Marktanalyse niet-woningen | 138 |
| 3 | Systeembeheer | 139 |
| 4 | Gegevensbeheer aansluiting Basisregistraties adressen en gebouwen | 140 |
| 5 | Gegevensbeheer kwaliteit registratie objectkenmerken | 141 |
| 6 | Vakbekwaamheid | 143 |
| 7 | Overige kengetallen | 143 |

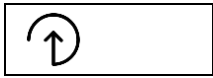
Inventarisatie gericht op kwaliteit nieuwe taxaties 145

| | | |
|---|---|-----|
| 1 | Modelmatige waardebeoordeling woningen | 145 |
| 2 | Modelmatige waardebeoordeling niet-woningen | 148 |
| 3 | Overige kengetallen | 149 |

Deel III

Beoordelingsprotocollen 150

| | | |
|--|---|-----|
| | Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster | 151 |
| | Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistraties adressen en gebouwen | 157 |
| | Beoordelingsprotocol taxatie woningen | 172 |
| | Beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen | 182 |
| | Beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen | 192 |
| | Beoordelingsprotocol agrarische objecten | 202 |
| | Beoordelingsprotocol objectkenmerken | 212 |
| | Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling | 221 |



Deel IV

| | |
|--|-----|
| Bijlagen | 227 |
| 1. International Valuation Standards | 229 |
| 2. Vastleggingen | 238 |
| 3. Bronnen ten behoeve van het bijhouden van de geregistreerde objectkenmerken | 250 |
| 4. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen (onderbouwing taxatie) | 253 |
| 5. Kwaliteitseisen taxatieverslag niet-woningen (onderbouwing taxatie) | 256 |
| 6. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen in aanbouw (onderbouwing taxatie) | 261 |
| 7. Voorbeelden taxatieverslagen | 263 |
| 8. Rollen in het kader van de bewaking van de vakbekwaamheid van betrokken medewerkers | 276 |
| 9. Waardering objecten in aanbouw | 311 |
| 10. Waardering mantelzorgwoningen | 314 |
| 11. WOZ-tijdlijn | 315 |



1. Interactie

1.1 Inleiding

Bij de uitvoering van de Wet WOZ is sprake van regelmatig contact tussen de voor de WOZ-uitvoering verantwoordelijke gemeente en belanghebbenden. Deze contacten vatten we in deze Waarderingsinstructie samen als interactie.

Formele en niet-formele interactie

Bij de uitvoering van de Wet WOZ kan onderscheid worden gemaakt tussen formele en informele interactie.

Formele interactiemomenten zijn het toesturen van het aanslagbiljet met daarop de WOZ-waarde en de wettelijk geregelde bezwaar- en beroepsprocedure.

Informele interactie kan bijvoorbeeld zijn dat men belanghebbenden voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen de objectkenmerken of de WOZ-waarde laat controleren en accorderen. Ook het telefonisch geven van een toelichting op de WOZ-waarde, wanneer een belanghebbende belt die zijn waarde heeft ontvangen of "informeel bezwaar" is een vorm van informele interactie. Het doel van informele interactiemomenten is om belanghebbenden een laagdrempelige mogelijkheid te bieden om de kennis die men heeft over een object ter beschikking te stellen voor een goede bepaling van de WOZ-waarde. Informele interactiemomenten kunnen helpen om formele interactiemomenten, zoals bezwaar- en beroepsprocedures, te voorkomen. Door het laagdrempelige karakter, het positieve effect op het vertrouwen en het voorkomen van vertragende formele procedures heeft informele interactie de voorkeur boven formele interactie. Verder heeft het de voorkeur om de informele interactie zo vroeg mogelijk toe te passen, dus niet pas informele interactie, wanneer belanghebbende bezwaar of beroep heeft aangetekend, maar bij voorkeur voorafgaand aan vaststellen van de WOZ-waarde.

Uiteraard kunnen informele interactiemomenten belanghebbenden niet het recht ontnemen om alsnog een formele bezwaar- of beroepsprocedure te starten.



Objectken- merken

1.2 Interactie over objectkenmerken

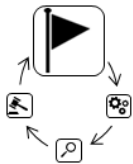
Gemeenten kunnen ervoor kiezen om voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om de geregistreerde objectkenmerken te controleren en om eventuele verbeteringen door te geven. De wijze waarop gemeenten dit vormgeven, kan verschillen. Er zijn gemeenten die ervoor kiezen belanghebbenden schriftelijk te informeren, maar het permanent verlenen van toegang tot een digitale omgeving waarin de geregistreerde objectkenmerken zijn weergegeven, behoort ook tot de mogelijkheden. Om te waarborgen dat alleen de belanghebbende de gebruikte gegevens kan accorderen, moet bij een digitale omgeving de belanghebbende zich identificeren met de Digitale identificatie (DigiD) voor personen en eHerkenning voor bedrijven. Het aandragen van suggesties voor verbetering van gegevens kan ook in een breder toegankelijke omgeving worden gedaan.

Vormen van interactie over de objectkenmerken zijn bijvoorbeeld: overleg met specifieke belanghebbenden, het verzenden van inlichtingenformulieren en het openstellen van een website waarmee belanghebbenden hun reacties op de geregistreerde objectkenmerken kunnen geven.



Het advies is om belanghebbenden alleen voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen de objectkenmerken te laten controleren als de gemeente overtuigd is van de juistheid van de gegeven en de aan de belanghebbenden gepresenteerde objectkenmerken voldoende overeenkomen met de fysieke werkelijkheid. De wijze waarop dit kan worden beoordeeld is beschreven in hoofdstuk 5 Gegevensbeheer, paragraaf 5.4.

Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

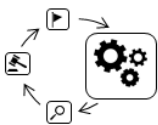
- voorkomen wordt dat bij de interactie met de belanghebbende naar al bij de overheid bekende gegevens wordt gevraagd,
- de aan de belanghebbende voorgelegde objectkenmerken van voldoende niveau zijn, zodat beoordelen van de objectkenmerken bijdraagt aan het



vertrouwen bij belanghebbenden;

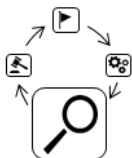
- de methode waarmee interactie over de objectkenmerken wordt gezocht, aansluit bij het "type" belanghebbenden en het "type" WOZ-objecten;
- belanghebbenden op een eenvoudige en laagdrempelige wijze hun signalen kunnen doorgeven;
- er sprake is van een voldoende beveiligde omgeving of werkwijze waarmee belanghebbenden hun signalen kunnen doorgeven;
- er sprake is van een registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden;
- er voldoende tijd is om reacties van belanghebbenden tot uitdrukking te brengen in de nieuwe taxaties;
- er sprake is van een zorgvuldige communicatie met belanghebbenden over eventuele gevolgen van de doorgegeven wijzigingen;
- het door de belanghebbende aangedragen signaal zorgvuldig wordt gecontroleerd, geregistreerd en gefiatteerd;
- de geregistreerde objectkenmerken van objecten overeenkomen met de geregistreerde objectkenmerken van vergelijkbare objecten, ook wanneer objectkenmerken naar aanleiding van de interactie worden gewijzigd.

Uitvoering



Bij de interactie over objectkenmerken passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een beoordeling van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken voorafgaand aan de interactie overeenkomen met de fysieke werkelijkheid;



- een inhoudelijke afweging over op welke wijze belanghebbenden hun reactie mogen geven op de geregistreerde objectkenmerken;
- een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces om laagdrempelig en goed beveiligd signalen van belanghebbenden te ontvangen. Als er bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een digitale omgeving, dan moet deze vooraf door een (bij voorkeur) onafhankelijke specialist op dit terrein worden beoordeeld;
- een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbenden over dit werkproces;
- een beoordeling van de wijze waarop de gemeente de signalen van belanghebbenden verwerkt;
- een analyse van het aantal ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen met aantal en aard mutaties in de geregistreerde objectkenmerken, het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden en het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten;
- een analyse van de aard van de door de belanghebbenden afgegeven signalen en resultaten van de beoordeling hiervan door de gemeente;
- een vastlegging met daarin een oordeel over de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken na afloop van de interactie overeen komen met de fysieke werkelijkheid.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken over de effectiviteit van de interactie over de objectkenmerken en of en hoe de hiervoor genoemde beheersingsdoelen zijn bereikt. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



De signalen die voortkomen uit dit werkproces zeggen iets over de mate waarin objectkenmerken door de gemeente juist zijn geregistreerd. Ze moeten daarom een rol spelen bij de beoordeling hiervan die jaarlijks moet plaatsvinden zoals beschreven in hoofdstuk 5 Gegevensbeheer, paragraaf 5.4.



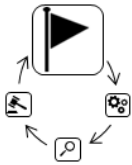
1.3 Interactie over marktinformatie

Het is soms nodig om aanvullende marktinformatie bij een belanghebbende op te vragen om na te gaan of de gegevens in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd of dat deze aanpassingen vergen. Voor woningen en niet-woningen kunnen er bijzondere omstandigheden aan de orde zijn die bij de transactie een rol hebben gespeeld. Denk hier bijvoorbeeld aan de hoogte van een eventuele erfpachtcanon, familieverkoop, de looptijd van een huurcontract, inzicht in de verkregen incentives (huurkortingen, tegemoetkoming van de inrichtingskosten etc.).

Het inwinnen van aanvullende informatie kan ook nodig zijn om te achterhalen of er voor of na de transactie wijzigingen aan het object hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de waarde.

Het inwinnen van aanvullende informatie door de gemeente kan door het openstellen van een digitale omgeving zoals genoemd in paragraaf 1.2 maar het kan ook door het versturen van koop- en huurinlichtingenformulieren. Het staat de gemeente vrij om hierin een eigen werkwijze te kiezen.

Kwaliteitszorg

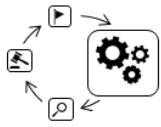


De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- wanneer bij de gemeente geregistreerde gegevens afwijken van de verkregen marktinformatie de belanghebbende wordt betrokken bij de beoordeling van welke informatie juist is.
- de belanghebbende wordt betrokken bij het beoordelen of de verkregen marktinformatie een goede weergave is van de marktwaarde van de onroerende zaak;
- na verkoop van een WOZ-object de belanghebbende wordt betrokken bij het verkrijgen van inzicht of het object na de aankoop verbeterd of verbouwd is of gaat worden.

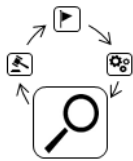


Uitvoering



Bij de interactie over marktinformatie passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een analyse van het aantal en de aard van de ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen met het aantal en de aard mutaties in de geregistreerde objectkenmerken, het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten;
- een vastlegging van de aard en het moment van interactie met belanghebbende bij elk marktgegeven dat relevant is voor de WOZ-taxaties. Hierbij is ook inzichtelijk aan welke belanghebbenden inlichtingen zijn gevraagd, maar van wie geen reactie is ontvangen;
- een beoordeling van de wijze waarop de interactie over aanvullende marktinformatie heeft plaatsgevonden.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken over de effectiviteit van de interactie over marktgegevens en of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



woningen



niet-woningen

Het inwinnen van aanvullende informatie maakt ook onderdeel uit van de permanente marktanalyse, zie hoofdstuk 2 Woningen, paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3 Niet-woningen, paragraaf 3.2.2 .



1.4 Interactie over voorlopige WOZ-waarde

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen (aanslagbiljetten) belanghebbenden inzicht te geven in de voorlopige WOZ-waarde en om de mogelijkheid te bieden hierop te reageren. Dit vindt vaak plaats in combinatie met het geven van inzicht in de geregistreerde objectkenmerken zoals beschreven in paragraaf 1.2.

De wijze waarop gemeenten dit vormgeven, kan verschillen. Er zijn gemeenten die ervoor kiezen belanghebbenden schriftelijk te informeren, maar het verlenen van toegang tot een digitale omgeving waarin de voorlopige waarde wordt vermeld, is ook mogelijk. Met groot zakelijk gerechtigden kan dit werkproces de vorm hebben van een overleg.

Het vooraf geven van inzicht in de voorlopige WOZ-waarde kan helpen om belanghebbenden te motiveren om de onderliggende objectkenmerken te controleren.

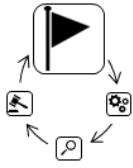
Vormen van interactie over de voorlopige WOZ-waarde zijn bijvoorbeeld: het voeren van overleg met specifieke belanghebbenden, het verzenden van inlichtingenformulieren, het openstellen van een website waarmee belanghebbenden hun reacties op de voorlopige waarde kunnen geven en het houden van voorlichtingsbijeenkomsten. Bij het openstellen van een site voor deze interactie is de geheimhouding rond de WOZ-waarde van belang. Wanneer deze werkwijze wordt gebruikt, zal de belanghebbende zich moeten identificeren met de Digitale identificatie (DigiD) voor personen of eHerkenning voor bedrijven.

Het advies is om belanghebbenden alleen voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen de voorlopige WOZ-waarde te laten controleren als de gemeente ervan overtuigd is dat de WOZ-waarde van voldoende kwaliteit is.

Vormen van interactie



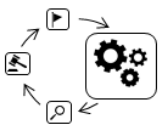
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- het kwaliteitsniveau van de voorlopige WOZ-waardes voldoende is;
- er een bewuste keuze wordt gemaakt voor het "type" belanghebbenden en het "type" WOZ-objecten waarmee interactie over de voorlopige WOZ-waarde wordt gezocht. De gehanteerde methode moet aansluiten op de doelgroep;
- belanghebbenden op een eenvoudige en laagdrempelige wijze hun signalen kunnen doorgeven;
- er sprake is van een voldoende beveiligde omgeving of werkwijze waarmee belanghebbenden hun signalen kunnen doorgeven;
- er voldoende tijd is om reacties van belanghebbenden tot uitdrukking te brengen in de definitieve WOZ-waarden;
- er sprake is van een zorgvuldige communicatie met belanghebbenden over eventuele gevolgen van de doorgegeven wijzigingen;
- de onderlinge waardeverhoudingen correct blijven, ook wanneer na ontvangen signalen de taxaties van enkele objecten worden aangepast;
- waardeveranderingen als gevolg van ontvangen reacties altijd kunnen worden herleid tot veranderingen in de primaire en/of secundaire objectkenmerken en/of de modelmatige waardebepaling.

Uitvoering



Bij de interactie over voorlopige WOZ-waarden passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden zijn dat bij een overleg met een groot zakelijk gerechtigde over de voorlopige WOZ-waarde altijd het vierogenprincipe wordt toegepast en bij grote individuele waardeveranderingen (bijvoorbeeld meer dan € 50.000) altijd meerdere personen met een taxatietechnische achtergrond betrokken zijn.



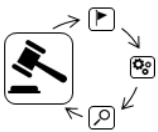
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een inhoudelijke afweging over op welke wijze belanghebbenden hun reactie mogen geven op de geregistreerde objectkenmerken en op de voorlopige WOZ-waarde;
- een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces om laagdrempelig en goed beveiligd signalen van belanghebbenden te ontvangen. Als er bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een digitale omgeving, dan moet deze vooraf door een onafhankelijke specialist op dit terrein worden beoordeeld;
- een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbenden over dit werkproces;
- een beoordeling van de wijze waarop de gemeente de signalen van belanghebbenden verwerkt;
- een analyse van het aantal ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen, het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken, de voorlopige WOZ-waarde en/of de onderbouwing goed heeft bevonden en het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten;
- een analyse van de aard van de door de belanghebbenden afgegeven signalen en resultaten van de beoordeling van deze signalen door de gemeente.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken over de effectiviteit van de interactie over de voorlopige WOZ-waarden en of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



De signalen die voortkomen uit dit werkproces zeggen iets over de mate waarin de objectkenmerken door de gemeente juist zijn geregistreerd en over de kwaliteit van de voorlopige WOZ-taxaties van woningen en van niet-



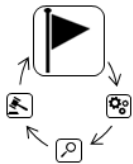
woningen. Ze moeten daarom een rol spelen bij de beoordeling hiervan die jaarlijks plaatsvindt zoals beschreven in [hoofdstuk 5 Gegevensbeheer, paragraaf 5.4](#) en bij de eindbeoordeling van de waardebepaling zoals beschreven in [hoofdstuk 2 Woningen](#) en [hoofdstuk 3 Niet-woningen](#).

1.5 Verzenden beschikkingen

**Eerste acht
weken van het
kalenderjaar**

De Wet WOZ bepaalt dat alle WOZ-beschikkingen worden genomen in de eerste acht weken van het kalenderjaar waarvoor ze gelden. Er zijn echter omstandigheden denkbaar dat deze termijn niet voor alle onroerende zaken in de gemeente haalbaar is. Een latere beschikbaarheid van WOZ-beschikkingen leidt tot extra kosten bij de belastingheffing door zowel gemeenten, waterschappen en Belastingdienst en tot renteverlies door het later opleggen van aanslagen. De Waarderingskamer heeft daarom normen geformuleerd voor de (teruglopende) maximale percentages geblokkeerde objecten na de eerste acht weken van het kalenderjaar. De planning van de gemeente moet er op gericht zijn om aan zoveel mogelijk belanghebbenden de WOZ-waarden uiterlijk in februari bekend te maken en voor zover dit niet haalbaar is, te voldoen aan tijdigheidsnormen (percentage geblokkeerde objecten en geblokkeerde WOZ-waarde).

Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- voor alle WOZ-objecten die op 1 januari van dat jaar bestaan een WOZ-beschikking wordt verzonden;
- voor alle WOZ-objecten de juiste WOZ-waarde wordt verzonden;
- de WOZ-waarden aan belanghebbenden worden bekend gemaakt binnen de wettelijke termijn dus uiterlijk in februari;
- wanneer het niet lukt om alle WOZ-waarden uiterlijk in februari bekend te maken, voor alle WOZ-objecten die op 1 januari van dat jaar bestaan, het aantal geblokkeerde objecten (objecten waarvoor nog geen beschikking is verzonden):
 - op 1 maart maximaal 5% is;
 - op 1 april is verminderd tot maximaal 3%;
 - op 1 mei is verminderd tot maximaal 1%;
 - op 1 juni is verminderd tot 0*.

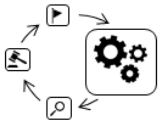


Genoemde percentages gelden bij samenwerkingsverbanden ook per gemeente.

Voor de waarde van de geblokkeerde objecten gelden dezelfde percentages, dus bijvoorbeeld op 1 maart mag de waarde van de nog geblokkeerde objecten maximaal 5% zijn van de totale WOZ-waarde van alle objecten in de gemeente.

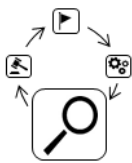
*De genoemde norm van 0% geblokkeerde objecten wordt in de praktijk vertaald in minder dan tien objecten per gemeente of bij gemeenten met meer dan 10.000 WOZ-objecten minder dan 0,1% van het aantal WOZ-objecten.

Uitvoering



Bij de interactie over het verzenden van beschikkingen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie

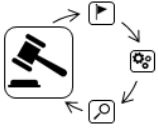


Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen;
- een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen;
- een overzicht van het aantal geblokkeerde objecten (objecten waarvoor nog geen beschikking is verzonden) met indicatie van de verwachte waarde afgezet tegen de totale belastingcapaciteit, bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarde van het vorig jaar;
- een overzicht van de resultaten van de controles die de gemeente heeft gedaan naar de juistheid van de te verzenden WOZ-beschikkingen (zijn de juiste waarden op het aanslagbiljet vermeld?);
- een overzicht van de steekproef die voorafgaand aan de bekendmaking van de WOZ-waarden is gebruikt om te beoordelen of de WOZ-waarde correct is vermeld op het aanslagbiljet (WOZ-beschikking) en bijbehorend taxatieverslag.



Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het verzenden van beschikkingen. Als de genoemde beheersingsdoelstellingen niet worden gehaald moeten verbetermaatregelen worden genomen. Deze eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op het alsnog bekend maken van de nog niet beschikte waarden voor het lopende jaar, maar vooral ook op de optimalisatie of van dit werkproces voor het volgende jaar.

1.6 Presentatie aan belanghebbenden (taxatieverslag)

Direct of op verzoek

Naast een kwalitatief goede waarde moet ook voor alle woningen en niet-woningen een overtuigende onderbouwing worden opgesteld. Het wettelijk verplichte taxatieverslag is hierbij het minimumvereiste. Uiteraard staat het gemeenten vrij om hier onderwerpen of kenmerken aan toe te voegen. Het taxatieverslag wordt direct of op verzoek aan de belanghebbende verstrekt. Bij voorkeur kan de belanghebbende zijn taxatieverslag via internet raadplegen. Om ervoor te zorgen dat alleen de belanghebbende zijn taxatieverslag kan raadplegen, moet de belanghebbende zich identificeren met de Digitale identificatie (DigiD) voor personen en met eHerkenning voor bedrijven.



Kwaliteitseisen taxatieverslag

Aan de belanghebbende wordt de vastgestelde waarde kwalitatief voldoende onderbouwd. In de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken zijn modellen vastgesteld waaraan het [taxatieverslag](#) ter onderbouwing van een vastgestelde waarde moet voldoen.



Systematische analyse

Het genereren van de taxatieverslagen voor woningen en niet-woningen zal in veel gevallen geautomatiseerd plaatsvinden.

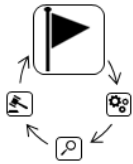
De kwaliteitseisen van de Waarderingskamer voor het taxatieverslag zijn een minimumvereiste (zie bijlagen [kwaliteitseisen taxatieverslag woningen](#), [niet-woningen](#) en [woningen in aanbouw](#) (onderbouwing taxatie)). Een gemeente kan ervoor kiezen meer informatie te verstrekken en kan naar aanleiding daarvan ook verdergaande kwaliteitseisen formuleren voor het taxatieverslag. Een gemeente moet er in ieder geval voor zorgen dat:

- in het taxatieverslag de aanduiding van het object voldoende duidelijk is weergegeven;



- in het taxatieverslag de kadastrale objecten die betrokken zijn in de taxatie zijn vermeld;
- het taxatieverslag de objectgegevens en bijzondere kenmerken vermeldt die bij de taxatie zijn gebruikt;
- in het taxatieverslag de marktgegevens zijn weergegeven die specifiek betrekking hebben op het object;
- in het taxatieverslag van woningen goed vergelijkbare woningen worden vermeld, inclusief verkoopcijfer en WOZ-waarde voor deze vergelijkbare woningen;
- in het taxatieverslag van woningen in aanbouw en niet-woningen de opbouw van de taxatie is weergegeven.

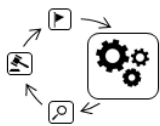
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- er voor het verzenden van de beschikkingen inzicht is in de kwaliteit van de taxatieverslagen;
- de vastgestelde waarde kwalitatief voldoende is onderbouwd, rekening houdend met de modellen en kwaliteitseisen voor de inhoud van het taxatieverslag en de jurisprudentie over de motivering van de WOZ-waarde;
- het taxatieverslag direct of op verzoek voor de belanghebbende of gemachtigde (via een digitale weg) beschikbaar is;
- er sprake is van een voldoende beveiligde omgeving (onder andere via MijnOverheid) of een andere werkwijze waarmee belanghebbenden of gemachtigden het taxatieverslag kunnen opvragen en inzien.

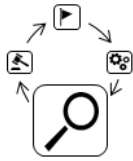
Uitvoering



Bij de presentatie aan belanghebbenden passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.



Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Om een risicogerichte controle uit te kunnen voeren is van belang dat de plaatselijke kennis wordt gebruikt om de lastig te onderbouwen woningen en niet-woningen te selecteren. Hierbij kunnen lessen die zijn getrokken uit de afhandeling van de bezwaarschriften een rol spelen. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:



- de resultaten van een bestandsonderzoek naar de inhoud van taxatieverslagen aangevuld met de bevindingen uit een representatieve en een risicogerichte steekproef;
- een overzicht van het aantal taxatieverslagen dat is geraadpleegd door belanghebbenden of op verzoek is verstrekt aan belanghebbende of gemachtigde;
- een beveiligingsaudit van de omgeving waarmee de digitale interactie met belanghebbende of gemachtigde plaatsvindt;
- een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbende of gemachtigde over dit werkproces;
- een overzicht van de resultaten van de controles die de gemeente heeft gedaan naar aanleiding van de ontvangen reacties op de onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Conclusies en maatregelen



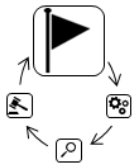
Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken over de effectiviteit van de onderbouwing van de WOZ-waarde met het taxatieverslag en of de beheersingsdoelen zijn bereikt. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie van de inhoud van het taxatieverslag, de wijze van verstrekken en/of het werkproces met name gericht op de WOZ-waarden voor het komend jaar.



1.7 Interactie tijdens bezwaarperiode

In de periode dat de initiële WOZ-beschikkingen zijn verzonden en er gelegenheid is om bezwaar in te dienen, moet het voor belanghebbenden mogelijk zijn om op een laagdrempelige wijze contact te leggen met de gemeente. De belanghebbende wil dan vaak aanvullende informatie over de totstandkoming van de ontvangen WOZ-waarde. Maar ook om de gemeente te wijzen op onjuiste gegevens in de WOZ-beschikking of het taxatieverslag. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om duidelijke fouten direct te herstellen zodat belanghebbenden geen formeel bezwaarschrift hoeven in te dienen.

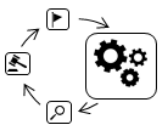
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- belanghebbenden op laagdrempelige wijze contact kunnen opnemen met een medewerker van de gemeente die deskundig is op het terrein van waardebepaling (toegespitst op het object waarover de belanghebbenden vragen heeft);
- belanghebbenden binnen een redelijke termijn antwoord krijgen op de door hen gestelde vraag Deze termijn moet in ieder geval zodanig zijn dat men het antwoord nog kan gebruiken bij de afweging om al dan niet een formeel bezwaar in te dienen;
- bij wijzigingen van objectkenmerken en/of de WOZ-waarden naar aanleiding van informele signalen tijdens de bezwaarperiode de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen geborgd blijft;
- het contact met de belanghebbende en de inhoud daarvan wordt geregistreerd.

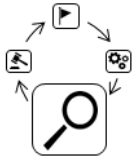
Uitvoering



Bij de interactie tijdens de bezwaarperiode passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.



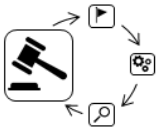
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van de inrichting van de werkprocessen, waaruit blijkt op welke wijze en van welke medewerker een belanghebbende die tijdens de bezwaarperiode contact opneemt met de gemeente, een reactie krijgt;
- een overzicht van het aantal belanghebbenden dat contact heeft opgenomen met de gemeente en de inhoud van dit contact;
- een overzicht van het aantal mutaties (objectkenmerken en WOZ-waarden) als gevolg van deze contacten (onderscheid maken tussen de WOZ-objecten van belanghebbenden en de overige WOZ-objecten);
- een overzicht van de termijnen waarbinnen belanghebbenden te woord zijn gestaan of antwoord hebben gekregen op de door hen gestelde vraag;
- een overzicht van de mate waarin belanghebbenden het contact met de gemeente hebben gewaardeerd.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken over de effectiviteit van de interactie tijdens de bezwaarperiode en of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



Signalen die door belanghebbenden worden aangedragen kunnen leiden tot aanpassingen van de objectkenmerken (hoofdstuk 5 Gegevensbeheer, paragraaf 5.4 en verder) of tot aanpassingen in de waardebepaling (hoofdstuk 2 Woningen en hoofdstuk 3 Niet-woningen).

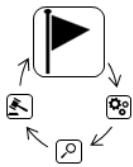


1.8 Bezwarenafhandeling

Zorgvuldige en tijdige afhandeling

De belastingplichtige kan bezwaar maken tegen de vastgestelde WOZ-beschikking. De belanghebbende kan ook een derde machtigen om dit bezwaar in te dienen. De gemeente moet alle WOZ-bezwaren zorgvuldig en binnen een redelijke termijn afhandelen. De afhandeling van deze WOZ-bezwaren houdt niet alleen in dat de gemeente tijdig een uitspraak op het bezwaarschrift naar de belastingplichtige (of diens gemachtigde) verzendt, maar ook dat de resultaten hiervan juist, volledig en tijdig worden verwerkt in de WOZ-administratie en in de Basisregistratie WOZ.

Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de belanghebbenden zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen over het door hen ingediende bezwaar;
- voldaan wordt aan de wettelijke eis dat de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften die voor 15 november zijn ingediend, in ieder geval in hetzelfde jaar worden verzonden;
- voldaan wordt aan de wettelijke eis dat de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend binnen zes weken worden verzonden;
- belanghebbenden in de regel niet langer dan zes maanden op een beslissing hoeven te wachten en dat in dat kader:
 - vanaf 1 mei tenminste 10% van de bezwaren is afgehandeld
 - vanaf 1 juni tenminste 30% is afgehandeld
 - vanaf 1 juli tenminste 40% is afgehandeld
 - vanaf 1 augustus tenminste 50% is afgehandeld
 - vanaf 1 september tenminste 70% is afgehandeld
 - vanaf 1 oktober tenminste 90% is afgehandeld
 - vanaf 1 november tenminste 95% is afgehandeld
 - en vanaf 1 december 100%* is afgehandeld.

Genoemde percentages gelden bij samenwerkingsverbanden ook per gemeente.

- voorkomen wordt dat er beïnvloeding door externe personen kan



plaatsvinden bij bezwaarafhandeling en dat er fouten onopgemerkt blijven;

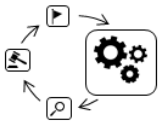
- de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften aan eigen leesbaarheidseisen van de gemeente voldoen;
- alle waardewijzigingen kunnen worden herleid tot een aanpassing van de objectkenmerken en/of een systematische doorrekening hiervan in het taxatiemodel;
- de onderlinge waardeverhoudingen correct blijven, ook wanneer na afhandeling van een bezwaar de taxaties van enkele objecten worden aangepast, dan wel waar dit formeel niet mogelijk is, gewaarborgd wordt dat deze onderlinge waardeverhoudingen weer worden gecorrigeerd bij de eerstvolgende waardevaststelling;
- jaarlijks inzicht is in de resultaten van de WOZ-bezwarenafhandeling en hieruit algemene conclusies worden getrokken over de kwaliteit van de WOZ-uitvoering.
- de afnemers van de WOZ-gegevens binnen twee weken na ontvangst van een bezwaarschrift daarvan door middel van een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) op de hoogte worden gesteld;
- de afnemers van de WOZ-gegevens onmiddellijk door een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) op de hoogte worden gesteld van de uitkomsten van de bezwaarafhandeling;
- belanghebbenden nadat ze een bezwaarschrift hebben ingediend, maar voordat ze een uitspraak hierop hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact kunnen opnemen met de gemeente om informatie te krijgen over de voortgang van de behandeling van het bezwaar;
- belanghebbenden nadat ze een beslissing op een WOZ-bezwaarschrift hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact kunnen opnemen met de gemeente om nadere toelichting te krijgen over de inhoud van de beslissing;
- de eventuele wijzigingen die worden aangebracht naar aanleiding van het bezwaar in de objectafbakening, objectkenmerken en/of de waarde, indien van toepassing ook doorwerken naar de waardebepaling voor de opvolgende jaren.

*De genoemde norm van 0% nog af te handelen bezwaarschriften wordt in de praktijk vertaald in minder dan tien bezwaren per gemeente of bij gemeenten



met meer dan 10.000 WOZ-objecten minder dan 0,1% van het aantal WOZ-objecten.

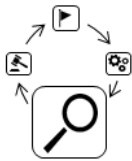
Uitvoering



Bij de bezwarenafhandeling passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. De invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden zijn dat er bij het opstellen van beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften gebruik wordt gemaakt van het vierogenprincipe en dat wanneer als gevolg van een bezwaarschrift een waardewijziging van bijvoorbeeld meer dan € 50.000 plaatsvindt er altijd een taxatie-technische collegiale toetsing plaatsvindt.

Stuurinformatie

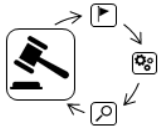


Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van het aantal en de aard van de ontvangen WOZ-bezwaarschriften, uitgesplitst naar bezwaarschriften die vóór 15 november en bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend;
- een overzicht van de verzonden beslissingen op bezwaar, uitgesplitst naar beslissingen op bezwaarschriften die vóór 15 november en beslissingen op bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend;
- een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces voor het afhandelen van bezwaarschriften;
- een jaarlijks vastgesteld beleidsdocument waarin is beschreven aan welke richtlijnen de beslissingen op bezwaarschriften moeten voldoen;
- de resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar de resultaten van de bezwarenafhandeling.



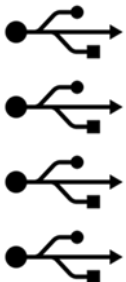
Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de bezwarenafhandeling. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar. In het bijzonder moet daarbij aandacht worden besteed aan de resultaten van de jaarlijkse analyse van de bezwarenafhandeling. Deze moet in elk geval leiden tot waarneembare conclusies en eventueel tot verbetermaatregelen.

Praktisch betekent dit dat de resultaten van de bezwarenafhandeling van het voorgaande jaar een rol moeten spelen bij de inrichting van dit werkproces in het volgende jaar. Als bijvoorbeeld is gebleken dat de beslissingen op bezwaarschriften in het voorgaande jaar onvoldoende duidelijk waren voor belanghebbenden, dan moeten in het volgende jaar maatregelen worden genomen om dit te verbeteren.

De conclusies kunnen leiden tot aanpassingen van de werkprocessen zoals beschreven in de hoofdstukken:



- Interactie (hoofdstuk 1);
- Woningen (hoofdstuk 2);
- Niet-woningen (hoofdstuk 3);
- Gegevensbeheer (hoofdstuk 5).

Beoordelings-protocol bezwarenafhandeling

Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kan worden gedaan aan de hand van het [beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling](#). Het gebruik van dit protocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om de genoemde controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in de protocollen worden benoemd en om te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.



2. Woningen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces beschreven om te komen tot WOZ-waarden voor woningen die aansluiten op de marktwaarde rond de waardepeildatum. Dit proces start met de permanente marktanalyse. Op basis van de conclusies uit de permanente marktanalyse wordt met behulp van een geautomatiseerd taxatiesysteem, een taxatiemodel ingericht. Hierbij kan gekozen worden uit verschillende typen taxatiemodellen. De keuze voor het type taxatiemodel heeft ook gevolgen voor de interne beheersing van de modelmatige waarde-bepaling van woningen. Daarom maken wij bij de beschrijving van kwaliteitszorg en stuurinformatie ook onderscheid tussen vier verschillende typen taxatiemodellen. Per type model worden risico's en toetsingsnormen beschreven.

Voordat de modelwaarden bekend worden gemaakt aan belanghebbenden, voert de gemeente nog een eindbeoordeling uit. Daarbij vindt een laatste controle plaats of de taxatiewaarden van woningen aansluiten op de markt en of de beschikbare onderbouwing in de vorm van een taxatieverslag overtuigend is.

2.2 Permanente marktanalyse woningen

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de permanente marktanalyse is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waarde-bepaling. Daarnaast dient uit de marktanalyse systematisch te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen. Tenslotte wordt tijdens het proces marktanalyse voor elke woning waarvoor marktgegevens beschikbaar zijn, beoordeeld of de geregistreerde objectkenmerken overeenstemmen met de werkelijkheid.



Vier stappen

In het proces marktanalyse worden de volgende vier stappen onderscheiden:

1. Verzamelen van marktgegevens;
2. Beoordelen geregistreeerde objectkenmerken;
3. Inwinnen van aanvullende informatie;
4. Analyseren marktgegevens aan de hand van vastgestelde WOZ-waarde.

Verkoopcijfers en vraagprijzen

1. Verzamelen van marktgegevens

Alle verkoopgegevens worden aangeleverd door het Kadaster. Vraagprijsinformatie (bestaande bouw en nieuwbouw) is voor een groot gedeelte beschikbaar via tools zoals het WOZ-datacenter.



Interactie

2. Beoordelen geregistreeerde objectkenmerken

Door het uitvoeren van de marktanalyse worden alle beschikbare verkoopgegevens gebruikt voor de beoordeling of de geregistreeerde (primaire en secundaire) objectkenmerken van de verkochte woningen en de daarmee vergelijkbare woningen actueel en juist zijn.



Interactie

3. Inwinnen van aanvullende informatie

Deze stap wordt uitgevoerd om:

- te achterhalen of voor of na de transactie wijzigingen aan het object hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de waarde;
- inzicht te krijgen in de objectkenmerken die nog niet zijn geregistreeerd, maar die wel waarderelevant zijn;
- inzicht te krijgen in de bijzondere omstandigheden die aan de orde zijn geweest bij de transactie en die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de verkoopprijs/vraagprijs;
- de belanghebbende te betrekken bij het WOZ-proces.

4. Analyseren marktgegevens

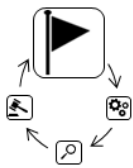
In het kader van de analyse wordt in ieder geval beoordeeld of er sprake is van een betekenisvolle vergelijking (komt het object in de markt overeen met



het WOZ-object, komen de omstandigheden op het moment van de transactie overeen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ?).

Uit de vergelijking met de geldende WOZ-waarde moeten in kwantitatieve zin conclusies worden getrokken over de marktontwikkelingen en over welke objectkenmerken relevant zijn voor de marktwaarde en de mate waarin deze bijdragen aan de marktwaarde. Daarnaast worden conclusies getrokken over de mate waarin verkooptransacties geschikt zijn om te worden gebruikt als onderbouwing op het taxatieverslag.

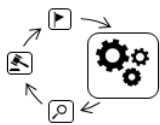
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd.
- van elk verkoopcijfer is bepaald of het verkoopcijfer geschikt is voor gebruik als onderbouwing van de WOZ-waarde op het taxatieverslag;
- er inzicht is in de mate waarin de verzamelde en geregistreerde objectkenmerken een goede basis zijn voor de modelmatige waardebeoordeling en welke andere objectkenmerken naar verwachting nodig zijn om met de modelmatige waardebeoordeling voldoende te kunnen aansluiten op de marktwaarde;
- op basis van signalen uit de marktanalyse er inzicht is in de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken en de kwaliteit van de vastgestelde WOZ-waarden.

Uitvoering



Bij de permanente marktanalyse woningen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. De invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

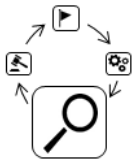
Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden, om te zorgen dat de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd zijn dat binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie van elk verkoopcijfer de verhouding met de op het



moment van de verkoop geldende WOZ-waarde is geanalyseerd en dat de resultaten van deze analyse vastgelegd zijn in de WOZ-administratie.

Verder zal tenminste jaarlijks beoordeeld moeten worden of de geregistreerde en bij de waarbepaling gebruikt objectkenmerken aansluiten op hetgeen in de markt de belangrijkste eigenschappen zijn van een woning die bepalend zijn voor de marktwaarde.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- het aantal transacties dat niet (binnen drie maanden) geanalyseerd is of het aantal beschikbaar gekomen vraagprijzen waarbij de beschreven activiteiten niet zijn uitgevoerd;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse waarbij voldoende onderscheid is gemaakt in de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies over kwaliteit van de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie.



Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de permanente marktanalyse van woningen. Bij het trekken van conclusies zijn juistheid, volledigheid en tijdigheid van de permanente marktanalyse van groot belang.

Op basis van de resultaten van de marktanalyse moet geconcludeerd worden



welke objectkenmerken in het taxatiemodel gebruikt gaan worden bij de komende herwaardering.

Indien achterstanden of tekortkomingen dreigen, moeten tijdig adequate verbetermaatregelen worden genomen om te borgen dat de inhoudelijke conclusies over marktontwikkelingen en relevante objectkenmerken tijdig beschikbaar zijn. Maatregelen die voortvloeien uit deze controles moeten hun beslag krijgen voordat het taxatiemodel definitief wordt gekalibreerd en de WOZ-waarden bekend gemaakt worden aan belanghebbenden.



De permanente marktanalyse van de woningen geeft informatie die nuttig is voor andere delen van het WOZ-proces. Zo moeten de conclusies die worden getrokken uit de permanente marktanalyse worden gebruikt bij de inrichting van het taxatiemodel en bij de keuzes die zijn gemaakt over de geregistreerde of te registreren waarderelevante objectkenmerken.

2.3 Modelmatige waardebeoordeling woningen

Het doel van dit onderdeel van het WOZ-proces is om met behulp van een geautomatiseerd taxatiesysteem, op basis van de resultaten van de permanente marktanalyse, een taxatiemodel in te richten. Dit model wordt gebruikt om voor alle woningen, op een geautomatiseerde wijze, een modelwaarde te berekenen. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze modelwaarden voldoen aan de vooraf opgestelde toetsingsnormen. De resultaten van deze beoordeling moeten, in een cyclisch proces, worden gebruikt om de werking van het taxatiemodel te optimaliseren. Uiteindelijk moet voor alle woningen een waarde worden bepaald.

Zes stappen

Om de doelstelling te realiseren maken wij in dit (deels) cyclische onderdeel van het WOZ-proces onderscheid tussen de volgende zes opeenvolgende stappen.

1. Selecteren type taxatiemodel
2. Opstellen toetsingsnormen voor beoordelen modelwaarden
3. Inrichten (kalibreren) taxatiemodel woningen



4. Genereren modelwaarden
5. Beoordelen of is voldaan aan toetsingsnormen
6. Handmatig toetsen/aanpassen modelwaarden individuele woningen

Het cyclische karakter van de modelmatige waardebeoordeling komt tot uitdrukking in de stappen 3, 4 en 5. Deze zullen naar verwachting verschillende keren moeten worden doorlopen voordat voldaan is aan de toetsingsnormen en daarmee het gewenste kwaliteitsniveau is bereikt.

1. Selecteren type taxatiemodel

Type taxatiemodel

Het is van belang dat de gemeente een goed onderbouwde keuze maakt voor het type model dat zal worden gebruikt. Bij deze keuze moeten aspecten als de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld homogeen of juist niet), de beschikbaarheid van marktgegevens en de aanwezige kennis binnen de gemeente worden betrokken. De keuze voor het type taxatiemodel heeft ook gevolgen voor de interne beheersing van de modelmatige waardebeoordeling van woningen. Dit werken wij in stap 2 verder uit. Daarbij maken wij onderscheid tussen de vier verschillende typen taxatiemodellen. In de praktijk worden er allerlei mengvormen van deze vier ideaaltypen toegepast.

Type a: Taxatiemodellen met een groepsgebonden benadering waarbij de taxaties zijn gebaseerd op een beperkt aantal (tien of minder) onderbouwde verkoopcijfers met de verkoopcijfers in de regel ook zoveel mogelijk binnen de groep.

Type b: Taxatiemodellen met een groepsgebonden benadering waarbij de taxaties zijn gebaseerd op meer dan tien onderbouwde verkoopcijfers met ook expliciet aandacht voor verkoopcijfers buiten de groep.

Type c: Taxatiemodellen met een berekening gebaseerd op extern bepaalde kengetallen en waarbij de berekening van de waarde per afzonderlijk object plaats vindt.

Type d: Taxatiemodellen met een statistische benadering. Deze modellen maken veelal gebruik van een op regressieanalyse gebaseerde benadering. In toenemende mate worden ook technieken vanuit de



artificiële intelligentie (AI) gebruikt bij dit type taxatiemodellen.

Het gekozen taxatiemodel moet in elk geval waarborgen dat:

- alle (primaire en secundaire) objectkenmerken (kunnen) worden gebruikt die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde op de waardepeildatum;
- de verkoopprijzen van ten minste vijf jaar voor de waardepeildatum en een half jaar na de waardepeildatum kunnen worden betrokken in de waardebepaling en dat van alle verkoopprijzen in de periode van een jaar voor de waardepeildatum en een half jaar na de waardepeildatum het model inzicht geeft in de onderlinge waardeverhoudingen en de verhoudingen ten opzichte van de getaxeerde waarden;
- de onderlinge verhoudingen tussen de modelwaarde van een getaxeerde woning en de modelwaarden van andere woningen overeenkomen met de onderlinge verhoudingen in marktwaarde. Dit moet blijken uit een vergelijking met ten minste 25 verkopen;
- alle onderlinge (model)waardeverschillen te herleiden zijn tot verschillen in (primaire en secundaire) objectkenmerken.

2. Opstellen toetsingsnormen voor beoordelen modelwaarden

Toetsingsnormen

Voorafgaand aan het doorlopen van stap 3 tot met stap 5 moeten concrete toetsingsnormen worden opgesteld dan wel bijgesteld ten opzichte van de normen die zijn gebruikt bij de vorige herwaardering. Deze normen moeten aansluiten op de risico's die bij de modelmatige waardebepaling van de woningen in de desbetreffende gemeente aan de orde zijn. Als onderdeel van de op te stellen toetsingsnormen wordt aangeraden om ook gebruik te maken van de internationale standaard voor ratiocontroles. Bij het bepalen van de risico's en het opstellen of actualiseren van de toetsingsnormen maken wij onderscheid tussen risico's (en bijbehorende toetsingsnormen) die altijd aan de orde zijn en risico's (en bijbehorende toetsingsnormen) die alleen in de kwaliteitscontrole moeten worden betrokken als daar een aanleiding voor is.

Bij het opstellen van de generieke risico's en bijbehorende normen moeten in elk geval de volgende aspecten worden betrokken.

- De aansluiting van de modelwaarden op het marktniveau. Hiervan moet de juistheid aangetoond kunnen worden. Individuele en "overall" ratio's



(voor een gemeente, wijk of buurt) zijn hiervoor gebruikelijke hulpmiddelen.

- De onderlinge waardeverhoudingen. Gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in objectkenmerken. In dit kader moeten verschillen tussen verkochte en niet-verkochte woningen ook systematisch worden onderzocht.
- De waardeontwikkeling. De juiste aansluiting van modelwaarden op de taxatiewaarden naar de vorige waardepeildatum moet kunnen worden aangetoond.
- De risico's die samenhangen met het gekozen type taxatiemodel. Dit werken wij hieronder verder uit.
- De onderbouwende verkoopcijfers op het taxatieverslag. De mate waarin de vermelde verkoopcijfers herkenbaar is en bijdragen aan acceptatie van de WOZ-waarde door belanghebbende.

Bij het opstellen van de risico's en normen moeten de volgende aspecten worden betrokken als daar een aanleiding voor is.

- De conclusies die zijn getrokken uit de permanente marktanalyse van de woningen.
- De conclusies die zijn getrokken uit bezwaarprocedures van de voorgaande herwaardering en uit de andere vormen van interactie met belanghebbenden.
- De conclusies die zijn getrokken over de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken.
- De samenstelling van de woningvoorraad.

Zoals hierboven is beschreven worden er bij de WOZ-uitvoering verschillende typen taxatiemodellen toegepast in de taxatiesystemen die op de markt beschikbaar zijn. Op basis van ervaringen in de praktijk worden hieronder per type taxatiemodel de veelvoorkomende risico's opgesomd. Dit is geen limitatieve opsomming. De wijze waarop een type model of taxatiesysteem wordt gebruikt, kan ervoor zorgen dat bepaalde risico's wel of niet optreden.



| | Risico's | Toetsingsnormen |
|--|--|--|
| | <p>Type a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onjuiste waardeverhoudingen tussen groepen - Subjectiviteit doordat parameters handmatig worden ingevoerd - "Jojo-effect", omdat de uitkomsten sterk beïnvloed worden door beperkt aantal recente verkopen | <ul style="list-style-type: none"> - Verschillen in waarde(ontwikkeling) van nabij gelegen groepen moeten verklaarbaar zijn - Gelijke kenmerken moeten leiden tot gelijke waarde - Handmatige ingrepen moeten kunnen worden verklaard - Gebruikte modelparameters moeten kunnen worden verklaard uit de permanente marktanalyse - Gebruikte modelparameters moeten consistent worden toegepast - De grondwaarde moet kunnen worden verklaard uit de permanente marktanalyse - Gebruikte grondwaarde wordt consistent toegepast - De waardeontwikkeling van ten minste twee herwaarderingen "terug" is verklaarbaar |
| | <p>Type b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onjuiste waardeverhoudingen tussen groepen - Subjectiviteit doordat parameters handmatig worden ingevoerd - "Jojo-effect", maar in mindere mate dan bij type a, omdat sprake is van een groter aantal gebruikte recente verkopen | <ul style="list-style-type: none"> - Verschillen in waardeontwikkeling van nabij gelegen groepen moeten verklaarbaar zijn - Gebruikte modelparameters moeten kunnen worden verklaard uit de permanente marktanalyse - Gebruikte modelparameters moeten consistent worden toe- |



| | | |
|--|---|--|
| | | <p>gepast</p> <ul style="list-style-type: none">- De grondwaarde moet kunnen worden verklaard uit de permanente marktanalyse- Gebruikte grondwaarde wordt consistent toegepast- De waardeontwikkeling van ten minste twee herwaarderingen "terug" is verklaarbaar. |
| | <p>Type c:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onjuiste waardeverhoudingen tussen woningen- Subjectiviteit doordat kengetallen handmatig worden ingevoerd | <ul style="list-style-type: none">- Verschillen in waarde(ontwikkeling) van nabij gelegen woningen moeten verklaarbaar zijn- Gelijke kenmerken moeten leiden tot gelijke waarde |
| | <p>Type d:</p> <ul style="list-style-type: none">- Indexering, fouten uit het verleden worden niet "automatisch" hersteld- Relevante verschillen tussen de woningen komt niet in de waarde tot uitdrukking- Onlogische invloed secundaire kenmerken- Parameters (bijvoorbeeld voor secundaire kenmerken) niet actueel- Onderbouwingen komen uit een ander gebied- Minder goede modelwerking bij unieke woningen | <ul style="list-style-type: none">- In het model mag de "oude waarde" geen rol spelen- De invloed van de secundaire kenmerken is uitlegbaar (ook voor belanghebbenden)- Gebruikte modelparameters moeten kunnen worden verklaard uit de recente marktgegevens- De onderbouwingen zijn uitlegbaar (ook voor belanghebbenden)- Afwijken van de modelwaarde mag alleen in uitzonderingsgevallen |



3. Inrichten (kalibreren) taxatiemodel woningen

De structuur van het taxatiemodel voor de woningen en alle gebruikte kengetallen en parameters moeten worden gebaseerd op de samenhang tussen de waarderelevante objectkenmerken en de verkoopcijfers van woningen. Daarom spelen de resultaten van de permanente marktanalyse van woningen een belangrijke rol in deze stap.

Ook moet bij de inrichting van het taxatiemodel gebruik worden gemaakt van ervaringen uit de vorige herwaardering. Zo kan bijvoorbeeld uit de bezwaarafhandeling zijn gebleken dat bij de totstandkoming van de modelwaarden bij de vorige waardebeoordelingen systematische fouten zijn gemaakt, bijvoorbeeld omdat aan een bepaald kenmerk teveel of te weinig invloed was toegekend, of omdat bepaalde waarderelevante kenmerken in het model nog in het geheel niet tot uitdrukking kwamen. Het spreekt voor zich dat deze ervaringen moeten worden gebruikt bij de optimalisering van de inrichting (het kalibreren) van het taxatiemodel.

In de praktijk zal bij deze stap de inrichting van het model zoals gebruikt bij de vorige waardepeildatum vaak het uitgangspunt zijn. Hierop worden aanpassingen gedaan naar aanleiding van de marktanalyse en op basis van de ervaringen uit de vorige herwaardering. Het hanteren van de inrichting van het model van de vorige herwaardering als uitgangspunt om het model in te richten, kan veelal ook wanneer bij de nieuwe waardepeildatum gebruik gemaakt wordt van een ander systeem voor modelmatige waardebeoordeling. Het doen van aanpassingen is in het algemeen een proces dat meerdere keren herhaald wordt totdat de inrichting van het model voldoet aan de eisen. De stappen 3, 4 en 5 zijn daarmee onderdeel van een proces dat net zo vaak doorlopen wordt totdat voldaan is aan de toetsingseisen.

4. Genereren modelwaarden

Het taxeren van de waarde van een onroerende zaak vindt plaats door op een geautomatiseerde wijze voor alle woningen een modelwaarde te bepalen op basis van de geregistreerde objectkenmerken. Het indexeren van een oude waarde is géén modelmatige waardebeoordeling en is dus volgens de wetgeving terzake niet toegestaan. Dit is namelijk geen methode van systematische ver-



gelijking waarbij alle verkoopprijzen rond de waardepeildatum zijn gebruikt. De resultaten van eerste berekening kunnen bijvoorbeeld al een rol spelen bij het maken van eerste prognoses voor de (belasting-)tarieven. De modelwaarden vormen pas een basis voor het vaststellen van de WOZ-waarden, wanneer in de volgende stap kan worden geconcludeerd dat is voldaan aan de toetsingsnormen.

5. Beoordelen of is voldaan aan toetsingsnormen

In deze stap wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan opgestelde toetsingsnormen (zie stap 2). Het is van belang dat daarbij een expliciete conclusie wordt getrokken gebaseerd op een kwantitatieve analyse. Deze conclusie richt zich onder andere op de vraag of op basis van de bereikte resultaten het gekozen type model aansluit op de woningmarkt in het gebied waarvoor de taxaties zijn uitgevoerd en of de inrichting van het model een goede weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen en het marktniveau. Verder moet geconcludeerd worden of de berekende waarden voldoen aan de gestelde eisen en of zij geschikt zijn om bekend te maken aan belanghebbenden. De internationale standaard voor ratiocontroles geeft een goede leidraad voor zowel de wijze waarop de beoordeling kan worden uitgevoerd en ook voor normen die daarbij gehanteerd kunnen worden.

Als de conclusie van deze stap is dat er nog onvoldoende is voldaan aan de toetsingsnormen, moeten de stappen 3, 4 en 5 opnieuw worden doorlopen. Er moeten dan maatregelen worden genomen om de werking van het taxatiemodel te verbeteren. Voorbeelden van deze maatregelen zijn bijvoorbeeld:

- een verdere optimalisering van de inrichting van het model;
- een verbetering van de juistheid van geregistreerde (primaire en/of secundaire) objectkenmerken;
- een herbeoordeling van de resultaten van de permanente marktanalyse.



6. Handmatig toetsen/aanpassen modelwaarden individuele woningen

Handmatige ingrepen

Alleen als de conclusie wordt getrokken dat weliswaar niet voor alle woningen is voldaan aan de opgestelde toetsingsnormen, maar dat eventuele verbetermaatregelen ook niet tot het gewenste effect zullen leiden, zijn handmatige ingrepen (afwijking van de modelwaarde) bij individuele woningen mogelijk. De reden van handmatig ingrijpen en tot welke waarde-aanpassingen dit leidt, moet zijn vastgelegd.



Permanente marktanalyse

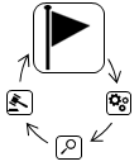
De conclusies die worden getrokken uit de permanente marktanalyse woningen spelen een belangrijke rol bij het opstellen van de toetsingsnormen en bij de inrichting (kalibreren) van het taxatiemodel. Uit de permanente marktanalyse blijkt bijvoorbeeld welke objectkenmerken rond de waardepeildatum relevant zijn voor de waardebepaling. De marktanalyse kan ook andere ontwikkelingen aan het licht brengen die van belang zijn voor de inrichting van het model zoals het waardeverschil tussen rij- en hoekwoningen en de waarde-invloed van de diverse secundaire objectkenmerken. Bij stap 5 moet worden beoordeeld of het model deze verschillen op een juiste wijze tot uitdrukking brengt.

De uitvoering van de hiervoor beschreven zes stappen die moeten worden toegepast bij de modelmatige waardebepaling van woningen sluiten aan op de plan-do-check-act cyclus die centraal staat in de structuur van de Waarderingsinstructie. Stap 5 is daarbij primair de "check" en de stuurinformatie sluit daarom nauw aan bij deze stap in het proces van modelmatige waardebepaling.

Zoals eerder opgenomen moeten de stappen 3, 4 en 5 bij de jaarlijkse herwaardering naar verwachting verschillende keren worden doorlopen voordat voldaan is aan de toetsingsnormen en daarmee het gewenste kwaliteitsniveau van de modelmatige waardebepaling is bereikt.



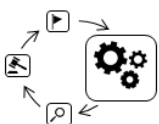
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar aansluiten op het marktniveau;
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar met een logische verklaring zijn te relateren aan de vorige WOZ-waarden;
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar leiden tot de juiste onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen;
- het ingerichte en/of geoptimaliseerde taxatiemodel een adequate weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt;
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die goed kunnen worden onderbouwd en waarbij verschillen tussen taxaties kunnen worden verklaard op basis van geregistreerde objectkenmerken;
- onderlinge waardeverhoudingen worden gewaarborgd, doordat het aantal handmatige aanpassingen van modelwaarden worden geminimaliseerd;
- tijdig (voor 1 oktober) voorlopige resultaten beschikbaar zijn ten behoeve van tariefberekeningen;
- eindresultaten van het model tijdig beschikbaar zijn aansluitend op de planning voor de eindcontroles.

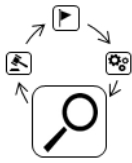
Uitvoering



Bij de modelmatige waardebepaling passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. De invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie

Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate stuurinformatie over de zes hierboven beschreven stappen. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van informatie over:



- de mate waarin het gekozen taxatiemodel voldoende aansluit op de specifieke situatie bij de gemeente (stap 1);
- de inhoud van de toetsingsnormen (stap 2);
- de mate waarin de toetsingsnormen zijn aangepast ten opzichte van de vorige herwaardering (stap 2);
- het aantal keren dat de stappen 3 tot en met 5 achtereenvolgens is doorlopen (stap 3, stap 4, stap 5);
- de mate waarin bij de modelinrichting sprake is geweest van aannames die niet kunnen worden onderbouwd door conclusies uit de permanente marktanalyse (stap 3);
- de mate waarin aan de toetsingsnormen is voldaan per keer dat stap 5 is doorlopen (stap 5);
- de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (stap 5);
- de verhouding tussen modelwaarden en vraagprijzen (stap 5);
- de onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen (stap 5);
- de waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum (stap 5/stap 6);
- het percentage woningen waarvoor de modelwaarde handmatig is aangepast (stap 6).

Conclusies en maatregelen



Op basis van de hierboven beschreven stuurinformatie moet de gemeente jaarlijks concluderen of de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de modelmatige waardebeoordeling van woningen. Twee belangrijke onderdelen bij het trekken van conclusies zijn of het ingerichte en/of geoptimaliseerde taxatiemodel een adequate weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt en of de mate waarin aanpassingen zijn toegepast op de model recht doen aan het uitgangspunt dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen de WOZ-waarden primair door het taxatiemodel gewaarborgd moeten zijn.

Bij een negatief eindoordeel zal middels verbetermaatregelen het gebruikte taxatiemodel verder geoptimaliseerd moeten worden, voordat nieuwe WOZ-waarden bekend gemaakt mogen worden.



2.4 Eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling woningen

Voorafgaand aan de formele vaststelling (definitief fiatteren) van de WOZ-waarden of het bekend maken van de voorlopige WOZ-waarden aan belanghebbenden, voert de gemeente een eindbeoordeling uit. Hierbij staat de aansluiting van de taxatiewaarden van woningen op de markt centraal en daarmee ook de onderlinge waardeverhoudingen en de waardeontwikkeling van de WOZ-waarden.

Het doel hiervan is om extra zekerheid in het werkproces in te bedden dat de modelmatige waardebeoordeling en het genereren van onderbouwingen heeft geleid tot taxatiewaarden die aansluiten op de beoordeling die de belanghebbende zal doen nadat deze de nieuwe WOZ-waarde van zijn woning heeft ontvangen.

Vier stappen

In dit onderdeel van het WOZ-proces worden de volgende vier stappen onderscheiden:

1. Het opstellen van de toetsingsnormen;
2. Het uitvoeren van de eindbeoordeling;
3. Het trekken van conclusies en (eventueel) het nemen van verbetermaatregelen;
4. Het vastleggen van de resultaten van de eindbeoordeling.

1. Het opstellen van de toetsingsnormen

Ook bij dit onderdeel moeten door de gemeente vooraf toetsingsnormen worden geformuleerd. Dit zijn bijvoorbeeld normen voor de ratio tussen een taxatiewaarde en een gerealiseerde verkoopprijs of een vraagprijs. Deze toetsingsnormen zijn onder andere afhankelijk van de marktontwikkelingen en de haalbare nauwkeurigheid van de taxaties.

2. Het uitvoeren van de eindbeoordeling

Het uitvoeren van de eindbeoordeling gebeurt door de verschillende kengetallen (bijvoorbeeld ratio's) uit te rekenen en de uitkomsten te beoordelen.



3. Het trekken van conclusies en (eventueel) het nemen van verbetermaatregelen

In deze stap wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de onder stap 1 opgestelde normen. Als de conclusie van deze stap is dat er nog niet is voldaan aan de vooraf opgestelde kwaliteitseisen dan moet de modelmatige waardebeoordeling opnieuw worden doorlopen

4. Het vastleggen van de resultaten van de eindbeoordeling

Omdat de resultaten van deze stap ook een rol kunnen spelen bij het afleggen van verantwoording in de richting van de belanghebbenden, de gemeenteraad, de lokale rekenkamer, de accountant en de Waarderingskamer, is het van belang dat de resultaten en de conclusies van deze beoordeling worden vastgelegd.



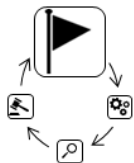
Bezwaren-afhandeling

De ervaringen uit de bezwaarafhandeling worden gebruikt bij de eindbeoordeling van de kwaliteit. Ze spelen een rol zowel bij de beoordeling van de nieuwe WOZ-waarde van een individuele woning waarvoor bij een eerdere waardepeildatum een bezwaar is behandeld als bij de beoordeling of systematische fouten die bij de bezwaarafhandeling aan het licht zijn gekomen, voldoende zijn ondervangen.

De uitvoering van de hiervoor beschreven vier stappen die moeten worden toegepast bij de eindbeoordeling van de kwaliteit van de waardebeoordeling van woningen zijn hieronder volgens de structuur van de Waarderingsinstructie inzichtelijk gemaakt en volgen ook de plan-do-check-act cyclus. Zoals eerder opgenomen kan het voorkomen dat de stappen meerdere keren doorlopen moeten worden voordat voldaan is aan de toetsingsnormen en zo de kwaliteit van de waardebeoordeling voldoende gewaarborgd is. De eindbeoordeling kan als verantwoording van de uitgevoerde werkzaamheden richting belanghebbenden dienen.

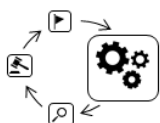


Kwaliteitszorg



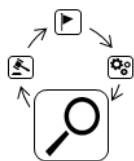
Het doel van dit onderdeel van het WOZ-proces is om te borgen dat de modelmatig bepaalde waarde en de gebruikte onderbouwingen voldoende overtuigend zijn voor de belanghebbende.

Uitvoering



Bij de eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling woningen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om het bovengestelde doel te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

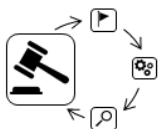
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- ratio's tussen modelwaarden en gerealiseerde verkoopprijzen;
- ratio's tussen modelwaarden en vraagprijzen;
- kengetallen gericht op waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- kengetallen gericht op gemiddeld aantal verkoopprijzen per modelwaarde waarmee het model een (directe) vergelijking heeft gemaakt;
- kengetallen gericht op de aansluiting van de vermelde onderbouwende verkopen op de desbetreffende woning.

Conclusies en maatregelen



Op basis van de hierboven beschreven stuurinformatie moet de gemeente concluderen of de WOZ-waarden en de bijbehorende taxatieverslagen geschikt zijn om bekend te maken aan belanghebbenden. Bij een negatief eindoordeel zijn de te nemen verbetermaatregelen bijvoorbeeld:



**Verbeter-
maatregelen**

- het optimaliseren van het taxatiemodel;
- het optimaliseren van de taxatieverslagen;
- het alsnog verwerken van resultaten van de bezwarenafhandeling;
- een nadere controle uitvoeren op de geregistreerde objectkenmerken.

**Eindoordeel
kwaliteit
waarde-
bepaling
woningen**

De conclusie dat de WOZ-waarden geschikt zijn om te presenteren aan belanghebbenden moet (aantoonbaar) getrokken zijn, voordat de gemeente aan de Waarderingskamer vraagt in te stemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen.

Hulpmiddelen voor dit onderdeel van het WOZ-proces zijn ratio-analyses zoals beschreven in [Beoordelingsprotocol woningen](#) en de [kwaliteitseisen die de Waarderingskamer heeft opgesteld voor taxatieverslagen](#).

**Onderbouwing
vastgestelde
waarde**

De Waarderingskamer hanteert voor de specifiek in het taxatieverslag genoemde rubrieken criteria om te beoordelen of al dan niet sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde. De criteria worden toegelicht in de bijlagen kwaliteitseisen taxatieverslag woningen, niet-woningen en woningen in aanbouw (onderbouwing taxatie) en in het onderdeel "controle taxatieverslagen" in de beoordelingsprotocollen voor woningen en niet-woningen.



3. Niet-woningen

3.1 Inleiding

Net als bij woningen, wordt de WOZ-waarde van niet-woningen zoveel mogelijk op modelmatige wijze bepaald. In de Wet WOZ is geregeld dat voor niet-woningen de waarde wordt vastgesteld op basis van de marktwaarde, tenzij de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is.

**Courante en
incourante
objecten**

Onder niet-woningen worden verstaan alle onroerende zaken die niet (in hoofdzaak) dienen tot woondoeleinden. Daaronder vallen courante objecten en incurante objecten. Courante objecten zijn objecten waarvoor verschillende gegadigden bestaan en daarom met enige regelmaat worden verhuurd of verkocht, zodat op basis van deze marktgegevens een marktwaarde kan worden getaxeerd. Onder deze categorie niet-woningen vallen bijvoorbeeld kantoren, winkels en bedrijfsruimten, maar ook agrarische objecten. Onder incurante objecten worden bijvoorbeeld ziekenhuizen of schoolgebouwen verstaan. Voor deze objecten bestaat meestal maar één gegadigde en daarom zijn er nagenoeg geen marktgegevens in de vorm van verkoopprijzen en (markt)huurprijzen. Daarom worden deze objecten in de regel gewaardeerd met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde op basis van gerealiseerde stichtingskosten.

Afhankelijk van het soort niet-woning verschilt daardoor de waarderingsmethodiek en de relevante (markt) gegevens die moeten worden verzameld om de taxaties uit te kunnen voeren. In de volgende paragrafen worden de verschillende methoden van het waarderen van niet-woningen toegelicht en wordt beschreven hoe de interne beheersing van de werkprocessen de kwaliteit van het eindresultaat moet borgen.

3.2 Permanente marktanalyse niet-woningen

Het proces rondom de permanente marktanalyse voor niet-woningen is door de uiteenlopende typen objecten en de verschillende waarderingsmethodieken veelomvattend. Zo moet er voor het bepalen van de waarde van incurante objecten geheel andere informatie worden verzameld dan voor courante



objecten.

3.2.1 Verzamelen van stichtingskosten en grondprijzen

**Gecorrigeerde
vervangings-
waarde**

De WOZ-waarde van objecten waarvoor geen (echte) markt bestaat, wordt doorgaans vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door te kijken naar de stichtingskosten. Tot de stichtingskosten behoren de kosten voor verwerving van de bouwkaavel, de bouwkosten en ook bijkomende kosten, zoals de kosten voor de architect. Voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van niet-woningen is het daarom van belang dat de stichtingskosten van nieuwbouwprojecten worden verzameld en geanalyseerd. Er zijn van veel typen objecten per gemeente onvoldoende gegevens beschikbaar en afgezien van de grondprijzen, vertonen de stichtingskosten geen significante regionale verschillen. Daarom wordt voor de meeste objecten, waarvoor de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald, aangesloten bij een landelijke analyse van de stichtingskosten en daaruit afgeleide landelijke kengetallen voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze landelijke kengetallen zijn uitgewerkt in taxatiewijzers.

**Taxatie-
wijzers**

De landelijke kengetallen in de taxatiewijzers en de marktanalyse waarop deze kengetallen zijn gebaseerd moeten worden voorzien van actuele en relevante gegevens over stichtingskosten. Om dit te bewerkstelligen moet de gemeente ervoor zorgen dat zij de stichtingskosten van relevante nieuwbouwobjecten verzamelt en doorgeeft aan het WOZ-datacenter. Het WOZ-datacenter analyseert, als een samenwerking van alle gemeenten, deze stichtingskosten, zodat deze beschikbaar zijn voor de jaarlijkse actualisering van de taxatiewijzers.

**WOZ-data-
center**

Het WOZ-datacenter is ontwikkeld om deze samenwerking van gemeenten voor de permanente marktanalyse voor niet-woningen en de daarvoor benodigde uitwisseling van stichtingskosten en kengetallen mogelijk te maken. Het WOZ-datacenter (WDC) is met het oog op de geheimhouding van opgevraagde gegevens uitsluitend toegankelijk voor gemeenten.

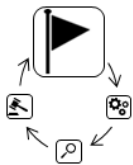
Ondanks de samenwerking van gemeenten behoudt iedere gemeente individueel de verantwoordelijkheid om te controleren of de landelijke kengetallen



goed aansluiten op beschikbare (markt-) gegevens en kunnen worden toegepast bij objecten binnen de gemeente. Met name bij objecten die recent zijn gebouwd en waarvan stichtingskosten beschikbaar zijn, is het van belang dat gecontroleerd wordt of de waardering van deze objecten op basis van landelijke kengetallen in lijn is met de daadwerkelijke stichtingskosten.

Naast de bouwkosten en bijkomende kosten is voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van niet-woningen ook informatie over de kosten voor verwerving van bouwgrond van belang. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verzameling van marktgegevens voor dit doel zoals grondtransacties en uitgifteprijzen en de analyse van deze grondprijzen.

Kwaliteitszorg

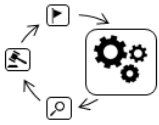


De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- het verzamelen en analyseren van alle relevante stichtingskosten en grondprijzen juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd;
- het WOZ-datacenter alle relevante (ver)bouwprojecten van de gemeente ontvangt en het WOZ-datacenter gemachtigd is om namens de gemeente stichtingskosten op te vragen bij een belanghebbende of bouwer;
- alle stichtingskosten met bijbehorende objectkenmerken, die door het WOZ-datacenter zijn opgevraagd en in het WOZ-datacenter zijn vastgelegd, door de gemeente zorgvuldig zijn geanalyseerd en gevalideerd.
- alle grondtransacties en uitgifteprijzen over de afgelopen 5 jaar zijn geanalyseerd;
- er bij het verzamelen en analyseren van grondprijzen onderscheid wordt gemaakt in type bebouwing/bestemming;
- de bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde gehanteerde grondprijzen realistisch en actueel zijn.;
- de objectafbakening bij nieuw gerealiseerde objecten juist is.



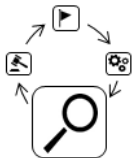
Uitvoering



Bij het verzamelen van stichtingskosten en grondprijzen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden, om te zorgen dat het verzamelen van stichtingskosten en grondprijzen juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd, zijn dat alle stichtingskosten van objecten die potentieel in aanmerking komen om op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde te worden gewaardeerd, zijn geanalyseerd.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van objecten binnen de relevante categorie die op de markt zijn gekomen en/of zijn verkocht;
- een overzicht van de grondtransacties en geactualiseerde uitgifteprijzen;
- een overzicht van nieuw gebouwde objecten, van nieuw gebouwde deelobjecten bij bestaande WOZ-objecten en andere verbouwingen en bijbehorende stichtingskosten met naast de relevante marktgegevens de status of deze correct en volledig op het WOZ-datacenter worden vermeld;
- overzicht van de uitgevoerde systematische controles gericht op de vraag of de gehanteerde grondprijzen realistisch en actueel zijn;
- overzicht van de uitgevoerde systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening van nieuw gerealiseerde objecten.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het verzamelen van stichtingskosten en grondprijzen. Op basis van de beschreven stuurinformatie moet de gemeente concluderen of de permanente



marktanalyse juist is uitgevoerd, de relevante gegevens via het WOZ-datacenter beschikbaar zijn voor landelijke marktanalyse en landelijke kengetallen en of de marktanalyse een goede basis biedt voor de herwaardering. Eventuele verbetermaatregelen worden deels met terugwerkende kracht doorgevoerd, met name wanneer het objecten betreft waarvoor landelijk slechts in zeer beperkte mate marktgegevens beschikbaar zijn.



Het verzamelen van stichtingskosten van niet-woningen kan informatie opleveren die in andere delen van het WOZ-proces nuttig is. Zo kunnen objectkenmerken worden gecontroleerd en kan met behulp van de verzamelde stichtingskosten een oordeel worden gevormd over de aansluiting van de taxatiewijzers op de daadwerkelijke stichtingskosten.

3.2.2 Koop- en huurtransacties

Het bepalen van de marktwaarde van courante niet-woningen gebeurt primair aan de hand van marktgegevens zoals koop- en huurtransacties en vraagprijzen van te koop en te huur staande objecten. De permanente marktanalyse van niet-woningen beoogt een aantal doelen.

De permanente marktanalyse geeft allereerst inzicht in de actuele huurwaarde van courante niet-woningen. Daarnaast kan de marktanalyse inzicht geven in hoogte van de kapitalisatiefactor en kan uit de analyse worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde (huurwaarde en/of kapitalisatiefactor van niet-woningen).

Ook kunnen huurprijzen en verkoopcijfers worden gebruikt om te analyseren in welke mate getaxeerde (huur)waarden aansluiten op transactieprizen. Ten slotte wordt tijdens het proces marktanalyse voor ieder object waarvoor marktgegevens beschikbaar zijn, beoordeeld of de geregistreerde objectkenmerken overeenstemmen met de werkelijkheid.

Behalve gerealiseerde koop- en huurprijzen wordt tijdens dit proces ook inzicht verkregen in de huurcontracten. Naast de huurprijs van objecten is namelijk ook belangrijk dat inzicht wordt verkregen in de zogenaamde incen-



tives, waarvoor de huurprijs eventueel moet worden gecorrigeerd. Voorbeelden van veelvoorkomende incentives zijn (tijdelijke) huurkortingen of een tegemoetkoming van de verhuurder in de inrichtingskosten.

Vier stappen In het proces marktanalyse niet-woningen worden de volgende vier stappen onderscheiden:

1. Verzamelen;
2. Beoordelen geregistreerde objectkenmerken;
3. Inwinnen aanvullende informatie;
4. Analyseren marktgegevens aan de hand van vastgestelde WOZ-waarde.

1. Verzamelen

Verzamelen van kooptransacties

Alle verkoopgegevens worden aangeleverd door het Kadaster. Gemeenten moeten daarnaast zelf inspanningen verrichten om overeengekomen huurprijzen en vraagprijzen van te koop en te huur staande objecten te verzamelen. Een aanzienlijk deel van de vraagprijzen zal via het internet beschikbaar zijn.

Verzamelen van huurtransacties

Naast kooptransacties zijn voor de waardebepaling van courante niet-woningen ook huurgegevens van belang. Hieronder wordt verstaan zowel informatie van te huur aangeboden objecten als van recent verhuurde objecten. Gerealiseerde huurprijzen zijn vaak niet eenvoudig te raadplegen. Daarom zal deze informatie bij huurders en verhuurders moeten worden opgevraagd.

2. Beoordelen geregistreerde objectkenmerken

Bij het uitvoeren van de marktanalyse van niet-woningen worden de kenmerken van te koop en te huur staande objecten vergeleken met de geregistreerde objectkenmerken van de betreffende objecten. Daarnaast kunnen geregistreerde objectkenmerken worden gecontroleerd op juistheid wanneer verhuurders en huurders gevraagd wordt om huurinformatie te verstrekken. Het contact met huurders en verhuurders over gerealiseerde prijs, omstandigheden bij de transactie en objectkenmerken van het verkochte of verhuurde object is een vorm van interactie. Daarom wordt hier



ook verwezen naar hoofdstuk 1 Interactie.

3. Inwinnen aanvullende informatie

Naast het verzamelen van verkoopgegevens en huurtransacties en de controle van objectkenmerken zal aanvullende informatie moeten worden ingewonnen om:

- te achterhalen of voor of na de transactie wijzigingen aan het object hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de waarde;
- inzicht te krijgen in de objectkenmerken die nog niet zijn geregistreerd, maar die wel waarderelevant zijn;
- inzicht te krijgen in de bijzondere omstandigheden die aan de orde zijn geweest bij de transactie en die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de verkoopprijs/vraagprijs, danwel de huurprijs;
- de belanghebbende te betrekken bij het WOZ-proces. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 1 Interactie.



4. Analyseren marktgegevens aan de hand van vastgestelde WOZ-waarde

In het kader van de analyse van het verschil tussen een verkoopprijs en een WOZ-waarde of een huurprijs en een getaxeerde huurwaarde wordt in ieder geval beoordeeld of er sprake is van een betekenisvolle vergelijking (komt het object in de markt overeen met het WOZ-object, respectievelijk komen de omstandigheden op het moment van de transactie overeen met de waardeeringsvoorschriften van de Wet WOZ).



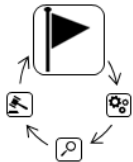
Door een vergelijking te maken tussen verkoopprijzen en de actuele WOZ-waarde en door opgevraagde huurprijzen te vergelijken met de huurwaarden die aan taxaties ten grondslag liggen, kan in kwantitatieve zin een inschatting gemaakt worden van de aansluiting van de marktgegevens op de bestaande WOZ-waardering. Indien sprake is van een significant verschil zal men een oordeel moeten geven over de mate waarin de geanalyseerde prijzen afwijken van de marktwaarde, danwel over de mate waarin de beschikbare WOZ-taxatiegegevens afwijken van de marktwaarde.

De uitvoering van de hiervoor beschreven vier stappen die moeten worden



toegepast bij de marktanalyse van niet-woningen zijn hieronder volgens de structuur van de Waarderingsinstructie inzichtelijk gemaakt en volgen ook de plan-do-check-act cyclus.

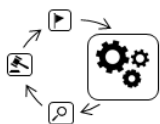
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd;
- de benodigde gegevens systematisch worden opgevraagd bij eigenaren en gebruikers;
- de objectafbakening van de objecten betrokken bij de marktinformatie juist is;
- de geregistreerde primaire en secundaire objectkenmerken van objecten in de markt overeenkomen met de geregistreerde objectkenmerken van die objecten;
- alle overige relevante (markt)gegevens zijn geregistreerd, zodat deze kunnen worden gebruikt bij de modelmatige waardebepaling en de kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties.

Uitvoering



Bij het verzamelen van koop- en huurtransacties passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden, om te zorgen dat de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd wordt is dat binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie van elk verkoopcijfer de verhouding met de op het moment van verkoop geldende WOZ-waarde is geanalyseerd en de resultaten van deze analyse vastgelegd zijn. Dit betekent ook dat tenminste éénmaal per jaar een analyse wordt uitgevoerd waarbij gerealiseerde huurprijzen die uit huurinlichtingenformulieren blijken, systematisch zijn vergeleken met bij de WOZ-taxatie gehanteerde

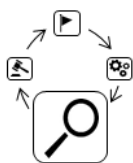


uurwaarden en dat de resultaten van deze analyse zijn vastgelegd.

Daarnaast moeten bij de permanente marktanalyse van courante niet-woningen in ieder geval de volgende gegevens worden vastgelegd:

- vraagprijzen en gerealiseerde verkoopprijzen;
- vraaghuurprijzen en gerealiseerde huurprijzen;
- omstandigheden, zoals kwaliteit van object, eventuele wijziging van bestemming en/of gebruik en (renovatie-) kosten voor of door de nieuwe gebruiker en eventuele incentives die zijn afgesproken bij verkoop en/of verhuur;
- gerealiseerde kapitalisatiefactor wanneer een (eventueel gecorrigeerd) verkoop- en huurgegeven bekend is. Deze factor zal niet altijd overeenkomen met een WOZ-conforme kapitalisatiefactor, omdat bijvoorbeeld de betaalde huurprijs niet overeenkomt met de actuele huurwaarde.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van wijzigingen van gebruikers van courante niet-woningen in de afgelopen vijf jaar en van de verzamelde koop- en huurinlichtingenformulieren van objecten die de afgelopen vijf jaar zijn verkocht en/of verhuurd;
 - een overzicht van de mate waarin de opgevraagde gegevens bij eigenaren en gebruikers zijn verkregen;
 - overzicht van uitgevoerde systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening;
 - de resultaten uit de marktanalyse waarvan tenminste per categorie objecten per waardegroep het volgende is vastgelegd:
 - huurniveau met bandbreedte op basis van oppervlakte en primaire en secundaire objectkenmerken;
 - kapitalisatiefactor met bandbreedte op basis van oppervlakte en primaire en secundaire objectkenmerken;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse die



tenminste bestaat uit de marktontwikkeling voor de verschillende categorieën courante niet-woningen, de conclusies uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën niet-woningen en de conclusies ten aanzien van de juistheid van primaire en secundaire objectkenmerken van objecten in de markt vergeleken met de eigen administratie.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de permanente marktanalyse van koop- en huurtransacties van niet-woningen. Bij het trekken van conclusies zijn juistheid, volledigheid en tijdigheid van de permanente marktanalyse van groot belang. Op basis van de resultaten van de marktanalyse moet geconcludeerd worden welke objectkenmerken in het taxatiemodel gebruikt gaan worden bij de komende herwaardering. Indien achterstanden of tekortkomingen dreigen, moeten tijdig adequate verbetermaatregelen worden genomen om te borgen dat de inhoudelijke conclusies over marktontwikkelingen en relevante objectkenmerken tijdig beschikbaar zijn. Maatregelen die voortvloeien uit deze controles moeten hun beslag krijgen voordat het taxatiemodel definitief wordt gekalibreerd en de WOZ-waarden bekend gemaakt worden aan belanghebbenden.



De permanente marktanalyse van courante niet-woningen geeft informatie die nuttig is voor andere delen van het WOZ-proces. Zo kan met behulp van zowel verkoopprijzen als huurprijzen een inschatting gemaakt worden van de mate waarin het taxatiemodel juist is ingericht (zie ook hoofdstuk 3 Niet-woningen, paragraaf 3.4). Daarnaast kan uit de marktanalyse blijken of geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de fysieke werkelijkheid en of het voor de waardebeoordeling nodig is andere objectkenmerken te registreren. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Gegevensbeheer.



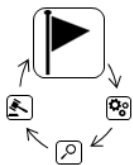
3.2.3 Leegstandsanalyse

Bij het waarderen van courante niet-woningen moet rekening gehouden worden met het (geobjectieerde) leegstandsrisico van een object. Omdat de WOZ-waarde wordt bepaald onder de fictie dat de verkrijger van de onroerende zaak deze leeg en in volle omvang in gebruik kan nemen, is niet de daadwerkelijke leegstand van een object op de peildatum van belang, maar moet het risico op leegstand worden geobjectieerd. Om dit te kunnen doen, moet informatie verzameld worden over de leegstand op een locatie of binnen een waardegebied.

**Kansarm,
kanshebbend
en kansrijk**

De actuele leegstand op de betreffende locatie of het waardegebied zal in kaart gebracht moeten worden. De daadwerkelijke leegstand binnen een waardegebied is een belangrijke indicator voor het objectieve leegstandsrisico van alle objecten binnen dat waardegebied. Voor het objectieve leegstandsrisico maakt het immers niet uit of een object op de waardepeildatum wel of niet verhuurd is. Vervolgens moet worden geanalyseerd welke kenmerken een onderling verschil in leegstand tussen objecten binnen hetzelfde waardegebied veroorzaken, welke kenmerken dan ook leiden tot onderlinge verschillen in het geobjectieerde leegstandsrisico. Zo kunnen deze objectkenmerken gebruikt worden om per individueel object te beoordelen of dit object kansarm, kanshebbend of kansrijk op de huurdersmarkt is. Deze beoordeling is zowel relevant voor leegstaande objecten als voor verhuurde/in gebruik zijnde objecten en vormt daarmee de inschatting van het geobjectieerde leegstandsrisico waarmee bij de taxatie van de WOZ-waarde (het bepalen van de kapitalisatiefactor) rekening wordt gehouden.

Kwaliteitszorg



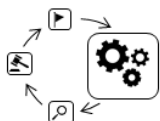
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- er inzicht is in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten;
- De geconstateerde werkelijke leegstand is vertaald naar het objectieve leegstandsrisico per type object, locatie etc., zodat dit gebruikt kan



worden bij de waardebeoordeling.

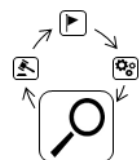
Uitvoering



Bij de leegstandsanalyse passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Een specifieke maatregel die in ieder geval genomen moet worden om het objectieve leegstandsrisico te kunnen gebruiken bij de waardebeoordeling is dat de objectkenmerken die van invloed zijn op de leegstand van objecten worden geregistreerd.

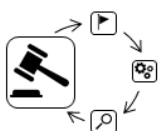
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht waarin is opgenomen wat het geobjectiveerde leegstandsrisico is per categorie en per waardegebied voor kansarme, kanshebbende en kansrijke objecten.

Conclusies en maatregelen



Met behulp van de stuurinformatie wordt jaarlijks geconcludeerd of de leegstandsanalyse voldoet aan de daaraan gestelde eisen en of de beheersingsdoelen zijn gehaald. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



De leegstandsanalyse kan resulteren in de conclusie dat bepaalde objectkenmerken van invloed zijn op het leegstandsrisico van een bepaalde categorie objecten. In dat geval zullen deze objectkenmerken moeten worden geregistreerd (zie ook hoofdstuk 5 Gegevensbeheer, paragraaf 5.4.1). De bevindingen uit de leegstandsanalyse worden gebruikt bij de modelmatige



waardebepaling van courante niet-woningen (zie ook hoofdstuk 3 Niet-woningen, paragraaf 3.4).

3.2.4 Verzamelen van omzetgegevens

Discounted-cashflow methode

Voor bepaalde typen niet-woningen kan de marktwaarde niet altijd worden bepaald door middel van de kapitalisatie van de huurwaarde, omdat onvoldoende marktgegevens in de vorm van huurprijzen beschikbaar zijn. De marktwaarde van dergelijke objecten kan soms wel met behulp van de discounted-cashflow methode gewaardeerd worden, omdat gegadigden die een dergelijk object willen kopen, de koopprijs zullen baseren op de omzet die ze met dit object zullen kunnen bereiken. Daarom worden voor het toepassen van deze discounted-cashflow methode voor sommige categorieën objecten kengetallen verzameld, waarmee een geobjectiveerd beeld van de omzet en de te maken kosten gevormd kan worden. Bij deze methode worden immers alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot (vergelijkbare) WOZ-objecten contant gemaakt naar de waardepeildatum. De voornaamste categorieën objecten waarvan de marktwaarde met deze methode wordt bepaald zijn motorbrandstofverkooppunten, hotels en recreatieterreinen.

WOZ-data-center

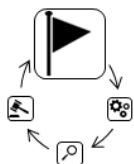
Omdat niet altijd voldoende objecten in een categorie binnen de gemeente aanwezig zijn, zal de waardebepaling van deze objecten (deels) gedaan moeten worden met behulp van omzetgegevens van objecten buiten de gemeente. Daarom zijn er landelijke taxatiewijzers opgesteld gebaseerd op landelijk verzamelde omzetgegevens. Het WOZ-datacenter verzamelt hiervoor omzetgegevens en objectkenmerken van relevante objecten bij gemeenten. Met behulp van deze gegevens worden landelijke kengetallen bepaald. Om er voor te zorgen dat gebruik gemaakt kan worden van betrouwbare en actuele gegevens is het van belang dat elke gemeente dergelijke gegevens adequaat voor de betreffende objecten verzamelt en met het WOZ-datacenter deelt.

De verzamelde gegevens worden niet alleen gebruikt voor het opstellen van landelijke kengetallen, maar worden door de gemeente ook gebruikt bij de waardebepaling van de betreffende objecten. Hierbij wordt in ieder geval beoordeeld of de feitelijke omzetgegevens al dan niet een signaal vormen dat



de op basis van de taxatiewijzer ingeschatte geobjectiveerde omzet realistisch is voor het desbetreffende object op de desbetreffende locatie.

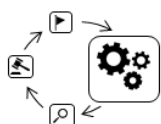
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

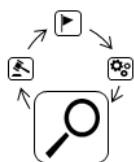
- de analyse van de omzetgegevens juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd zodat de gegevens gebruikt kunnen worden in het landelijk optimaliseren van het taxatiemodel als in de feitelijke herwaardering van de betrokken objecten;
- systematisch relevante kengetallen worden verzameld van de objecten die worden getaxeerd met behulp van de discounted-cash-flowmethodiek;
- het WOZ-datacenter beschikt over alle objectkenmerken en bijbehorende omzetgegevens van de objecten binnen de gemeente die op basis van de discounted-cashflow methode met behulp van de landelijke marktgegevens worden gewaardeerd;
- de gemeente met betrekking tot de verzamelde gegevens voldoet aan de voor haar geldende geheimhoudingsplicht.

Uitvoering



Bij het verzamelen van omzetgegevens passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van objecten binnen de gemeente die op basis van de discounted-cashflow methode worden getaxeerd (zoals hotels, motorbrandstofverkooppunten en recreatieterreinen) met daarop de status ten aanzien van eventuele inlichtingenformulieren aan de hand waarvan omzet



gerelateerde gegevens zijn opgevraagd/opgegeven en de status met betrekking tot het beschikbaar stellen aan het WOZ-datacenter;

- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse die tenminste bestaat uit de vergelijking van de opgevraagde omzetgerelateerde gegevens, met de gegevens die op basis van de landelijke taxatiewijzer zijn gebruikt bij de meest recente WOZ-taxatie.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het verzamelen van omzetgegevens. Indien achterstanden of tekortkomingen dreigen, moeten adequate verbetermaatregelen worden getroffen. Maatregelen die voortvloeien uit deze controles leiden er toe dat de tekortkomingen of achterstanden in beginsel binnen een jaar zijn weggewerkt.

3.2.5 Kooptransacties agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat in veel gemeenten te weinig transacties plaatshebben om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, wordt door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld, die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten.

In het kader van en als aanvulling op deze analyse van verkoopcijfers door het WOZ-datacenter, heeft de gemeente ook een eigen verantwoordelijkheid in het verzamelen en analyseren van verkoopgegevens. Dit beoogt een aantal doelen:

- Voor de landelijke analyse van de verkoopprijzen heeft het WOZ-datacenter de gedetailleerde objectkenmerken van de verkochte agrarische objecten nodig. Deze moeten op verzoek van het WOZ-datacenter door de



gemeente ter beschikking gesteld worden;

- De verkoopcijfers kunnen door de gemeente worden gebruikt om te analyseren in welke mate de getaxeerde waarden aansluiten op transactie-prijzen.
- Voor ieder object waarvoor marktgegevens beschikbaar zijn, wordt beoordeeld of de geregistreerde objectkenmerken overeenstemmen met de werkelijkheid.

Vier stappen

In het proces marktanalyse agrarische objecten worden de volgende vier stappen onderscheiden:

1. Verzamelen;
2. Beoordelen geregistreerde objectkenmerken;
3. Inwinnen aanvullende informatie;
4. Analyseren marktgegevens aan de hand van vastgestelde WOZ-waarde.

1. Verzamelen

Verzamelen van koop-transacties

Alle verkoopgegevens worden door het Kadaster aangeleverd aan zowel de gemeente als aan het WOZ-datacenter. Gemeenten moeten daarnaast zelf inspanningen verrichten om eventuele vraagprijzen van te koop staande objecten te verzamelen.

2. Beoordelen geregistreerde objectkenmerken

Bij het uitvoeren van de marktanalyse van agrarische objecten worden de kenmerken van te koop staande objecten en verkochte objecten vergeleken met de geregistreerde objectkenmerken van de betreffende objecten. Het contact opnemen met eigenaren over de correcte objectkenmerken is een vorm van interactie.

3. Inwinnen aanvullende informatie

Naast het verzamelen van verkoopgegevens en de controle van objectkenmerken zal aanvullende informatie moeten worden ingewonnen om:

- te achterhalen of door de transactie veranderingen optreden in het van toepassing zijn van het buiten aanmerking laten van bedrijfsmatig



geëxploiteerde cultuurgrond;

- te achterhalen of voor of na de transactie wijzigingen aan het object hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de waarde;
- inzicht te krijgen in de objectkenmerken die nog niet zijn geregistreerd, maar die wel waarderelevant zijn;
- inzicht te krijgen in de bijzondere omstandigheden die aan de orde zijn geweest bij de transactie en die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de verkoopprijs/vraagprijs. Daarbij is het bij agrarische objecten vooral relevant te controleren waar de geregistreerde transactiesom precies uit bestaat. Zo moeten bijvoorbeeld eventuele roerende zaken, quota en rechten uit de transactiesom worden geabstraheerd;
- de belanghebbende te betrekken bij het WOZ-proces. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 1 Interactie.

4. Analyseren marktgegevens aan de hand van vastgestelde WOZ-waarde

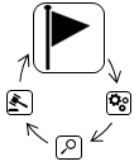
In het kader van de analyse wordt in ieder geval beoordeeld of er sprake is van een betekenisvolle vergelijking (komt het object in de markt overeen met het WOZ-object, komen de omstandigheden op het moment van de transactie overeen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ). Het beoordelen van de mate van invloed van de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Door een vergelijking te maken tussen verkoopprijzen en de actuele WOZ-waarde, kan in kwantitatieve zin een inschatting gemaakt worden van de mate waarin de marktgegevens gebruikt kunnen worden voor het onderbouwen van een taxatie.

De uitvoering van de hiervoor beschreven vier stappen die moeten worden toegepast bij de marktanalyse van agrarische objecten zijn hieronder volgens de structuur van de Waarderingsinstructie inzichtelijk gemaakt en volgen ook de plan-do-check-act cyclus.



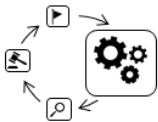
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de landelijke permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig kan worden uitgevoerd.
- de permanente marktanalyse door de gemeente juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd.
- er bij de marktanalyse systematisch gecontroleerd wordt of de objectkenmerken van objecten in de markt overeenkomen met de geregistreerde kenmerken in de WOZ-administratie;
- de objectafbakening juist is;
- er is sprake van een zorgvuldige permanente marktanalyse van agrarische objecten en alle relevante (markt) gegevens zijn geregistreerd en beschikbaar zijn voor het WOZ-datacenter, zodat deze kunnen worden gebruikt bij de landelijke marktaanlyse en het opstellen van het taxatiemodel, bij de modelmatige waardebeoordeling door de gemeente en bij de kwaliteitsbeoordeling van de taxatie.

Uitvoering



Bij kooptransacties agrarische objecten passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden zijn:

- om te zorgen dat de landelijke permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd kan worden zorgt de gemeente ervoor dat de door het WOZ-datacenter opgevraagde objectkenmerken van verkochte agrarische objecten binnen een week worden verstrekt;
- om te zorgen dat de permanente marktanalyse door de gemeente juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd moet binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie van elk verkoopcijfer de verhouding met de op het moment van verkoop geldende WOZ-waarde zijn geanalyseerd en de resultaten van deze analyse

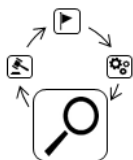


vastgelegd zijn in de WOZ-administratie;

Daarnaast moeten bij de permanente marktanalyse van agrarische objecten in ieder geval de volgende gegevens worden vastgelegd:

- vraagprijzen en gerealiseerde verkoopprijzen;
- de omstandigheden waaronder een transactie tot stand is gekomen;
- de onderdelen waaruit de transactie bestaat en de waarde van eventuele roerende zaken die deel uit maken van een transactie;
- de beoordeling of de toepassing van het buiten aanmerking laten van de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond nog aansluit op de actualiteit;

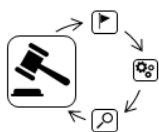
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van de agrarische objecten die de afgelopen jaren zijn verkocht en van de koopinlichtingenformulieren die naar aanleiding hiervan zijn ontvangen;
- een overzicht van de systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening;
- een overzicht van de systematische controles gericht op de juistheid van het toepassen van het buiten aanmerking laten van de cultuurgrond;
- een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de marktanalyse van agrarische objecten. Indien achterstanden of tekortkomingen dreigen moeten adequate verbetermaatregelen worden getroffen. Maatregelen die voortvloeien uit deze controles leiden er toe dat de tekortkomingen of achterstanden worden weggewerkt.



De permanente marktanalyse van agrarische objecten geeft informatie die nuttig is voor andere delen van het WOZ-proces. Zo kan uit de marktanalyse blijken of de toepassing van het buiten aanmerking laten van de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond nog aansluit op de actuele stand van zaken, of de geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de fysieke werkelijkheid en of het voor de waardebeoordeling nodig is om andere objectkenmerken te registreren. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Gegevensbeheer.

Waarderingsvoorschrift

3.3 Modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

Afhankelijk van het type object verschilt de manier waarop de modelmatige waardebeoordeling plaatsvindt. De Wet WOZ schrijft voor dat van niet-woningen de marktwaarde wordt bepaald, tenzij de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is. In de Uitvoeringregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ is bepaald dat de waarde wordt bepaald door gebruik te maken van een methode van systematische vergelijking, de huurwaarde-kapitalisatiemethode, de discounted-cashflow-methode of met de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode. Afhankelijk van het (type) object en de waarderingsgrondslag wordt een andere waarderingsmethode toegepast.

Voor objecten waarvoor voldoende marktgegevens beschikbaar is, zoals kantoren of winkels wordt doorgaans de marktwaarde bepaald. Dit gebeurt met behulp van de huurwaarde-kapitalisatiemethode of, in voorkomende gevallen met behulp van de vergelijkingmethode.

Van objecten waarvoor weinig of geen markt bestaat en waarbij de waarde niet kan worden afgeleid uit omzetgegevens, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald. Dit gebeurt vooral met behulp van kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers.

Deze taxatiewijzers worden eveneens gebruikt voor het bepalen van de marktwaarde van objecten waarvoor onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn. Dit gebeurt op basis van de discounted-cashflow-methode of de vergelijkingmethode.



In deze paragraaf wordt het proces van modelmatige waardebeoordeling voor deze drie groepen niet-woningen behandeld.

3.3.1 Waardering volgens de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek (gvw)

Objecten waarvoor geen of onvoldoende lokale (markt) informatie beschikbaar is, worden gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde met behulp van landelijke kengetallen die zijn opgenomen in de taxatiewijzers. De waardebeoordeling van dergelijke objecten wordt dan ook voornamelijk gekenmerkt door het (geautomatiseerd) toepassen van taxatiewijzers voor deze objecten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van TIOX, het geautomatiseerde systeem, waarmee de taxatiewijzers kunnen worden toegepast. Omdat niet bij alle objecten de landelijke kengetallen zoals die zijn vastgelegd taxatiewijzer één-op-één kunnen worden toegepast, zal bij ieder WOZ-object onderzocht moeten worden of de taxatiewijzer toepasbaar is. Afwijkingen ten opzichte van de landelijke kengetallen moeten kunnen worden verklaard en deze verklaring moet zijn vastgelegd. Verder hebben diverse landelijke kengetallen de vorm van een bandbreedte. Op basis van geregistreerde objectkenmerken moet de gemeente de plaats binnen deze bandbreedte kunnen verklaren.

Bij objecten waarvoor dat van belang is, worden de grondwaarden afzonderlijk in het taxatiemodel verwerkt. Voor het bepalen van de grondwaarde, moet gebruik gemaakt worden van lokale marktgegevens.



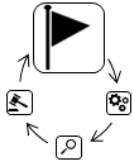
Permanente marktanalyse

De belangrijkste input voor het kunnen waarderen met behulp van TIOX is de marktanalyse waarin onderzoek wordt gedaan naar stichtingskosten van incurante objecten. Deze marktanalyse wordt door iedere gemeente uitgevoerd. Om te zorgen voor voldoende kwaliteit van de gegevens in TIOX is het van belang dat alle gemeenten informatie zoals bijvoorbeeld stichtingskosten aanleveren aan het WOZ-datacenter.

Naast de kengetallen uit de taxatiewijzers wordt in het proces waardebeoordeling volgens de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek gebruik gemaakt van de marktanalyse met betrekking tot de grondwaarde.

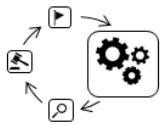


Kwaliteitszorg



Met betrekking tot de waardebepaling van objecten met behulp van landelijke kengetallen moeten de interne beheersingsmaatregelen erop gericht zijn dat:

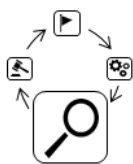
- er bij de waardering op systematische- en correcte wijze gebruik gemaakt wordt van de landelijke kengetallen;
- alle afwijkingen ten opzichte van de kengetallen kunnen worden verklaard;
- de gekozen positie binnen de bandbreedte van de landelijke kengetallen kunnen worden onderbouwd met de geregistreerde objectkenmerken van het betreffende object;
- bij objecten met een correctie voor functionele afschrijving van meer dan 20% deze correctie kan worden onderbouwd;
- de waarde van de grond op juiste wijze in de eindwaarde tot uitdrukking komt, waarbij de grondwaarde kan worden onderbouwd met lokale of regionale marktgegevens;
- de werktuigenvrijstelling juist wordt toegepast.



Uitvoering

Bij waardering volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van verschillen tussen oude en nieuwe waarden;
- een controlelijst met onderdelen van WOZ-objecten waaraan geen waarde is toegekend;
- een controlelijst met objecten waarbij een functionele afschrijving wordt



toegepast groter dan 20%;

- een controlelijst met objecten waarbij de gehanteerde kengetallen buiten de bandbreedten van de taxatiewijzers vallen;
- een controlelijst met objecten waarbij de toegepaste kengetallen exact overeenkomen met het gemiddelde van de bandbreedte gedefinieerd in de taxatiewijzer;
- een overzicht van gehanteerde grondwaarden.

Conclusies en maatregelen



Op basis van de beschreven stuurinformatie moet de gemeente concluderen of de wijze waarop de in de taxatiewijzers vastgelegde taxatiemodel adequaat is toegepast, rekening houdend met de onderlinge verschillen tussen de getaxeerde objecten.

Bij een negatief eindoordeel zal het gebruik van de kengetallen uit de taxatiewijzer (positie binnen bandbreedte, etc.) opnieuw beoordeeld moeten worden.



3.3.2 Waardering marktwaarde op basis van lokale marktgegevens

Wanneer voor objecten voldoende lokale marktgegevens beschikbaar zijn wordt de marktwaarde bepaald op basis van deze lokale gegevens. Dit geldt in ieder geval voor objecten als kantoren, winkelruimten en bedrijfsruimten. De markt voor deze categorieën niet-woningen wordt over het algemeen gekenmerkt doordat er vooral huurtransacties plaatsvinden en in mindere mate kooptransacties. Daarom wordt vooral de huurwaardekapitalisatie als taxatiemethodiek toegepast. Wanneer er geen of onvoldoende lokale marktgegevens zijn, kan er ook gebruik worden gemaakt van regionale en landelijke marktgegevens. Voor het bepalen van de kapitalisatiefactor kan de taxatiewijzer een hulpmiddel zijn.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Bij de bepaling van de waarde van niet-woningen volgens de huurwaardekapitalisatiemethode wordt voor ieder object een huurwaarde en een kapitalisatiefactor bepaald. Dit gebeurt op basis van de marktanalyse, die tenminste bestaat uit een analyse van koop- en huurtransacties en een leegstandsanalyse. De resultaten uit de marktanalyse kunnen vervolgens per categorie niet-woningen en per (waarde)gebied worden vertaald naar een huurwaarde en een kapitalisatiefactor. Onderlinge verschillen tussen objecten worden door de registratie van deze verschillen in de objectkenmerken in de waarden tot uitdrukking gebracht door (modelmatig) een correctie op de huurwaarde of de kapitalisatiefactor toe te passen.

Vergelijkingsmethodiek

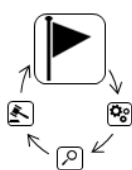
Hoewel de markt voor courante niet-woningen meestal gekenmerkt wordt doordat er vooral sprake is van een groot aantal huurtransacties, worden sommige segmenten gekenmerkt door voornamelijk kooptransacties. Dit is het geval wanneer objecten vooral worden gekocht door eigenaren die een object zelf willen gebruiken en er sprake is van weinig of geen huurcontracten tussen van elkaar afhankelijke partijen. In dat geval kan gebruik gemaakt worden van de vergelijkingsmethode. In dit proces wordt op basis van de marktanalyse een systematische vergelijking met verkochte niet-woningen gemaakt om tot een modelwaarde te komen.



Permanente marktanalyse

De belangrijkste input voor de modelmatige waardebeoordeling van niet-woningen wordt verkregen uit de permanente marktanalyse. In het proces van marktanalyse wordt inzicht gekregen in de marktontwikkeling, huurprijzen, verkoopprijzen, kapitalisatiefactoren en leegstand binnen een (waarde)gebied. Daarnaast wordt in dit proces in beeld gebracht welke objectkenmerken van invloed zijn op de waarde. Bij de inrichting van het model moet rekening gehouden worden met deze kenmerken en de invloed die deze hebben op de waarde.

Kwaliteitszorg

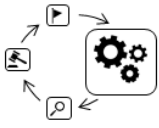


De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- het ingerichte taxatiemodel een adequate weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt;
- er op een juiste wijze gebruik wordt gemaakt van de taxatiemethodiek zoals beschreven in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie;
- er sprake is van een waardering waarbij gebruik wordt gemaakt van waardegroepen die tenminste zijn gebaseerd op categorie, ligging en grootte;
- het objectieve leegstandsrisico wordt meegewogen in het vaststellen van de kapitalisatiefactor;
- op basis van secundaire objectkenmerken de afwijking van de gemiddelde huurwaarde binnen de waardegroep wordt bepaald;
- er een logische spreiding is binnen waardegroepen van minimale en maximale huurprijs en kapitalisatiefactor;
- de kwaliteit van de gehanteerde marktgegevens gecontroleerd en gewaarborgd is;
- de getaxeerde waarden overeenstemmen met het gehanteerde taxatiemodel.
- de mate waarin aanpassingen/optimalisaties die zijn toegepast op het model recht doen aan het uitgangspunt dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen de WOZ-waarden primair door het taxatiemodel gewaarborgd moeten zijn.



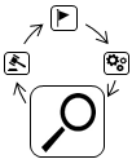
Uitvoering



Bij waardering marktwaarde op basis van lokale marktgegevens passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Een specifieke maatregel die in ieder geval genomen moet worden om getaxeerde waarden overeen te laten stemmen met het gehanteerde taxatiemodel is dat uitsluitend in uitzonderingsgevallen met de getaxeerde waarde wordt afgeweken van de modelwaarde (beperkt aantal handmatige aanpassingen op modelwaarden).

Stuurinformatie

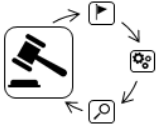


Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een analyse naar de verhouding tussen modelwaarden en vraag(huur) - en (huur) transactieprijzen;
- een analyse naar de onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten;
- een overzicht van gehanteerde waardegroepen waarbij de volgende gegevens per waardegroep zijn vermeld:
 - Minimale en maximale huurprijs/m² (rekening houdend met grootte en ligging);
 - Minimale en maximale kapitalisatiefactor;
 - Het geobjectiveerde leegstandsrisico.
- een overzicht van de waardeontwikkelingen ten opzichte van vorige peildatum;
- een overzicht van het aantal handmatige aanpassingen en de grootte van deze afwijkingen.



Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de waardering op marktwaarde op basis van lokale marktgegevens.

Bij een negatief eindoordeel zal het gebruikte taxatiemodel verder geoptimaliseerd moeten worden. Deze verbetermaatregelen moeten geëffectueerd zijn, voordat de WOZ-waarden bekend gemaakt kunnen worden aan belaghebbers. De belangrijkste uitgangspunten hierbij blijft dat het ingerichte en/of geoptimaliseerde taxatiemodel een adequate weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt en de mate waarin aanpassingen zijn toegepast op het model recht doet aan het uitgangspunt dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen de WOZ-waarden primair door het taxatiemodel gewaarborgd moeten zijn.

3.3.3 Waardering op marktwaarde op basis van landelijke kengetallen

Voor objecten waarvoor geldt dat de marktwaarde hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde, maar waarvoor beperkte lokale marktgegevens beschikbaar zijn, wordt de waarde bepaald door gebruik te maken van landelijke kengetallen over de marktwaarde.

De waardebepaling van dergelijke objecten wordt deels gekenmerkt door het (geautomatiseerd) toepassen van taxatiewijzers voor deze objecten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van TIOX, het systeem waarmee de kengetallen uit de taxatiewijzers geautomatiseerd toegepast kunnen worden op de geregistreerde objectkenmerken.

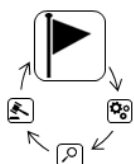
Naast het gebruik van landelijke kengetallen, moet eveneens rekening gehouden worden met lokale marktomstandigheden. Wanneer daar aanleiding toe is, zal daarom afgeweken kunnen worden van de landelijke taxatiewijzer.

Met name agrarische objecten worden gewaardeerd volgens een methode van systematische vergelijking. Hierbij wordt gebruik gemaakt van landelijke



kengetallen die worden verzameld door het WOZ-datacenter. Naast het gebruik van deze landelijke kengetallen, moet eveneens rekening gehouden worden met lokale marktomstandigheden. Wanneer daar aanleiding toe is zal daarom afgeweken moeten worden van de landelijke taxatiewijzer.

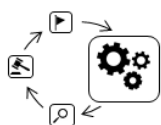
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

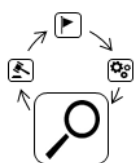
- er bij de waardering op systematische- en correcte wijze gebruik gemaakt wordt van zowel lokale marktgegevens als de landelijke kengetallen;
- alle afwijkingen ten opzichte van de kengetallen kunnen worden verklaard;
- de gekozen positie binnen de bandbreedte van de landelijke kengetallen onderbouwd is met geregistreerde objectkenmerken;
- de werktuigenvrijstelling juist wordt toegepast.

Uitvoering



Bij waardering marktwaarde op basis van landelijke kengetallen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van verschillen tussen oude en nieuwe waarden;
- een controlelijst met onderdelen van WOZ-objecten waaraan geen waarde is toegekend;
- een controlelijst met objecten waarbij de gehanteerde kengetallen buiten



de bandbreedten van de taxatiewijzers vallen;

- een controlelijst met objecten waarbij de toegepaste kengetallen exact overeenkomen met het gemiddelde van de bandbreedte gedefinieerd in de taxatiewijzer.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de waardering van de marktwaarde op basis van landelijke kengetallen. De gemeente moet concluderen of het in de taxatiewijzers vastgelegde taxatiemodel adequaat is toegepast, rekening houdend met de onderlinge verschillen tussen de getaxeerde objecten.

Bij een negatief eindoordeel zal het gebruik van de kengetallen uit de taxatiewijzer (positie binnen bandbreedte, etc.) opnieuw beoordeeld moeten worden.

3.4 Eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling niet-woningen

Vier stappen

Voorafgaand aan de formele vaststelling (definitief fiatteren) van de WOZ-waarden of het bekend maken van de voorlopige WOZ-waarden aan belanghebbenden, voert de gemeente een eindbeoordeling uit.

In dit onderdeel van het WOZ-proces worden de volgende vier stappen onderscheiden:

1. Het opstellen van toetsingsnormen

Om de kwaliteit van de waardebeoordeling van niet-woningen te kunnen beoordelen zullen eerst toetsingsnormen moeten worden opgesteld. Deze toetsingsnormen zijn er op gericht om aan de hand van een (kwantitatieve) analyse een oordeel te kunnen vormen over de mate waarin modelwaarden goed zijn. Afhankelijk van de gemeente, veel voorkomende typen objecten of marktomstandigheden kunnen de toetsingsnormen verschillen. De



toetsingsnormen zijn er in ieder geval op gericht dat de gemeente zich een beeld kan vormen van de mate waarin de getaxeerde waarden aansluiten op de markt (ratio's) en de mate waarin onderlinge waardeverhoudingen juist zijn.

2. Het uitvoeren van de eindbeoordeling

Met behulp van de door de gemeente opgestelde kwaliteitseisen vindt er een eindbeoordeling van de taxaties plaats.

3. Het trekken van conclusies en (eventueel) het nemen van verbetermaatregelen

Na het uitvoeren van de eindbeoordeling moeten conclusies worden getrokken over de kwaliteit van de waardebepaling. Beoordeeld wordt in hoeverre voldaan wordt aan de door de gemeente opgestelde kwaliteitseisen. Wanneer niet aan deze eigen kwaliteitseisen is voldaan, dan moeten verbetermaatregelen getroffen worden.

4. Het vastleggen van de resultaten van de eindbeoordeling

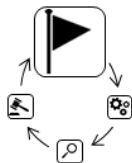
Omdat de resultaten van deze stap ook een rol kunnen spelen bij het afleggen van verantwoording in de richting van de belanghebbenden, de gemeenteraad, de lokale rekenkamer, de accountant en de Waarderingskamer, is het van belang dat de resultaten en de conclusies van deze beoordeling worden vastgelegd.



De ervaringen uit de bezwaarafhandeling worden gebruikt bij de eindbeoordeling van de kwaliteit. Ze spelen een rol zowel bij de beoordeling van de nieuwe WOZ-waarde van een individueel object waarvoor bij een eerdere waardepeildatum een bezwaar is behandeld als bij de beoordeling of systematische fouten die bij de bezwaarafhandeling aan het licht zijn gekomen, voldoende zijn ondervangen.

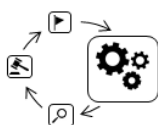


Kwaliteitszorg



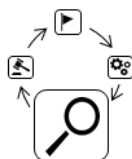
Het doel van dit onderdeel van het WOZ-proces is om te borgen dat de vast te stellen WOZ-waarden die gebaseerd zijn op modelmatige waardebeoordeling voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en de gebruikte onderbouwingen voldoende overtuigend zijn voor de belanghebbende.

Uitvoering



Bij de eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling niet-woningen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om het bovengestelde doel te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- ratio's tussen modelwaarden en gerealiseerde verkoopprijzen;
- ratio's tussen modelwaarden en vraagprijzen;
- ratio's tussen bij de WOZ-taxatie gebruikte huurwaarden en gerealiseerde huurprijzen;
- ratio's tussen bij de WOZ-taxatie gebruikte huurwaarden en vraaghuurprijzen;
- kengetallen die een beeld geven van de (logische) spreiding van huurwaarden en kapitalisatiefactoren binnen categorieën objecten per waardegebied (gelijke objectkenmerken, gelijke kengetallen en verschillen in objectkenmerken zijn aanleiding voor onderlinge verschillen);
- kengetallen die inzicht geven in de (geobjectiveerde) leegstandsrisico's bij courante niet-woningen binnen een bepaald waardegebied en de wijze waarop dit tot uitdrukking komt in de gehanteerde kapitalisatiefactoren;
- een overzicht van het aantal keer dat de modelwaarde handmatig, buiten het model om, is aangepast en de omvang van deze aanpassingen;
- een overzicht van gehanteerde grondwaarden per vierkante meter bij objec-





- ten die gewaardeerd worden op de gecorrigeerde vervangingswaarde;
- een overzicht van de objecten waarbij een aanzienlijke functionele afschrijving wordt toegepast.

Conclusies en maatregelen



Op basis van de beschreven stuurinformatie moet de gemeente per categorie niet-woningen concluderen of de WOZ-waarden en de bijbehorende taxatieverslagen geschikt zijn om bekend te maken aan belanghebbenden. Daarbij wordt indien van toepassing een conclusie getrokken over de mate waarin (al dan niet terecht) van de taxatiewijzer afwijkende kengetallen worden gebruikt.

Gehanteerde waarderings- voorschrift

De gemeente moet tot slot concluderen of ieder object volgens het juiste waarderingsvoorschrift is getaxeerd. Daarbij moet met name bij objecten waarvoor de marktwaarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde (nagenoeg) gelijk zijn worden beoordeeld of het gehanteerde waarderingsvoorschrift passend is.

Verbeter- maatregelen

Bij een negatief eindoordeel moeten verbetermaatregelen getroffen worden. Afhankelijk van de categorie objecten die wordt gewaardeerd zijn verschillende conclusies te trekken en verschillende verbetermaatregelen te treffen. Enkele mogelijke verbetermaatregelen zijn:

- het optimaliseren van het taxatiemodel;
- het optimaliseren van de taxatieverslagen;
- een verbetering van de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken doorvoeren;
- zorgen voor een betere toepassing van landelijke kengetallen, waarbij op passende wijze onderlinge verschillen in objectkenmerken ook tot uitdrukking komen in de wijze waarop de (bandbreedte bij de) landelijke kengetallen worden toegepast.

Eindoordeel kwaliteit waarde- bepaling niet- woningen

De conclusie dat de WOZ-waarden geschikt zijn om bekend te maken aan belanghebbenden moet aantoonbaar zijn getrokken, voordat de gemeente aan de Waarderingskamer vraagt in te stemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen.



Voor het doen van een eindbeoordeling van de waardebeoordeling kan gebruik gemaakt worden van de verschillende beoordelingsprotocollen. In deel III zijn de beoordelingsprotocollen opgenomen voor [courante niet-woningen](#), [incourante niet-woningen](#) en [agrarische objecten](#).



4. Systemen

4.1 Inleiding

Doordat de overheidsinformatie toeneemt, de werkprocessen voor bijhouding van de informatie in grote mate worden geïntegreerd en de geautomatiseerde systemen voor de inhoudelijke werkprocessen in toenemende mate werken met elders bijgehouden gegevens, worden er aan de systemen ter ondersteuning van de werkprocessen en de systemen voor bijhouding van gegevens steeds hogere eisen gesteld. Daarom zal een gemeente bij de interne beheersing van risico's ook voldoende aandacht moeten hebben voor de beheersing van deze geautomatiseerde systemen.

Het doel van dit hoofdstuk is om te benadrukken dat de beheersing van de generieke IT-risico's ook voor de WOZ-uitvoering van belang is. Waarschijnlijk worden veel van deze risico's bij gemeenten "buiten de WOZ-afdeling" afgedekt.

In deze Waarderingsinstructie wordt niet de gehele beheersing van geautomatiseerde systemen beschreven. Beheersingsaspecten die te maken hebben met architectuur, informatiebeveiliging, continuïteit, beschikbaarheid en algemene IT beheersingsmaatregelen (General IT Controls als back-up & recovery, change management), moeten voldoende worden beheerst. Voor deze beheersingsaspecten wordt verwezen naar daarvoor ontwikkelde normen, "best-practices" en richtlijnen van onder meer NORA, GEMMA (inclusief uitgangspunten "common ground"), ISO 27001, ISO 27002, de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG, binnenkort Baseline Informatiebeveiliging Overheid, BIO), de Generieke Digitale Infrastructuur (GDI), 'Visie op stelsel van Overheidsgegevens' et cetera. De bewaking van deze generieke aspecten rondom de automatiseringsaspecten maakt onderdeel uit van de ENSIA-methodiek (Eenduidige Normatiek Single Information Audit).

In deze Waarderingsinstructie wordt alleen aandacht gevraagd voor een aantal beheersingsaspecten van het deel van het geautomatiseerde systeem dat specifiek gerelateerd is aan de processen die te maken hebben met de uitvoering van de Wet WOZ.



Benadrukt wordt dat deze Waarderingsinstructie niet de bedoeling heeft om alle aandachtsgebieden te "raken". Met het opnemen van een aantal aandachtspunten wordt slechts aangegeven dat er door de gemeente bij de interne beheersing van de WOZ-processen aandacht moet zijn voor de interne beheersing van de geautomatiseerde omgeving. Hoe en in welke vorm dit gebeurt, is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Twee typen IT-risico's

In dit hoofdstuk beschrijven we twee typen IT-risico's dit specifiek binnen het WOZ-domein aandacht vragen, omdat de WOZ-werkzaamheden voor een belangrijk deel ook afhankelijk zijn van informatiestromen die van buiten de organisatie en/of afdeling komen. Dit zijn:

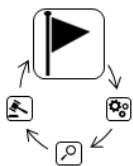
1. data-integriteit;
2. interoperabiliteit.

4.2 Data-integriteit

Met het begrip data-integriteit bedoelen wij dat de gegevens die in de systemen zijn opgeslagen en die ermee geproduceerd worden, juist en volledig zijn. Het risico dat gemeenten lopen is sterk afhankelijk van de wijze waarop de IT-omgeving is ingericht en van de dynamiek van de omgeving (hoe vaak zijn er conversies, nieuwe releases, etc.).

Complexere IT-omgevingen of IT-omgevingen waarbij veel handmatige handelingen moeten worden verricht, vergen andere aandacht in het kader van interne beheersing dan omgevingen waarbij alle dataverkeer geautomatiseerd verloopt.

Kwaliteitszorg



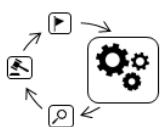
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- alle voor de WOZ relevante interne systemen de gegevens juist en volledig ontvangen, bevatten, verwerken en leveren;
- alle WOZ-gegevens zoveel mogelijk onafhankelijk van de functionele applicaties worden opgeslagen en beheerd (common ground) en zo min mogelijk worden gekopieerd;



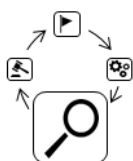
- alle gegevens voor de WOZ relevante externe systemen (zoals de Landelijke Voorziening WOZ en MijnOverheid) juist en volledig uit de WOZ relevante interne systemen worden geleverd;
- de eisen die worden gesteld aan de informatiebeveiliging (en privacybescherming) van overheidsinformatie worden ondersteund;
- de juiste managementinformatie kan worden gegenereerd;
- de juiste toezichtinformatie voor de Waarderingskamer kan worden gegenereerd.

Uitvoering



Om data integriteit te kunnen waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



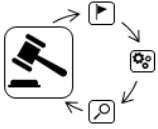
Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- de resultaten van een audit waarin wordt beoordeeld in hoeverre de WOZ-systemen binnen de gemeente voldoen aan de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG) of Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO);
- de resultaten van een periodieke audit waarin de data-integriteit wordt beoordeeld;
- het vaststellen dat de informatie-architectuur rond de WOZ-uitvoering met systemen en gegevensbestanden die gebruikt worden (of gaan worden) voldoet aan de architectuurprincipes (waaronder common ground), de gegevens op de juiste wijze verwerkt en over de juiste functionaliteiten beschikt;
- een risicoanalyse in het geval er systeemwijzigingen (waaronder dataconversies en de installatie van nieuwe releases) worden doorgevoerd;
- inzicht in de wijze waarop de gegevensverwerking binnen de systemen en



tussen de systemen plaatsvindt en wordt beheerst.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er ten minste een keer per jaar conclusies getrokken over de wijze waarop de data-integriteit is geborgd door de systemen die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering en of de beheersingsdoelen zijn bereikt. Als er sprake is van dataconversies, nieuwe releases of systeemwijzigingen worden voor en na deze wijziging conclusies getrokken. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.

Bij het inrichten van de interne beheersing voor dit deel van het WOZ-proces kunnen de volgende hulpmiddelen worden gebruikt:

- Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten ([BIG](#)) of Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO);
- Release-informatie van leveranciers;
- Ervaringen gebruikersverenigingen;
- Overzicht applicatielandschap en interfaces (applicatielandschap);
- Overzicht relatie tussen de processtappen en onderdelen in de WOZ-administratie en de applicaties;
- Overzicht gehanteerde applicatiecontroles en applicatieafhankelijke gebruikerscontroles;
- Rapportages van in- en/of externe audits;
- Tellingen bij conversies;
- Handreiking systeemconversie Waarderingskamer.



4.3 Interoperabiliteit

Interoperabiliteit is het vermogen van organisaties (en hun processen en systemen) om effectief en efficiënt informatie te delen met hun omgeving.

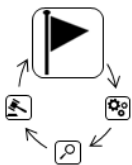
In de context van NORA betreft interoperabiliteit de informatiedeling tussen een overheidsorganisatie enerzijds en burgers, bedrijven of andere overheidsorganisaties anderzijds. Ongeacht het soort informatie en de manier waarop deze wordt gedeeld. Interoperabiliteit gaat over informatieverwerking, maar raakt evengoed aan de bedrijfsprocessen en de technische voorzieningen.

Interoperabiliteit is onder te verdelen in:

- Technische interoperabiliteit (te denken valt aan fysieke standaarden als stekkers en voltages maar ook aan talen als XML)
- Semantische interoperabiliteit (gaat over betekenissen van begrippen)
- Organisatorische interoperabiliteit (denk bijvoorbeeld aan opvattingen over bereikbaarheid, wel of niet 7x24; of tijdvakken waarover informatie wordt uitgevraagd, per maand of per vier weken)

Onder het begrip interoperabiliteit verstaan wij hier de mogelijkheid van geautomatiseerde systemen om met elkaar te communiceren en daarmee informatie te delen/uit te wisselen. Het risico dat gemeenten lopen is sterk afhankelijk van de wijze waarop de IT-omgeving is ingericht en van de dynamiek van de omgeving (hoe vaak zijn er systeemwisselingen, etc.). Complexere IT-omgevingen of IT-omgevingen waarbij sprake is van veel verschillende systemen van verschillende leveranciers vergen andere aandacht in het kader van interne beheersing dan omgevingen waarbij alle applicaties van dezelfde leverancier zijn.

Kwaliteitszorg



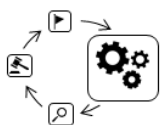
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- systemen volledig en juist met elkaar communiceren;
- binnen het Stelsel van Basisregistraties op een juiste en volledige wijze informatie uitgewisseld en gedeeld kan worden;



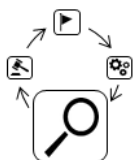
- de systemen die de juiste mutaties vastlegt of werkprocessen start op basis van de gegevens die worden gedeeld/uitgewisseld;
- componenten van systemen waarbinnen de WOZ-uitvoering plaatsvindt flexibel blijven en bijvoorbeeld snel nieuwe wet- en regelgeving kunnen verwerken;
- de afgesproken uitwisselingsstandaarden worden gehanteerd (met name koppelvlakspecificaties op basis van StUF woz);
- de systemen die gebruikt (gaan) worden, binnen de afgesproken architectuur passen.

Uitvoering



Om interoperabiliteit te kunnen waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- de resultaten van een periodieke audit waarin de interoperabiliteit tussen de systemen die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering wordt beoordeeld;
- inzicht in de interactie die tussen de systemen plaatsvindt, bijvoorbeeld door middel van een actueel architectuurschema, applicatielandschap (of een document met vergelijkbare informatie);
- een risicoanalyse in het geval er binnen het WOZ-domein systeemwijzigingen (waaronder dataconversies en de installatie van nieuwe releases) worden doorgevoerd. Bij deze risicoanalyse moet ook expliciet aandacht worden besteed aan systemen buiten het WOZ-domein waaraan vanuit het WOZ-domein gegevens worden geleverd of waaruit gegevens aan het WOZ-domein worden geleverd;
- een overzicht van de gebruikte interfaces en benodigde, genomen en te



nemen beheersingsmaatregelen;

- een overzicht van benodigde netwerkvoorzieningen en infrastructuur om de interoperabiliteit binnen de daarvoor geldende regels/afspraken mogelijk te maken.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er ten minste een keer per jaar conclusies getrokken over de wijze waarop de interoperabiliteit van de systemen die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering met andere systemen is geborgd en of de beheersingsdoelen zijn bereikt. Als sprake is van een nieuwe release of systeemwijziging worden voor en na deze wijziging conclusies getrokken. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor het volgende jaar.



Bij het inrichten van de interne beheersing voor dit deel van het WOZ-proces kunnen de volgende hulpmiddelen worden gebruikt:

- architectuurschema;
- applicatielandschap en interfaces;
- overzicht toegepaste (technische, semantische en organisatorische) standaarden;
- signalen gebruikersverenigingen;
- overzicht hoe informatie wordt opgeslagen;
- overzicht welke netwerkvoorzieningen nodig zijn.



5. Gegevensbeheer

5.1 Inleiding

Stelsel van basis-registraties

Sinds 1 januari 2009 maakt de vastgestelde waarde in de Basisregistratie WOZ onderdeel uit van het stelsel van basisregistraties. Kenmerk van dit stelsel is dat alle registraties op elkaar aansluiten. Dit maakt het mogelijk dat de in de WOZ-beschikking vastgestelde WOZ-waarde door alle overheidsinstanties die daarvoor een wettelijke grondslag hebben, gebruikt kan worden.

De aansluiting op andere basisregistraties (paragraaf 5.2) is niet alleen van belang voor het gebruik van de Basisregistratie WOZ door andere overheden. Deze aansluiting is ook essentieel voor een doelmatige en adequate bijhouding van de gemeentelijke WOZ-administratie door de gemeente.

Verder verwachten wij van de gemeente dat de WOZ-administratie volledig is en dat de gegevens op een correcte wijze zijn vastgelegd, zodat deze bruikbaar zijn voor alle WOZ-werkzaamheden en beschikbaar voor alle afnemers. In paragraaf 5.3 worden de kwaliteitseisen voor het beheer van de objectafbakening van de WOZ-objecten beschreven. In paragraaf 5.4 worden de kwaliteitseisen voor het beheer van de objectkenmerken beschreven die nodig zijn om te komen tot juiste en betrouwbare WOZ-taxaties.

In paragraaf 5.5 worden de kwaliteitseisen omschreven die ervoor zorgen dat een kopie van de Basisregistratie WOZ is opgenomen in de Landelijke Voorziening WOZ. Deze Landelijke Voorziening WOZ is dan de bron voor de WOZ-gegevens voor alle afnemers.

5.2 WOZ-administratie en Basisregistratie WOZ binnen het stelsel

Basisregistratie WOZ

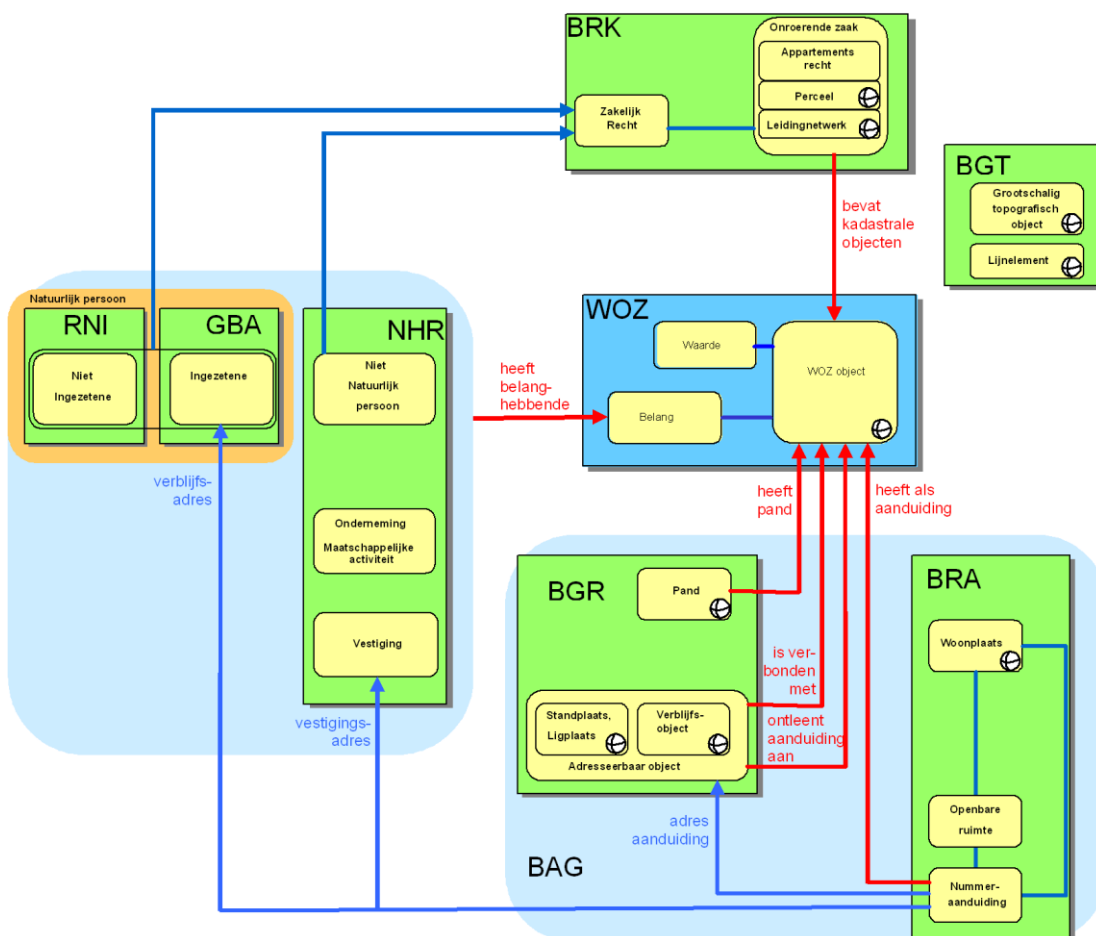
In de Basisregistratie waarde onroerende zaken (Basisregistratie WOZ) vormen de WOZ-objecten de basis van de registratie. De Basisregistratie WOZ is een registratie van alle voor onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) vastgestelde waarden. De



Basisregistratie WOZ bevat alle gegevens die nodig zijn voor het formele gebruik van de vastgestelde waarde door diverse overheden.

Gemeentelijke WOZ-administratie

Binnen de gemeente maakt de Basisregistratie WOZ onderdeel uit van de veel bredere WOZ-administratie. De gemeentelijke WOZ-administratie bevat bijvoorbeeld gedetailleerde informatie (objectkenmerken) over de te taxeren onroerende zaken en gedetailleerde marktinformatie. Gezien het gedetailleerdere karakter van de gemeentelijke WOZ-administratie staat in deze gemeentelijke WOZ-administratie niet alleen het WOZ-object, maar vooral ook het WOZ-deelobject centraal.



Figuur: plaats Basisregistratie WOZ binnen het stelsel (uit [Catalogus Basisregistratie WOZ](#))



Realiseren samenhang met andere basisregistraties

De uitvoering van de Wet WOZ vergt het verwerken van grote hoeveelheden informatie. De WOZ-administratie moet immers steeds een actuele weergave zijn van de werkelijkheid. Diverse basisregistraties uit het stelsel van basisregistraties leveren mutaties die verwerkt moeten worden in de WOZ-administratie en/of signalen over veranderingen in de werkelijkheid die naar verwachting moeten leiden tot mutaties in de WOZ-administratie. Basisregistraties die mutaties leveren die verwerkt moeten worden in de WOZ-administratie of die signalen leveren voor de bijhouding van de WOZ-administratie zijn in ieder geval de Basisregistratie Personen, het Handelsregister, de Basisregistratie Kadaster, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen en de Basisregistratie Grootchalige Topografie.

Verplicht gebruik

Het gebruik van informatie uit basisregistraties is voor overheden verplicht. Deze verplichting betreft dus ook het gebruik van de genoemde basisregistraties bij de uitvoering van de Wet WOZ en de koppeling van de WOZ-administratie (Basisregistratie WOZ) aan deze basisregistraties.

Om te waarborgen dat de informatie uit deze basisregistraties op een adequate, consistente en doelmatige wijze wordt gebruikt en verwerkt, is het belangrijk dat de aansluiting van de WOZ-uitvoering en de WOZ-administratie op deze basisregistraties regelmatig wordt beoordeeld door de gemeente.

Terugmelding

De aansluiting van de WOZ-administratie en WOZ-uitvoering op andere basisregistraties is overigens geen eenrichtingsverkeer, waarbij de WOZ-uitvoering uitsluitend gebruiker is. Bij koppeling van gegevens, bij verwerking van mutaties en bij uitvoering van WOZ-controles heeft men de plicht de andere basisregistratie te melden, wanneer er mogelijk sprake is van een onjuistheid (terugmelding bij gereede twijfel). En waar de WOZ-uitvoering gebruik maakt van signalen uit andere basisregistraties over mogelijke WOZ-relevante mutaties, leveren de diverse WOZ-activiteiten ook signalen die van belang zijn voor de bijhouding van andere basisregistraties zoals de BAG en de BGT. Het wederzijds benutten van signalen kan ook worden gerealiseerd door integratie van werkprocessen voor de bijhouding van diverse basis-



registraties.

Aard van de kwaliteitseisen

Bij een jaarlijkse waardering en het beheer van de Basisregistratie WOZ met zijn relaties naar de andere basisregistraties binnen het stelsel is beheersing van het WOZ-proces (kwaliteitszorg) door gemeenten van groot belang. Immers ieder jaar worden massaal WOZ-beschikkingen verzonden met een actuele waarde. Belanghebbenden krijgen dan inzicht in een taxatieverslag met daarop de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken, deels afkomstig uit andere basisregistraties. Verder worden bezwaren afgehandeld, worden mutaties verwerkt en aan het eind van het jaar moeten de taxaties voor het volgende jaar weer beschikbaar zijn.

Uit de Basisregistratie WOZ worden de vastgestelde waarden in toenemende mate door overheden benut. Zij mogen vertrouwen op de juistheid van het authentieke basisgegeven "WOZ-waarde" en de overige gegevens in de Basisregistratie WOZ.

**Beoordeling
aansluiting
basisregistraties**

**Interne beheer-
sings-
maatregelen**

De volgende paragrafen beschrijven de eisen aan de hand waarvan de Waarderingskamer toetst of een gemeente de WOZ-uitvoering en de WOZ-administratie op een adequate wijze heeft aangesloten op en aangesloten houdt op andere basisregistraties en of men op adequate wijze de signalen uit andere basisregistraties benut. De eisen richten zich primair op interne beheersingsmaatregelen die de gemeente heeft getroffen om stabiele inpassing binnen het stelsel van basisregistraties te waarborgen.

5.2.1 Aansluiting op de Basisregistratie Kadaster

**Authentiek
bron**

Binnen het stelsel van basisregistraties is de Basisregistratie Kadaster aangewezen als authentieke bron voor informatie over de eigenaar van onroerende zaken. In die basisregistratie staat voor elke kadastrale onroerende zaak (perceel of kadastraal appartement) vastgelegd welke (rechts)persoon welke zakelijke rechten heeft met betrekking tot een object. Er kan sprake zijn van een groot aantal (rechts)personen met rechten bij dezelfde onroerende zaak. Door vererving kan een eigendom bijvoorbeeld verdeeld geraakt zijn over



meer dan 100 "eigenaren". Er kan ook sprake zijn van een groot aantal verschillende rechten op één kadastrale onroerende zaak, bijvoorbeeld er is sprake van een bloot eigendom, een erfpachtrecht, een opstalrecht en een erfdienstbaarheid.

Belanghebbende eigenaar

In al deze situaties zal de WOZ-beschikking in beginsel ten aanzien van één van deze rechthebbenden worden vastgesteld. Het aanwijzen van één belanghebbende eigenaar op basis van de authentieke gegevens in de basisregistratie Kadaster is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. Omdat op basis van vaste beleidsregels een belanghebbende eigenaar wordt aangewezen die de belastingaanslag krijgt, mag verwacht worden dat deze "belanghebbende eigenaar" ook voor andere doeleinden (bijvoorbeeld waterschapsverkiezingen) als "eerste" rechthebbende aangesproken kan worden. Wie als belanghebbende eigenaar de WOZ-beschikking heeft ontvangen, wordt vastgelegd in de Basisregistratie WOZ. Het is daarbij overigens mogelijk dat op grond van "bezit" een rechthebbende als belanghebbende eigenaar wordt aangewezen die niet in de Basisregistratie Kadaster is geregistreerd.

In de Basisregistratie Kadaster kan sprake zijn van kadastrale onroerende zaken (percelen of kadastrale appartementen) die in het maatschappelijk verkeer geen zelfstandige eenheid vormen. Een later aangeschafte strook grond die inmiddels volledig onderdeel uitmaakt van een bouwkaavel, blijft een afzonderlijk kadastraal perceel, ook wanneer de woning gebouwd is over de grens tussen deze twee kadastrale percelen.

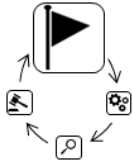
Objectafbakening

De relatie met de Basisregistratie Kadaster is daarom niet alleen van belang voor het aanwijzen van de belanghebbende eigenaar. Het is belangrijk dat de onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ correct is afgebakend en dat helder is geregistreerd wat wel en wat niet tot de onroerende zaak behoort.

Door aan te geven welke kadastrale percelen en/of kadastrale appartementen tot de onroerende zaak behoren (en eventueel voor welk deel), wordt deze objectafbakening helder.



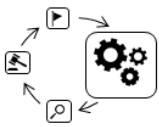
Kwaliteitszorg



Het in de WOZ-administratie vastleggen van de afbakening van WOZ-objecten door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster stelt een aantal inhoudelijke eisen aan (de bijhouding van) de WOZ-administratie. De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

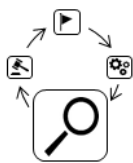
- elk WOZ-object is gekoppeld aan tenminste één kadastraal perceel of appartement;
- de gekoppelde kadastrale percelen en appartementen in de Basisregistratie Kadaster ook als actueel perceel of appartement geregistreerd staan (met dus ook in de historie een consistente relatie);
- er sprake is van in grootte consistente relatie tussen de WOZ-objecten (grondoppervlakte) en de kadastrale percelen of appartementen (kadastrale oppervlakte);
- alle kadastrale percelen en appartementen gekoppeld zijn aan één of meer WOZ-objecten, tenzij sprake is van een ongebouwde onroerende zaak die valt onder de "uitgezonderde objecten";
- er een terugmelding plaatsvindt aan de Basisregistratie Kadaster indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Kadaster (gerede twijfel).

Uitvoering



Om de correcte aansluiting op de basisregistratie Kadaster te kunnen waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken



uit de Basisregistratie Kadaster;

- een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle actuele kadastrale objecten (percelen en appartementen) uit de Basisregistratie Kadaster aan één of meer actuele WOZ-objecten;
- een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte;
- een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de juistheid en volledigheid van de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op correctie of aanvulling van geregistreerde gegevens en/of op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering.

Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kunnen aan de hand van het [Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster](#) worden uitgevoerd. Het gebruik van het beoordelingsprotocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in het beoordelingsprotocol worden benoemd en te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.



5.2.2 Aansluiting op de Basisregistratie Personen en het Handelsregister

Belanghebbende gebruiker

Naast het aanwijzen van de belanghebbende eigenaar wordt ook een beschikking genomen voor de belanghebbende gebruiker. Voor deze aanwijzing worden net als bij het aanwijzen van de belanghebbende eigenaar ook gegevens uit andere basisregistraties gebruikt. Echter er bestaat geen basisregistratie die formeel de gebruiker van een verblijfsobject of van een perceel vastlegt. Voor het aanwijzen van de belanghebbende gebruiker worden gegevens benut uit de Basisregistratie Personen (bewoners van woningen) en uit het Handelsregister (vestigingen). Op basis van deze gegevens kan lang niet altijd eenduidig een gebruiker worden aangewezen. Een verblijfsobject kan het woonadres vormen van een groot aantal personen of het vestigingsadres van een groot aantal bedrijven. Aan de andere kant zullen er ook veel verblijfsobjecten zijn waar niemand als bewoner of als vestiging staat ingeschreven. Gemeenten gebruiken dan ook andere niet-authentieke bronnen om de gegevens over gebruiker aan te vullen (bijvoorbeeld gegevens van nutsbedrijven) en verzamelen ook zelf gegevens door bijvoorbeeld gegevens op te vragen bij eigenaar of exploitant.

Een persoon is in de Basisregistratie Personen maar op één adres ingeschreven. Dezelfde persoon kan echter de gebruiker zijn van meer WOZ-objecten. Hij gebruikt bijvoorbeeld ook een als zelfstandig object afgebakende garage, heeft een hobbyweiland in de gemeente waarop hij woont en heeft ook nog een vakantiewoning in een andere gemeente. Om dezelfde reden kunnen ook niet-ingezetenen belanghebbende gebruiker van een WOZ-object zijn. Buitenlanders kunnen bijvoorbeeld eigenaar en/of gebruiker zijn van een vakantiewoning in Nederland.

Medebelanghebbende

In beginsel wordt voor elke onroerende zaak (WOZ-object) één (rechts-) persoon als belanghebbende eigenaar en één (rechts-) persoon als belanghebbende gebruiker aangewezen. Dit kan één en dezelfde persoon zijn. Het is mogelijk dat ook een derde zich bekend maakt als medebelanghebbende.

Wanneer aan bepaalde voorwaarden (artikel 28 Wet WOZ) is voldaan, wordt ten aanzien van deze medebelanghebbende ook een WOZ-beschikking genomen en wordt ook de medebelanghebbende geregistreerd in de Basisregistratie WOZ. Bij woningen hangt het belang van de huurder meestal niet

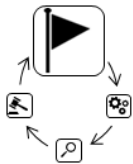


Verplicht gebruik

samen met het gebruik van de WOZ-waarde voor belastingheffing, maar bestaat dit belang bijvoorbeeld uit het gebruik van de WOZ-waarde bij het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel.

Naast het gebruik van Basisregistratie Personen en het Handelsregister voor het aanwijzen van belanghebbenden, worden beide basisregistraties verplicht gebruikt om te zorgen dat de gegevens over naam en adres correct zijn. Voor alle aangewezen belanghebbenden die zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (natuurlijke personen) of het Handelsregister (niet-natuurlijke personen) geldt dat de tenaamstelling en adressering in de Basisregistratie WOZ (en op de WOZ-beschikking/aanslagbiljet) volledig overeenkomt met de authentieke gegevens uit beide basisregistraties. Om te bereiken dat ook de afnemers deze gegevens over belanghebbenden op adequate wijze kunnen relateren aan de Basisregistratie Personen en het Handelsregister, worden in de Basisregistratie WOZ het burgerservicenummer (BSN), respectievelijk Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN) en het kamer-van-koophandelsnummer vastgelegd.

Kwaliteitszorg



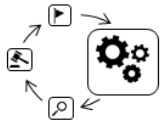
Het in de WOZ-administratie vastleggen van de naam-, adres- en woonplaatsgegevens van belanghebbenden door de koppeling met de Basisregistratie Personen en het Handelsregister stelt een aantal inhoudelijke eisen aan (de bijhouding van) de WOZ-administratie. De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- elke belanghebbende woonachting in Nederland of (mede) gevestigd in Nederland is gekoppeld aan de gegevens in de Basisregistratie Personen of het Handelsregister door respectievelijk een burgerservicenummer (BSN), Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN) of vestigingsnummer;
- van elke belanghebbende woonachting in Nederland of (mede) gevestigd in Nederland komen de gegevens betreffende naam en adres (woonadres of vestigingsadres) volledig overeen met de registratie in de Basisregistratie Personen, respectievelijk het Handelsregister;
- er een terugmelding plaatsvindt aan de Basisregistratie Personen of het Handelsregister, indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk



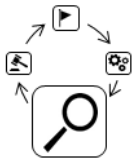
is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Personen of het Handelsregister (gerede twijfel).

Uitvoering



Om de correcte aansluiting op de Basisregistratie Personen en het Handelsregister te kunnen waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- ten minste een jaarlijks onderzoek of de gegevens in de WOZ-administratie voldoende aansluiten (burgerservicenummer, tenaamstelling en adressering) op de gegevens van natuurlijke personen in de Basisregistratie Personen. Deze eis geldt in ieder geval voor alle natuurlijke personen met een woonplaats in Nederland;
- ten minste een jaarlijks onderzoek of de gegevens in de WOZ-administratie voldoende aansluiten (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden InformatieNummer of Vestigingsnummer, tenaamstelling en adressering) op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het Handelsregister (dit geldt in ieder geval voor alle niet-natuurlijke personen met een vestiging in Nederland).

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie over de juistheid en volledigheid van de gegevens in de WOZ-administratie worden jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de aansluiting op de Basisregistratie Personen en op het Handelsregister. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de correctie of aanvulling van de gegevens in de Basisregistratie WOZ, op terugmeldingen



aan de Basisregistratie Personen of het Handelsregister en/of op de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering.

5.2.3 Aansluiting op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Relatie met verblijfsobjecten en panden

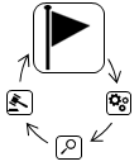
In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) vormen de verblijfsobjecten en de panden de basis. Vergelijkbaar met de wijze waarop de relatie tussen het WOZ-object en de kadastrale onroerende zaken wordt vastgelegd, wordt de relatie vastgelegd met de verblijfsobjecten en de panden. Dit betekent dat tot één WOZ-object één of meer (delen van) verblijfsobjecten en één of meer (delen van) panden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen kunnen behoren. Het vastleggen van de betrokken verblijfsobjecten en panden verheldert ook de afbakening van het WOZ-object.

Verder heeft de onroerende zaak op de WOZ-beschikking ook een voor de belanghebbende begrijpelijke aanduiding. In de meeste gevallen zal dit het adres zijn dat behoort tot het primaire verblijfsobject (of standplaats of ligplaats).

Bij onroerende zaken waar geen verblijfsobject (of standplaats of ligplaats) onderdeel van uitmaakt, of waar slechts een gedeelte van een verblijfsobject (of standplaats of ligplaats) onderdeel uitmaakt, zal als aanduiding worden gebruikt een "locatieadres" dat is afgeleid van een authentiek adres aangevuld met een locatieaanduiding.



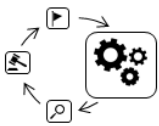
Kwaliteitszorg



Het in de WOZ-administratie vastleggen van de afbakening van WOZ-objecten door de koppeling met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en van een passende aanduiding van het WOZ-object stelt een aantal eisen aan (de bijhouding van) de WOZ-administratie. De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- elk actueel verblijfsobject (standplaats en ligplaats) in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is gekoppeld aan tenminste één WOZ-deelobject in de WOZ-administratie en daarmee aan tenminste één WOZ-object in de Basisregistratie WOZ;
- elk actueel pand zonder verblijfsobject in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is gekoppeld aan tenminste één WOZ-deelobject in de WOZ-administratie en daarmee aan tenminste één WOZ-object in de Basisregistratie WOZ;
- de gekoppelde verblijfsobjecten, ligplaatsen, standplaatsen en panden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ook als actueel object geregistreerd moeten staan (met dus ook in de historie een consistente relatie);
- er sprake is van in kenmerken (grootte, bouwjaar) consistente relatie tussen de WOZ-deelobjecten en de objecten uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;
- er een terugmelding plaatsvindt aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (gerede twijfel).

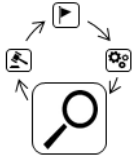
Uitvoering



Om de correcte aansluiting op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen te kunnen waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.



Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- ten minste een jaarlijks onderzoek of de objecten (verblijfsobjecten, ligplaatsen, standplaatsen en panden zonder verblijfsobject) die voorkomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ook gekoppeld zijn aan tenminste één WOZ-deelobject;

ten minste een jaarlijks onderzoek of de attributen van de gekoppelde objecten (gebruiksoppervlakte van verblijfsobjecten, bouwjaren van panden) consistent zijn met de attributen van de WOZ-deelobjecten waaraan ze gekoppeld zijn.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie over de volledigheid van de koppeling tussen BAG-objecten aan de WOZ-objecten worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij de aansluiting op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de correctie of aanvulling van gegevens in de WOZ-administratie, correctie of aanvullingen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (terugmeldingen) en/of de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering.



Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kunnen worden gedaan aan de hand van het [beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Adressen en Gebouwen](#). Het gebruik van het beoordelingsprotocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in het protocol worden benoemd en te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.



5.2.4 Bewaking van de aansluiting op andere basisregistraties

In het stelsel van basisregistraties zijn consistente relaties tussen de diverse basisregistraties van groot belang. Naast de consistente administratieve relaties met de Basisregistratie Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de Basisregistraties Personen en het Handelsregister zijn ook de geometrische relaties van belang.

Geometrische relaties

In de Basisregistratie WOZ wordt ook de geometrie van het WOZ-object vastgelegd. Ook voor de geometrie geldt dat er binnen het stelsel sprake moet zijn van consistentie. Hierbij is van belang dat de geometrie van de kadastrale percelen (Basisregistratie Kadaster), de geometrie van gebouwen (Basisregistratie Adressen en Gebouwen en Basisregistratie Grootchalige Topografie) en van andere bouwwerken (Basisregistratie Grootchalige Topografie) consistent is met de geometrie van het WOZ-object in de Basisregistratie WOZ en indien van toepassing de geometrie van het WOZ-deelobject in de WOZ-administratie.

Voor de bewaking van de geometrische consistentie gelden overeenkomstige kwaliteitseisen voor de inhoudelijke consistentie en de interne beheersing van deze relaties als bij de administratieve relaties genoemd in de vorige paragrafen.

Geometrische consistentie

De verplichting om de geometrie op te nemen in de Basisregistratie WOZ is nog niet ingegaan.

Dit hangt vooral samen met het feit dat de consistentie van de geometrie in de rest van het stelsel van basisregistraties nog niet gewaarborgd is.

5.3 Beheer objectafbakening

Uit artikel 16 van de Wet WOZ vloeit voort dat het hele grondgebied van een gemeente bestaat uit onroerende zaken of "WOZ-objecten". Deze moeten worden afgebakend en geadmistreerd. Echter enkele categorieën WOZ-objecten blijven vooralsnog bij de waardebeoordeling buiten aanmerking. Deze worden aangeduid als de "uitgezonderde WOZ-objecten". Deze uitgezonderde objecten maken wel deel uit van de WOZ-administratie.



Uitgezonderde gebouwde objec- ten

De uitgezonderde WOZ-objecten kunnen verdeeld worden in de uitgezonderde gebouwde WOZ-objecten en de uitgezonderde ongebouwde WOZ-objecten. De uitgezonderde gebouwde objecten moeten wel in de Basisregistratie WOZ worden vastgelegd en worden opgenomen in de Landelijke Voorziening WOZ. De uitgezonderde ongebouwde objecten worden niet geregistreerd in de Basisregistratie WOZ. Wel geldt voor alle uitgezonderde objecten dat zij van belang zijn voor de volledigheidscntrole en correcte verwerking van mutaties van de betrokken objecten.

Alle objecten dienen dus, inclusief de uitgezonderde ongebouwde objecten, in de WOZ-administratie opgenomen te zijn.

Uitgezonderde ongebouwde objecten

De uitgezonderde ongebouwde objecten worden niet geregistreerd in de Basisregistratie WOZ en niet opgenomen in de Landelijke Voorziening WOZ. Deze categorie objecten wordt op één van onderstaande vier manieren in de WOZ-administratie opgenomen:

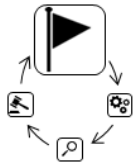
Uitgezonderde ongebouwde objecten

- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden volledig conform de regels voor de objectafbakening opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten (bijvoorbeeld een WOZ-object bestaande uit bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond van ondernemer X);
- alle uitgezonderde ongebouwde objecten worden opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar niet volledig conform de regels voor de objectafbakening (bijvoorbeeld alle natuurgebieden van Staatsbosbeheer als één object, ongeacht de vraag of sprake is van een samenstel). In de praktijk wordt dit aangeduid als "container";
- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden niet opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar in een ander administratief bestand (bijvoorbeeld kadastraal bestand, afzonderlijke database of spreadsheet). Hierbij wordt een aantekening gemaakt met betrekking tot de reden van "uitzondering";
- het onderscheid tussen WOZ-objecten waarvoor een waarde vastgesteld moet worden en die geleverd worden en de " uitgezonderde ongebouwde objecten" wordt gemaakt in een GIS-systeem (digitale WOZ-kaart) en alleen van de eerste soort objecten worden de gegevens vastgelegd in het WOZ-objectenbestand.



Dit betekent dat voor uitgezonderde ongebouwde objecten niet altijd volledig voldaan hoeft te zijn aan de eisen met betrekking tot de objectafbakening, mits correcte vastlegging in de Landelijke Voorziening WOZ, volledigheid van de administratie en correcte bijhouding gewaarborgd zijn.

Kwaliteitszorg



De gemeente is verantwoordelijk voor de volledigheid van de WOZ-administratie en een correcte objectafbakening. Van een gemeente wordt een redelijke inspanning verwacht om te waarborgen dat de WOZ-administratie volledig is en volgens artikel 16 van wet WOZ juist is afgebakend. De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de gehele kadastrale oppervlakte en alle objecten in de WOZ-administratie zijn opgenomen;
- er geen objecten ten onrechte zijn aangewezen als een uitgezonderd WOZ-object.

Een redelijke inspanning betekent dan ook dat in sommige situaties een WOZ-object aangemerkt kan worden als een uitgezonderd object, zonder dat geverifieerd is of aan alle voorwaarden voor de uitzondering is voldaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat ongebouwde percelen waarvan naar verwachting de waarde lager is dan het bedrag van de efficiencyvrijstelling in de Gemeentewet aangemerkt kunnen worden als uitgezonderd object, zodat verdere waardebepaling achterwege blijft, zonder dat geverifieerd is of er bijvoorbeeld sprake is van bedrijfsmatige exploitatie van cultuurgrond. Dit betekent ook dat alleen bij mutaties van de eigenaar (zakelijk gerechtigde) en bij mutaties van het bestemmingsplan geverifieerd moet worden of de uitzonderingsgrond nog steeds geldt. Naar behoefte kan deze verificatie ook op andere relevante momenten plaatsvinden. Het is niet nodig dat men jaarlijks verifieert of bij de uitgezonderde objecten en de deels uitgezonderde objecten nog steeds voldaan is aan de criteria voor de van toepassing zijnde "uitzondering".

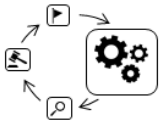
Redelijke inspanning

Om te voldoen aan de eisen van een "redelijke inspanning" is het wel noodzakelijk dat onder meer bij de verwerking van de kadastrale mutaties de gemeente bij elke mutatie van de eigenaar van een object waarvoor een "uitzondering" geldt, opnieuw vaststelt of de juistheid van de typering nog correct is. Het verwerken van gebruikersmutaties van deze uitgezonderde



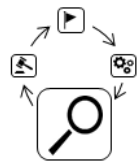
objecten is niet nodig.

Uitvoering



Om tot een correcte objectafbakening te komen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Stuurinformatie



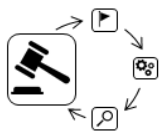
Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- ten minste een jaarlijks onderzoek of de wijzigingen van de kadastrale gegevens juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening;
- een periodiek onderzoek of voor WOZ-objecten die zijn aangemerkt als uitgezonderd object, een reden voor deze uitzondering bekend is en of deze reden bijvoorbeeld in relatie tot de laatste mutatie van het object nog valide is;
- ten minste een jaarlijks, risicogerichte controle waarbij gericht de afbakening van WOZ-objecten wordt beoordeeld aan de hand van bijvoorbeeld ervaringen uit andere controles en ontwikkelingen in de jurisprudentie.

De beoordeling of een uitgezonderd object terecht is uitgezonderd kan achterwege blijven, wanneer de waarde van het desbetreffende ongebouwde perceel naar verwachting lager uitkomt dan de toegestane efficiencyvrijstelling (artikel 220h Gemeentewet, € 12.000). In dat geval kan de gemeente er zonder nader onderzoek vanuit gaan dat de uitzondering van toepassing blijft en dat waardebeoordeling achterwege kan blijven. Wanneer de waarde van het desbetreffende ongebouwde perceel naar verwachting hoger uitkomt dan bestaat de beoordeling tenminste uit het nagaan wanneer de juiste toepassing van de uitzondering voor het laatst is geverifieerd en of zich sinds die tijd mutaties met betrekking tot het perceel hebben voorgedaan.



Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt wat betreft een juiste objectafbakening en de bewaking van de volledigheid van de WOZ-administratie.. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op de correctie of aanvulling van gegevens in de administratie en/of de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering. Maatregelen die voortvloeien uit een dergelijk onderzoek zijn in beginsel binnen een jaar afgerond.

Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kunnen worden gedaan aan de hand van het [beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster](#). Het gebruik van het beoordelingsprotocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in het protocol worden benoemd en te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.

5.4 Beheer objectkenmerken

5.4.1 Primaire en secundaire objectkenmerken

Bij de modelmatige waardebeoordeling hangt de kwaliteit van de getaxeerde waarden (aansluiting op marktniveau, correcte onderlinge waardeverhoudingen, overtuigingskracht onderbouwing) direct samen met de kwaliteit van de bij de in het taxatiemodel gebruikte objectkenmerken. Een juiste registratie van alle gegevens over een WOZ-object is essentieel om te komen tot juiste en betrouwbare WOZ-taxaties.



Bij de WOZ-uitvoering maken we onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken

Primaire objectkenmerken zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente. Onder primaire objectkenmerken verstaan wij: de grootte (oppervlakte, perceelgrootte, etc.), het bouwjaar, het adres/de buurt, het type/soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).



Welke primaire objectkenmerken worden geregistreerd, bijgehouden en betrokken in de taxatie, is mede afhankelijk van de uitgevoerde marktanalyse. Immers de markt bepaalt welke objectkenmerken waarderelevant zijn.

Secundaire objectkenmerken

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-(deel)object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief/kwalitatief karakter. Ze worden bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij tenminste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, hoogspanningsmasten etc.). Daarnaast kunnen ook andere secundaire objectkenmerken worden geregistreerd, zoals energieprestatie.



Welke secundaire objectkenmerken worden geregistreerd, bijgehouden en betrokken in de taxatie, is mede afhankelijk van de uitgevoerde marktanalyse. Immers de markt bepaalt welke objectkenmerken waarderelevant zijn.

Net als bij het beheer van de objectafbakening, zijn voor het beheer van de objectkenmerken twee stromen van belang. Enerzijds het permanent beoordelen en vastleggen van de mutaties en anderzijds het bewaken van de kwaliteit van de WOZ-administratie.

Wijzigingen van de WOZ-objectkenmerken kunnen worden veroorzaakt door:



Vergunningsvrije bouwactiviteiten

- mutaties in objectafbakening (kadastrale mutaties en eigenaren-/gebruikersmutaties);
- bouwactiviteiten waarbij een omgevingsvergunning verplicht is en verleend is. Er kan ook sprake zijn van een ander officieel besluit van de gemeente dat als signaal voor een bouwactiviteit werkt (bijvoorbeeld subsidiebesluit);
- vergunningsvrije bouwactiviteiten, inclusief het plegen van onderhoud, wegwerken van achterstallig onderhoud en/of het realiseren van eigentijdse voorzieningen;
- overige bouwactiviteiten waarvoor ten onrechte geen vergunning is gevraagd;
- het achterwege blijven van activiteiten waardoor achterstallig onderhoud ontstaat of het object niet meer voldoet aan actuele gebruiksbehoeften.

Voor vergunningsvrije bouwactiviteiten en bouwactiviteiten waarvoor ten onrechte geen vergunning is gevraagd en ook voor ontwikkelingen als gevolg van het achterwege blijven van activiteiten, is de gemeente afhankelijk van andere signalen.

Deze signalen komen bijvoorbeeld naar voren bij de marktanalyse (de beschrijving van het te koop aangeboden object komt niet overeen met de registratie bij de gemeente, de koper van de woning verbouwt of werkt achterstallig onderhoud weg) of de behandeling van bezwaren (bezwaar richt zich tegen de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken of uit bezwaar blijkt dat de kenmerken bij als vergelijking aangehaalde objecten niet correct zijn).

Relatie met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De wijzigingen van de primaire objectkenmerken als gevolg van een vergunningsplichtige (ver)bouwactiviteit leiden vaak ook tot een verandering in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In sommige gevallen zal een mutatie in de BAG werken als signaal om in de WOZ-administratie ook een wijziging aan te brengen. In andere gevallen leidt een constatering in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ tot een signaal in de richting van de beheerder van de BAG.

Samenhang BAG en WOZ

Er is dan ook sprake van een intensieve samenhang tussen de bijhouding van de objectkenmerken van de WOZ en de bijhouding van de BAG. Zie hiervoor bijvoorbeeld ook informatie op de site van de Waarderingskamer

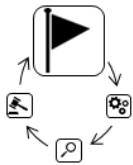


over de ontwikkeling van een samenhangende objectenregistratie, waarin (kenmerken over) fysieke objecten worden vastgelegd, waaronder ook de BAG-kenmerken.

Niet alle wijzigingen van de primaire objectkenmerken leiden tot mutaties in de BAG. Daarom is het belangrijk dat bij de bijhouding van de objectkenmerken in de WOZ-administratie ook bijvoorbeeld de omgevingsvergunningen die niet leiden tot mutaties in de BAG betrokken worden in de bijhouding. Verder zal de gemeente in verband met vergunningsvrije (ver)bouwactiviteiten ook op andere wijze signalen over veranderingen in de werkelijkheid moeten inpassen in hun werkproces. De bijlage "[Bronnen ten behoeve van het bijhouden van de geregistreerde objectkenmerken](#)" geeft een overzicht van mogelijke bronnen die daarbij gebruikt kunnen worden.



Kwaliteitszorg



Om een juiste registratie te waarborgen is het van belang dat de gemeente de mutaties van de WOZ-objecten juist, tijdig en volledig verwerkt en daarnaast dient de gemeente de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken regelmatig te onderzoeken en zo nodig te verbeteren (bijhouding van de objectkenmerken). De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- de (primaire en secundaire) objectkenmerken die zijn geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-administratie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid ter plaatse;
- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie en of een gebruikersmutatie juist, volledig en tijdig binnen acht weken zijn verwerkt in de WOZ-administratie;
- wijzigingen van de objectkenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen (met verleende omgevingsvergunning of vergunningsvrij) juist, volledig en tijdig binnen acht weken na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari in de WOZ-administratie zijn verwerkt. Voor gemeenten met minder dan 10.000 objecten geldt dat deze termijn van acht weken wordt verlengd met een half jaar (dus een verwerkingseis van acht maanden,



mits de toestand op 1 januari van een jaar binnen acht weken na 1 januari in de administratie is verwerkt en in de WOZ-beschikking voor het desbetreffende kalenderjaar);

- de (wijziging van) objectkenmerken die voortvloeien uit signalen (advertenties, inlichtingenformulieren) vanuit de marktanalyse (voor elk object dat relevant is voor de waardebepaling en de onderbouwing) volledig zijn geregistreerd;
- de (wijziging van) objectkenmerken die voortvloeien uit de afhandeling van bezwaren direct volledig worden geregistreerd, niet alleen voor de objecten waarop het bezwaar betrekking heeft, maar ook voor objecten waarmee in het bezwaar eventueel vergeleken is en voor domino-effecten.

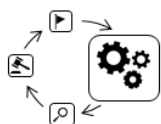


Controles die worden uitgevoerd als onderdeel van de permanente marktanalyse en de behandeling van bezwaarschriften tellen mee bij het bepalen van het aantal uitgevoerde controles, mits ook de feitelijke, actuele toestand van het object is beoordeeld. Indien uitsluitend controles in het kader van marktanalyse en bezwaarafhandeling worden uitgevoerd in een bepaald jaar, is er geen sprake van een voldoende uitvoeren van de systematische, planmatige controle van objectkenmerken. Door de controles te beperken tot deze situaties blijven immers belangrijke categorieën objecten zoals huurwoningen buiten de controle.



Ook controles (mede) op basis van inbreng van belanghebbenden, zoals het actief accorderen van geregistreerde objectkenmerken tellen mee bij de uitgevoerde controles. Signalen en verzoeken van belanghebbenden om de objectkenmerken te wijzigen tellen uitsluitend mee, wanneer de juistheid van de mutatie ook door de gemeente op andere wijze is beoordeeld.

Uitvoering



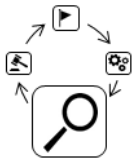
Om tot correcte primaire en secundaire objectkenmerken te komen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Specifieke maatregelen die in ieder geval genomen moeten worden zijn dat:



- de (primaire en secundaire) objectkenmerken van alle WOZ-objecten tenminste eenmaal per vijf jaar worden beoordeeld;
- de controle van de objectkenmerken, als onderdeel van een systematische en planmatige aanpak van de controles, zoveel mogelijk in de tijd gespreid worden. Het betekent dat in beginsel steeds tenminste 20% van de WOZ-objecten per jaar wordt gecontroleerd.

Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

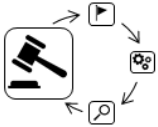
- een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie met de datum waarop de gegevens uit de Basisregistratie Kadaster zijn geleverd en de datum waarop de objectkenmerken van het WOZ-object zijn vastgelegd;
- een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening die is veroorzaakt door een gebruikersmutatie met de datum van constatering van de gebruikersmutatie en de datum waarop de objectkenmerken zijn vastgelegd;
- een overzicht van verleende omgevingsvergunningen met de datum van vergunningverlening, de datum van gereedmelding en de datum waarop de (wijziging van de) objectkenmerken zijn vastgelegd;
- een overzicht van wijzigingen van objectkenmerken die worden veroorzaakt door verbouwingen en andere mutaties waarbij geen sprake is van een verleende vergunning met de datum van wijziging in de werkelijkheid en de datum van registratie van de wijziging;
- een overzicht waaruit blijkt dat de (primaire en secundaire) objectkenmerken die relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing bij alle relevante WOZ-objecten zijn geregistreerd. Welke objectkenmerken relevant zijn, vloeit voort uit de marktanalyse;
- een overzicht waaruit blijkt wanneer voor elk object de (primaire en secundaire) objectkenmerken het laatste zijn gecontroleerd en op welke wijze (bijvoorbeeld opname ter plaatse, in pandige opname, beoordeling van recente luchtfoto's, van recente obliekfoto's of van recente foto's



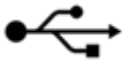
vanaf straat, vergelijking met onafhankelijke actuele, betrouwbare bron van objectkenmerken, expliciete bevestiging door belanghebbende);

- de resultaten van een tenminste jaarlijks uitgevoerde systematische meting naar de mate waarin de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid ter plaatse.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het beheer van de primaire en secundaire objectkenmerken. Alle controles worden afgerond met het trekken van conclusies over de juistheid en de volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie. Eventuele verbetermaatregelen hebben betrekking op directe aanvullende controles van geregistreerde objectkenmerken, directe verbetering van geregistreerde objectkenmerken en/of de optimalisatie of verdere uitbreiding van dit werkproces voor de komende periode. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering.



Het verzamelen van bovenstaande stuurinformatie en het formuleren van conclusies en maatregelen kunnen worden gedaan aan de hand van het [beoordelingsprotocol objectkenmerken](#). Het gebruik van dit beoordelingsprotocol is niet verplicht. Het is wel verplicht om controles uit te voeren (stuurinformatie te verzamelen) die tenminste de aspecten omvatten, die in de protocollen worden benoemd en te beschikken over stuurinformatie met dezelfde betrouwbaarheid.

5.5 Synchron houden Landelijke Voorziening WOZ

De interne beheersing is erop gericht dat de gemeente beschikt over een actuele WOZ-administratie die voldoet aan de eisen op terrein van aansluiting op andere (basis)registraties en in overeenstemming is met de werke-

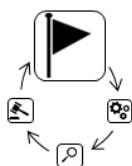


Basisregistratie WOZ

lijkheid.

Een in de regelgeving afgebakend deel van deze WOZ-administratie wordt aangeduid als Basisregistratie WOZ. Dit gedeelte van de administratie wordt wettelijk verplicht gebruikt door andere overheden. Ter ondersteuning van dit gebruik door andere overheden draagt de gemeente er zorg voor dat een kopie van deze Basisregistratie WOZ is opgenomen in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ).

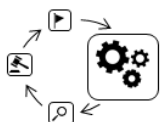
Kwaliteitszorg



De afnemers van de LV WOZ moeten erop kunnen vertrouwen dat de kopie van de gegevens die beschikbaar is in de LV WOZ volledig overeenkomt met de Basisregistratie WOZ zoals deze door de gemeente wordt gevoerd. De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- elke voor de LV WOZ relevante mutatie in de Basisregistratie WOZ direct in de vorm van één van de gedefinieerde gebeurtenisberichten wordt aangeleverd aan de LV WOZ;
- indien de LV WOZ een foutbericht of een synchronisatieverzoek stuurt, de gemeente onmiddellijk actie onderneemt om de gevraagde informatie in de vorm van correcte gebeurtenisberichten of synchronisatieberichten aan te leveren;
- alle relevante objecten en waarden beschikbaar zijn in de LV WOZ conform de vastlegging in de gemeentelijke Basisregistratie WOZ en in de LV WOZ ook alle geregistreerde gegevens actueel zijn.

Uitvoering



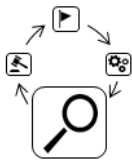
Om tot een correcte Landelijke Voorziening WOZ te komen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.

Bij de uitvoering moet de gemeente in ieder geval kunnen waarborgen dat:



- alle foutberichten die worden ontvangen vanuit de LV WOZ leiden tot een analyse en herstel van de fout en heraanlevering van de desbetreffende mutatie aan de LV WOZ;
- periodiek de kengetallen over de gegevens in de LV WOZ, zoals gerapporteerd worden in de in de LV WOZ beschikbare tellingen-rapportages overeenkomen met de kengetallen zoals die blijken uit de managementrapportages uit de eigen WOZ-administratie;
- bij geconstateerde verschillen tussen de (kengetallen in) de LV WOZ en de eigen administratie een vergelijking op objectniveau plaatsvindt om te zorgen dat de LV WOZ een volledige en actuele kopie is van de gegevens in de eigen administratie.

Stuurinformatie

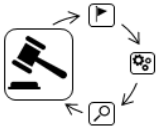


Het is van belang dat de gemeente zelf regelmatig controleert of de LV WOZ nog alle relevante gegevens bevat. De LV WOZ biedt hiervoor de mogelijkheid een tellingenoverzicht te maken dat vergeleken kan worden met de overeenkomstige kengetallen uit de eigen Basisregistratie WOZ. Daarmee moet men inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- het tenminste jaarlijks doen van een volledigheidstoets van de beschikbaarheid van alle WOZ-objecten in de LV WOZ;
- het tenminste jaarlijks uitvoeren van een controle of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ. Deze vergelijking wordt in ieder geval uitgevoerd direct nadat de massale verzending van WOZ-beschikkingen voor het lopende jaar heeft plaatsgevonden;
- het tenminste vier maal per jaar maken van een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld.



Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er jaarlijks conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt en dat daarmee de juistheid en de volledigheid van de kopie van de eigen Basisregistratie WOZ in de LV WOZ is geborgd. Verbetermaatregelen die voortvloeien uit een dergelijk onderzoek zijn in beginsel binnen een maand afgerond en hebben in de regel de vorm van een synchronisatie van de relevante WOZ-objecten en/of waarden.



6. Vakbekwaamheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de vakbekwaamheid van degenen die in de WOZ-werkprocessen een rol spelen centraal. In dit kader is het van belang om te toetsen of de benodigde vakbekwaamheid zoals omschreven in de diverse rollen ook daadwerkelijk aanwezig is in de organisatie.

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ. Deze uitvoering omvat vele werkzaamheden met een grote diversiteit. Het gaat daarbij om een intensief informatieverwerkingsproces, dat daarnaast ook passende en formeel zuivere communicatie met belanghebbenden vergt. Het gaat om het analyseren van de vastgoedmarkt en het vertalen van deze markt in taxatiemodellen. Maar het gaat ook om het aansturen van al deze werkzaamheden en het correct positioneren daarvan in relatie tot diverse andere gemeentelijke activiteiten. Er zijn voor de uitvoering van de Wet WOZ vele hulpmiddelen beschikbaar op het terrein van registratie van gegevens, modelmatige waardebeoordeling en communicatie met belanghebbenden. Medewerkers, afhankelijk hun kennis, vaardigheden en kwaliteiten, spelen daarentegen ook een belangrijke rol bij de uiteindelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering.

Op grond van de verantwoordelijkheden zoals gedefinieerd in de Wet WOZ is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inzet van voldoende vakbekwame medewerkers. Dit kan op verschillende manieren, zoals het aanstellen van vakbekwame medewerkers binnen de gemeentelijke organisatie, het onderbrengen van de werkzaamheden in een samenwerkingsverband met voldoende vakbekwaamheid of het inhuren van vakbekwame dienstverleners.

In dit kader is het van belang om de vakbekwaamheid van een (potentiële) medewerker te toetsen of juist om de eigen vakbekwaamheid aan te tonen. Dit kan spelen op het moment dat de gemeente een medewerker in dienst wil nemen of een dienstverlener wil inhuren.

Maar het aantonen van de vakbekwaamheid kan ook een rol spelen in de communicatie met belanghebbenden of de communicatie met de belasting-

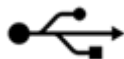


rechter in de vergelijking van de deskundigheid van de betrokkenen vanuit de gemeente en de door de belanghebbende ingeschakelde ondersteuning.

6.2 Waarborgen van vakbekwaamheid

De uitvoering van de Wet WOZ vergt in elke gemeente een samenwerking van diverse disciplines. Een gemeente kan ervoor kiezen om medewerkers aan te stellen die breed inzetbaar zijn en die meerdere disciplines vertegenwoordigen. Een gemeente kan ook kiezen voor gespecialiseerde medewerkers of kiezen voor het extern inhuren van één of meerdere disciplines.

Rollen van medewerkers in het WOZ-proces



In de praktijk blijkt vaak dat WOZ-medewerkers meerdere van de beschreven rollen vervullen (de WOZ-taxateur die ook de gegevens beheert). Het is dan van belang dat de medewerker die meerdere rollen heeft, voldoet aan de diverse eisen die bij die rollen horen. De WOZ-uitvoering is een multidisciplinair proces wat blijkt uit het aantal rollen dat onderscheiden kan worden. In de bijlage "[Rollen in het kader van de bewaking van de vakbekwaamheid van betrokken medewerkers](#)" is een beschrijving opgenomen van de relevante rollen. De beschreven rollen zijn:

| | |
|--|---|
| Rollen gericht op interactie (hoofdstuk 1) | 16. Communicatie |
| | 17. Informeel contact |
| | 18. Bezwaarafhandeling |
| | 19. Juridische analyse en beroepen |
| Rollen gericht op woningen (hoofdstuk 2) | 1. Selectie en inrichten taxatiemodel woningen |
| | 2. Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen |
| | 3. Marktanalyse woningen |
| | 4. Taxateur woningen |
| Rollen gericht op niet-woningen (hoofdstuk 3) | 5. Taxateur niet-woningen (mkb) |
| | 6. Taxateur niet-woningen (landelijk vastgoed) |
| | 7. Taxateur niet-woningen (grootzakelijk) |
| Rollen gericht op systemen (hoofdstuk 4) | 8. Applicatiebeheer |
| | 14. Technische ICT architect |
| | 15. Informatie architect |
| Rollen gericht op gegevensbeheer (hoofdstuk 5) | 9. Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens |
| | 10. Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ |
| | 11. Gegevensbeheer geometrie WOZ-(deel)objecten |
| | 12. Gegevensbeheer primaire objectkenmerken |



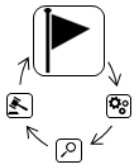
| | |
|----------|---|
| | 13. Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken |
| Algemeen | 20. Coördinatie/interne beheersing |

Bij iedere rol is een indicatie gegeven van de inhoudelijke vakbekwaamheidseisen (kennis en vaardigheden) en van de wijze waarop deze vakbekwaamheidseisen verworven/aangetoond kunnen worden.

Het is het van belang dat er diverse mogelijkheden zijn om de vakbekwaamheid van medewerkers aan te tonen. De volgende instrumenten voor het aantonen van vakbekwaamheid zijn van betekenis:

- de inschrijving in een register voor gecertificeerde deskundigen, zoals het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) waarin deskundigen op verschillende disciplines voor taxatie ingeschreven kunnen worden;
- het afgelegd hebben van een examen, zoals de diverse modules van het WOZ-examen. De diverse modules van dit examen kunnen van betekenis zijn voor diverse beschreven rollen.

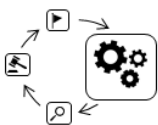
Kwaliteitszorg



De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- alle benoemde rollen binnen de organisatie zijn vervuld (toegewezen aan een of meerdere medewerkers, dan wel door inzet van een externe partij);
- alle betrokken medewerkers voldoen aan de vakbekwaamheidseisen die zijn benoemd bij de rol(len) die men vervult;
- alle betrokken medewerkers beschikken over de relevante opleidingen, diploma's en praktijkervaring die benoemd zijn bij de rol(len) die men vervult.

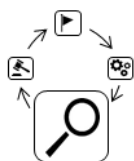
Uitvoering



Om de vakbekwaamheid te waarborgen passen gemeenten beheersingsmaatregelen toe om de bovengestelde doelen te bereiken. Zowel de specifieke invulling van de geplande activiteiten als de invulling van de gehele set aan beheersingsmaatregelen kunnen per organisatie verschillen.



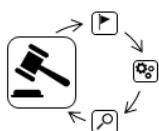
Stuurinformatie



Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van:

- een overzicht van alle benoemde rollen relevant voor de WOZ-uitvoering met indicatie op welke wijze (welke medewerker, welke externe partij) deze rol vervult;
- een overzicht van alle medewerkers met de rol(len) die men vervult en de indicatie of men wel of niet voldoet aan de gestelde inhoudelijke vakbekwaamheidseisen en de informatie (inschrijving in register, diploma, etc.) die is vastgesteld.

Conclusies en maatregelen



Aan de hand van de bovenstaande stuurinformatie worden er periodiek conclusies getrokken of en hoe de beheersingsdoelen zijn bereikt bij het waarborgen van vakbekwaamheid. Hierbij is aandacht voor de wijze waarop de gemeente omgaat met de vakbekwaamheid (inclusief permanente educatie) van de medewerkers.

Verbetermaatregelen leiden ertoe dat alle genoemde rollen zijn vervuld door medewerkers die voldoen aan de vakbekwaamheidseisen, dan wel voor deze rollen externe partijen zijn ingeschakeld.



DEEL II

Zelfevaluaties

De Waarderingsinstructie is primair gericht op interne beheersingsmaatregelen, waardoor een gemeente zelf kan bewaken of de uitvoering van de Wet WOZ op orde is. Of dat er maatregelen nodig zijn om aan de geldende wettelijke verplichtingen, de geldende landelijke kwaliteitseisen en de doelstellingen van de eigen organisatie te voldoen. Voor de interne beheersing van de werkprocessen en de producten en diensten van de gemeente beschrijft de Waarderingsinstructie de kwaliteitszorg en stuurinformatie om continu te bewaken of voldaan wordt aan wettelijke en andere eisen. Ook de beoordelingsprotocollen voor de diverse aspecten van de WOZ-uitvoering zijn hulpmiddelen voor de gemeente om permanent "in control" te zijn.

Los van de permanente aandacht voor beheersingsmaatregelen is het wenselijk dat iedere gemeente de afzonderlijke onderdelen van de WOZ-uitvoering periodiek aan een onderzoek, een zelfevaluatie, onderwerpt. Met het toezicht sluit de Waarderingskamer zoveel mogelijk aan bij de door de gemeente uitgevoerde zelfevaluaties. Daarom vraagt de Waarderingskamer in de periodieke voortgangsinventarisaties met name naar de stuurinformatie, de conclusies en de maatregelen uit deze zelfevaluaties. Deze periodieke rapportage door gemeente stelt de Waarderingskamer in staat de uitkomsten uit de zelfevaluaties te gebruiken in het kader van de risico-gerichte selectie van gemeenten voor nader onderzoek en mede als basis voor het onderzoek en de oordeelsvorming door de Waarderingskamer.

Verder kan de Waarderingskamer op basis van de stuurinformatie per uitvoeringsorganisatie ook een beeld opbouwen van de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten.

In de [voortgangsinventarisatie van april](#) zullen wij met name stil staan bij de zelfevaluatie over:

- Interactie met betrekking tot de actuele waardepeildatum, inclusief tijdigheid verzenden WOZ-beschikkingen;
- Interactie met betrekking tot de voorgaande waardepeildatum, met name onderzoek ervaringen bezwaarbehandeling;
- Gegevensbeheer met betrekking tot de aansluiting op Basisregistratie Kadaster, Basisregistratie Personen en Handelsregister en het synchroniseren met de LV WOZ.



In de [voortgangsinventarisatie van oktober](#) zullen wij met name stil staan bij de zelfevaluatie over:

- Woningen wat betreft de marktanalyse;
- Niet-woningen wat betreft de marktanalyse;
- Systeembeheer;
- Gegevensbeheer met betrekking tot de aansluiting op de Basisregistraties adressen en gebouwen en de kwaliteit van de objectkenmerken;
- Vakbekwaamheid.

De zelfevaluatie van de kwaliteit van de WOZ-waarden woningen en niet-woningen komt aan de orde in de [vragenlijst die wordt ingevuld, wanneer de nieuwe taxaties zijn afgerond](#).

Naast de resultaten van de zelfevaluaties zullen in de vragenlijsten ook nog afzonderlijke kengetallen worden opgevraagd ten behoeve van het kunnen afleiden van een landelijk beeld. Deze kengetallen worden onder meer gebruikt ten behoeve van de jaarlijkse voortgangsrapportage aan de Staatssecretaris van Financiën.

Dit betreft onder andere in april:

- kengetallen over de verwachte marktontwikkeling volgend jaar;
- percentage ontvangen bezwaren.

In oktober zal dit betreffen

- voortgang herwaardering;
- definitief percentage objecten onder bezwaar.

Bij de vragenlijst kwaliteit taxaties gaat het om:

- dagtekening aanslagbiljetten/WOZ-beschikkingen;
- definitieve marktontwikkeling voor nieuw te verzenden WOZ-beschikkingen.



Aprilinventarisatie

1 Interactie met betrekking tot de actuele waardepeildatum, inclusief tijdigheid verzenden WOZ-beschikkingen

| Interactie voorafgaand aan bekendmaken WOZ-waarden (huidige waardepeildatum) | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Heeft uw organisatie op het terrein van interactie voorafgaand aan het bekend maken van de vastgestelde WOZ-waarden alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? | | | |
| [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] | | | |
| Heeft u het onderwerp interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden in het kader van deze beheersingsmaatregelen recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | | | |
| [ja/nee (waarom niet?)] | | | |
| Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de interactie voorafgaand aan het maken van WOZ-waarden rond waardepeildatum 20.. afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | | | |
| [datum],[ja/nee] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het nut en de effectiviteit van de interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden? | | | |
| [tekst] | | | |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | | |
| Wat was de belangrijkste vorm van interactie? | | | |
| eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen | |
| [meerkeuze] | [meerkeuze] | [meerkeuze] | |
| Bij hoeveel objecten (ongeveer) is er sprake geweest van Interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden? | | | |
| eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen | |
| [aantal] | [aantal] | [aantal] | |
| Aantal objecten (ongeveer) waarvoor op grond van interactie aanpassingen hebben plaatsgevonden? | | | |
| | eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen |
| primaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| secundaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| waarden | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| taxatieverslagen | [aantal] | [aantal] | [aantal] |



| Beschikkingen (huidige waardepeildatum) | | | | | |
|--|--|----------|---------------|----------|----------|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van interactie rond de WOZ-beschikkingen alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? | | | | |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] | | | | |
| | Heeft u het onderwerp interactie rond het bekend maken van de WOZ-waarden in het kader van deze beheersingsmaatregelen recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol)? | | | | |
| | [ja/nee (waarom niet?)] | | | | |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de interactie rond het bekend maken van WOZ-waarden rond waardepeildatum 20.. afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | | | | |
| | [datum],[ja/nee] | | | | |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en tijdigheid van de verzending van de beschikkingen? | | | | |
| | [tekst] | | | | |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de verzending van de beschikkingen? | | | | |
| | [tekst] | | | | |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | | | |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met genoemde datum beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. verzonden? | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">woningen</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">niet-woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> </tr> </tbody> </table> | woningen | niet-woningen | [aantal] | [aantal] |
| woningen | niet-woningen | | | | |
| [aantal] | [aantal] | | | | |
| | Wat was de dagtekening van de (grootste groep) WOZ-beschikkingen / OZB-aanslagen? | | | | |
| | [datum] | | | | |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten moeten nog beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. worden verzonden? | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">woningen</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">niet-woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> </tr> </tbody> </table> | woningen | niet-woningen | [aantal] | [aantal] |
| woningen | niet-woningen | | | | |
| [aantal] | [aantal] | | | | |
| | Met welke dagtekening wordt naar verwachting het restant WOZ-beschikkingen verzonden? | | | | |
| | [datum] | | | | |
| | Hoeveel geschriften (enveloppen) met één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. zijn tot en met 15 april 20.. verzonden? | | | | |
| | [aantal] | | | | |
| | Wat is de totale WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente/ het samenwerkingsverband naar de waardepeildatum 1 januari 20..? | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">woningen</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">niet-woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">[waarde]</td> <td style="text-align: center;">[waarde]</td> </tr> </tbody> </table> | woningen | niet-woningen | [waarde] | [waarde] |
| woningen | niet-woningen | | | | |
| [waarde] | [waarde] | | | | |
| | Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. zijn tot en met 15 april 20.. ontvangen? | | | | |
| | [aantal] | | | | |
| | Hoeveel hiervan zijn inmiddels afgehandeld (inclusief ingetrokken)? | | | | |
| | [aantal] | | | | |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met 15 april 20.. één of meer bezwaarschriften tegen beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. ontvangen? | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">woningen</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">niet-woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> <td style="text-align: center;">[aantal]</td> </tr> </tbody> </table> | woningen | niet-woningen | [aantal] | [aantal] |
| woningen | niet-woningen | | | | |
| [aantal] | [aantal] | | | | |



| | | |
|--|--|---------------|
| | Hoeveel bezwaarschriften zijn ingediend door gemachtigden die naar verwachting werken op basis van "no cure no pay"? | |
| | [aantal] | |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten is dit jaar in uw gemeente of samenwerkingsverband een WOZ-bezwaarschrift ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"? | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |

2 Interactie met betrekking tot de voorgaande waardepeildatum, met name onderzoek ervaringen bezwaarbehandeling.

| Interactie na bekend maken WOZ-waarden maar voor indienen bezwaar (vorige waardepeildatum) | | |
|---|---|---------------|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? | |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] | |
| | Heeft u het onderwerp interactie na bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar in het kader van deze beheersingsmaatregelen recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | |
| | [ja/nee (waarom niet?)] | |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar rond waardepeildatum 20.. afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | |
| | [datum],[ja/nee] | |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het nut en de effectiviteit van de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar? | |
| | [tekst] | |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken? | |
| | [tekst] | |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de begrijpelijkheid en overtuigingskracht van het taxatieverslag ? | |
| | [tekst] | |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar? | |
| | [tekst] | |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | |
| | Wat was de belangrijkste vorm van interactie? | |
| | eigen woningen | huurwoningen |
| | [meerkeuze] | [meerkeuze] |
| | | niet-woningen |
| | | [meerkeuze] |
| | Bij hoeveel objecten is er sprak van interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar? | |
| | eigen woningen | huurwoningen |
| | | niet-woningen |



| | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Aantal objecten waarvoor op grond van interactie aanpassingen hebben plaatsgevonden? | | | |
| | eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen |
| primaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| secundaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| waarden | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| taxatieverslagen | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| Bezwaarafhandeling (voorgaande waardepeildatum) | | | |
| Heeft uw organisatie op het terrein van interactie rond de bezwaarafhandeling alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? | | | |
| [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] | | | |
| Heeft u de bezwaarafhandeling in het kader van deze beheersingsmaatregelen recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | | | |
| [ja/nee (waarom niet?)] | | | |
| Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de bezwaarafhandeling rond waardepeildatum 20.. afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | | | |
| [datum],[ja/nee] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de tijdigheid en zorgvuldigheid van de bezwaarafhandeling? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling woningen? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het effect van “no-cure-no-pay-bezwaren” en proceskostenvergoeding op de WOZ-werkzaamheden? | | | |
| [tekst] | | | |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de bezwaarafhandeling? | | | |
| [tekst] | | | |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | | |
| Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. zijn tot en met 15 april 20.. ontvangen? | | | |
| [aantal] | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met 15 april 20.. één of meer bezwaarschriften tegen beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 20.. ontvangen? | | | |
| | woningen | niet-woningen | |
| | [aantal] | [aantal] | |



| | | |
|---|-------------|---------------|
| Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. worden afgehandeld? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| Voor hoeveel WOZ-objecten was de afhandeling van een bezwaar tegen de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. dat vóór 15 november 20.. was ingediend, niet op 1 januari 20.. afgerond? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| Voor hoeveel WOZ-objecten was de afhandeling van een bezwaar tegen de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. binnen 6 maanden afgerond (verschil tussen datum uitspraak en datum bezwaarschrift)? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| Wat was de gemiddelde duur van de afhandeling van een bezwaar tegen de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. (verschil tussen datum uitspraak en datum bezwaarschrift)? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [dagen] | [dagen] |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is inmiddels uitspraak gedaan op een bezwaarschrift? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| Resultaten bezwarenafhandeling | | |
| | woningen | niet-woningen |
| beschikking gehandhaafd; (Stuf-WOZ code "status beschikking" = 11) | [aantal] | [aantal] |
| waarde veranderd; (Stuf-WOZ code "status beschikking" = 12) | [aantal] | [aantal] |
| beschikking vernietigd; (Stuf-WOZ code "status beschikking" = 02) | [aantal] | [aantal] |
| vernietigd in verband met verkeerde belanghebbende | [aantal] | [aantal] |
| vernietigd in verband met verkeerde afbakening | [aantal] | [aantal] |
| Wat was de totale waarde van de WOZ-objecten, waarvan de waarde is veranderd na bezwaar en ambtshalve verandering zoals deze oorspronkelijk was beschikt? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [waarde] | [waarde] |
| Wat was de totale waarde van de WOZ-objecten, waarvan de waarde is veranderd na bezwaar en ambtshalve verandering, zoals deze geldt na de uitspraak op bezwaar? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [waarde] | [waarde] |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde ambtshalve veranderd in verband met de afhandeling van een informele reactie of in verband met domino-effect? | | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [meerkeuze] | [meerkeuze] |



| | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde verhoogd na bezwaar (of andersoortige reactie van belanghebbenden)? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |
| Hoeveel bezwaarschriften zijn ingediend door gemachtigden die naar verwachting werken op basis van "no cure no pay"? | | | |
| [aantal] | | | |
| Zijn er ook bezwaren ingediend op basis van "no cure no pay" namens grote belastingplichtigen zoals woningcorporaties etc.? | | | |
| [meerkeuze] | | | |
| Voor hoeveel van deze WOZ-objecten zijn deze WOZ-bezwaarschriften door u geheel of gedeeltelijk gehonoreerd? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar, ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf", tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. worden afgehandeld? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |
| Welk bedrag is door uw gemeente (of samenwerkingsverband) als gevolg van deze gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften vergoed aan belanghebbenden en/of gemachtigden? | | | |
| [bedrag] | | | |
| Aantal objecten waarvan op grond van bezwaar aanpassingen hebben plaatsgevonden? | | | |
| | eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen |
| primaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| secundaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| waarden | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| taxatieverslagen | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| Bij hoeveel objecten is er sprake van informeel contact tijdens de bezwaarfase? | | | |
| | eigen woningen | huurwoningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
| Beroepsprocedures | | | |
| Kengetallen | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is een beroepsprocedure tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. gestart? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is een beroepsprocedure tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf"? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is nog een beroepsprocedure tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. in behandeling? | | | |
| woningen | | niet-woningen | |
| [aantal] | | [aantal] | |



| | | |
|--|---|---------------|
| | Voor hoeveel WOZ-objecten is nog een beroepsprocedure, gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf", tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 20.. in behandeling? | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| | Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is het beroep geheel of gedeeltelijk gehonoreerd (door tegemoetkoming, overeenstemming of uitspraak door de rechter)? | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| | Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is het beroep, gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf" geheel of gedeeltelijk gehonoreerd? | |
| | woningen | niet-woningen |
| | [aantal] | [aantal] |
| | Welk bedrag aan vergoeding van proceskosten is door uw gemeente of samenwerkingsverband uitgekeerd aan belanghebbenden en/of gemachtigden in het kader van beroepsprocedures naar waardepeildatum 1 januari 20..? | |
| | [bedrag] | |



3 Gegevensbeheer met betrekking tot de aansluiting op Basisregistratie Kadaster

| Gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op Basisregistratie Kadaster | |
|---|--|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] |
| | Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot Basisregistratie Kadaster recent onderzocht? |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? |
| | [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? |
| | [tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en actualiteit van de relaties tussen WOZ-objecten, de gekoppelde kadastrale percelen en kadastrale appartementen? |
| | [tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van het aanmerken van objecten als uitgezonderde objecten (ongebouwd uitgezonderd en gebouwd uitgezonderd)? |
| | [tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid en consistentie van de relaties tussen de grondoppervlakte en de gekoppelde kadastrale oppervlakte (toegekende oppervlakte)? |
| | [tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster? |
| | [tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Tot en met welke maand zijn de kadastrale mutaties volledig verwerkt? |
| | [maand] |
| | Wat is de totale kadastrale oppervlakte van de gemeente volgens het gemeentelijk kadastraal systeem (GKS)? |
| | [oppervlakte] |
| | Wat is de totale grondoppervlakte van alle WOZ-objecten die aan de afnemers worden geleverd? |
| | [oppervlakte] |
| | Wat is de totale kadastrale oppervlakte van de percelen/ WOZ-objecten die niet aan de afnemers worden geleverd (ongebouwd uitgezonderde percelen)? |
| | [oppervlakte] |
| | Wat is de totale oppervlakte van de gemeente of per gemeente in een samenwerkingsverband (bijvoorbeeld gemeten in een kaart of volgens het CBS)? |
| | [oppervlakte] |





4. Gegevensbeheer met betrekking tot Basisregistratie Personen

| Gegevensbeheer met betrekking tot Basisregistratie Personen | |
|--|--|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistratie Personen alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] |
| | Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot Basisregistratie Personen recent onderzocht? |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de aansluiting op de Basisregistratie Personen afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? |
| | [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot de Basisregistratie Personen? |
| | [tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het Burgerservicenummer (BSN) bij alle natuurlijke personen? |
| | [tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Personen? |
| | [tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Wat is het aantal actuele belanghebbende natuurlijke personen in de WOZ-administratie zonder BSN? |
| | [aantal] |

5. Gegevensbeheer met betrekking tot het Handelsregister

| Gegevensbeheer met betrekking tot het Handelsregister | |
|--|---|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer voor de aansluiting op het Handelsregister alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] |
| | Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot het Handelsregister recent onderzocht? |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de aansluiting op het Handelsregister afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? |
| | [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot het Handelsregister? |
| | [tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de |



| | |
|--|---|
| | stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het RSIN bij alle niet-natuurlijke personen? |
| | [tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer? |
| | [tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Wat is het aantal actuele belanghebbende niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie zonder RSIN? |
| | [aantal] |

6. Gegevensbeheer met betrekking tot het synchroniseren met de LV WOZ

| Gegevensbeheer met betrekking tot het synchroon houden van de LV WOZ | |
|---|--|
| | Heeft uw organisatie op het terrein van gegevensbeheer voor het synchroon houden van de kopie in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie? |
| | [ja/nee (waarom niet?), deels (toelichting)] |
| | Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot het synchroon houden van de LV WOZ recent onderzocht? |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar het synchroon houden van de LV WOZ afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? |
| | [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de kopie van de gegevens die in de LV WOZ staat? |
| | [tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer? |
| | [tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Wanneer heeft u voor het laatst een tellingenrapport opgevraagd voor de afstemming? |
| | [datum] |
| | Hoeveel foutmeldingen heeft u de afgelopen drie maanden ontvangen uit de LV WOZ en hoeveel hiervan zijn nog niet afgehandeld door een aanlevering van verbeterde gegevens? |
| | [aantal]/[aantal] |

7. Overige kengetallen

| Overige kengetallen | |
|----------------------------|---|
| | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van woningen? |
| | [percentage] |
| | Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van: |
| | [bron] |
| | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum |



| | |
|--|---|
| | 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van niet-woningen? |
| | [percentage] |
| | Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van: |
| | [bron] |
| | Welk systeem van geautomatiseerde ondersteuning voor de waardebeoordeling van woningen wordt gebruikt? |
| | [meerkeuze] |
| | Welk systeem van geautomatiseerde ondersteuning voor de waardebeoordeling van niet-woningen wordt gebruikt? |
| | [meerkeuze] |
| | Welk automatiseringssysteem voor het beheer van de WOZ-administratie wordt gebruikt? |
| | [meerkeuze] |
| | Welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van woningen? |
| | [meerkeuze] |
| | Welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen? |
| | [meerkeuze] |



Oktoberinventarisatie

1 Marktanalyse woningen

| Zelfevaluatie Marktanalyse woningen | |
|--|---|
| | Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij de marktanalyse woningen? [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Heeft u het onderwerp marktanalyse woningen recent onderzocht? [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de marktanalyse woningen afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de kwaliteit van de marktanalyse woningen? [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Heeft de marktanalyse woningen nieuwe inzichten gegeven over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen? [meerkeuze, toelichting] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse woningen? [tekst] |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | |
| | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van woningen? [percentage] |
| | Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. voor de onderstaande categorieën woningen |
| Categorie | Waardeontwikkeling |
| flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen | [percentage] |
| boven-, beneden- portiek-, etagewoningen | [percentage] |
| eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen | [percentage] |
| 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen | [percentage] |
| vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen | [percentage] |
| recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen | [percentage] |
| garageboxen | [percentage] |



2 Marktanalyse niet-woningen

| Zelfevaluatie Marktanalyse niet-woningen | |
|--|--|
| | Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij de marktanalyse niet-woningen? [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Heeft u het onderwerp marktanalyse niet-woningen recent onderzocht? [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de marktanalyse niet-woningen afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de kwaliteit van de marktanalyse niet-woningen? [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Heeft de marktanalyse niet-woningen nieuwe inzichten gegeven over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen? [meerkeuze, toelichting] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse niet-woningen? [tekst] |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | |
| | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van niet-woningen? [percentage] |
| | Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. voor de onderstaande categorieën niet-woningen |
| Categorie | Waardeontwikkeling |
| agrarische objecten | [percentage] |
| winkels | [percentage] |
| horeca | [percentage] |
| kantoren | [percentage] |
| andere courante bedrijfsruimten | [percentage] |
| incourante commerciële objecten | [percentage] |
| andere incurante objecten | [percentage] |



3 Systeembeheer

| Zelfevaluatie Systeembeheer | |
|------------------------------------|--|
| | Worden er controles uitgevoerd of de BIO wordt nageleefd voor de WOZ-uitvoering? |
| | [Meerkeuze: ja/nee/Nee, de BIO is nog niet volledig geïmplementeerd in de organisatie + toelichting] |
| | Is de overgang naar Common Ground conforme architectuur voor de WOZ gestart? |
| | [Meerkeuze: ja/nee + toelichting] |
| | Maakt uw organisatie gebruik van standaard koppelvlakken voor de communicatie tussen de diverse applicaties voor de WOZ-uitvoering? |
| | [meerkeuze, meerdere antwoorden mogelijk: ja, op basis van API's/ja, op basis van xml-berichten (StUF woz 03.12)/ ja, op basis van ASCII-bestanden (Stuf-TAX)/nee + toelichting] |
| | Heeft uw organisatie een volledig overzicht van de verschillende koppelvlakken/interfaces tussen de diverse applicaties die de uitvoering van de WOZ-processen ondersteunen? |
| | [meerkeuze: ja/nee + toelichting] |
| | Zijn er audits uitgevoerd om te beoordelen of de verschillende geautomatiseerde systemen informatie juist delen met externe systemen (als bijv. LVWOZ en (de landelijke voorzieningen van de diverse basisregistraties)? |
| | [meerkeuze, meerdere antwoorden mogelijk: ja, onderzoek door eigen medewerkers/ ja, onderzoek door externe partij/ nee + toelichting] |
| | Zijn er audits uitgevoerd om te beoordelen of alle voor de WOZ-uitvoering gebruikte systemen de gegevens uit interne systemen juist verwerken? |
| | [meerkeuze, meerdere antwoorden mogelijk: ja, onderzoek door eigen medewerkers/ ja, onderzoek door externe partij/ nee + toelichting] |
| | Is vanuit de WOZ-systemen de gewenste managementinformatie beschikbaar? |
| | [meerkeuze: ja/nee + toelichting] |
| | Welke conclusies heeft u, in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie, getrokken over de rol en invloed van IT op de WOZ-uitvoering? |
| | [tekst] |
| | Welke verbetermaatregelen heeft u in 2020 getroffen ten aanzien van informatieveiligheid en informatie-architectuur in het kader van de WOZ-uitvoering? |
| | [tekst] |



4 Gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de Basisregistraties adressen en gebouwen

| Zelfevaluatie Gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG | |
|--|---|
| | Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij het gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)? |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| | Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar het gegevensbeheer afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? |
| | [datum],[ja/nee] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? (Zijn alle onroerende zaken in de werkelijkheid geregistreerd als WOZ-object?) |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over volledigheid en actualiteit van de relaties tussen de WOZ-objecten en verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobjecten? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen het bouwjaar van de WOZ-deelobjecten en het bouwjaar van panden in de BAG? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen de grootte van de WOZ-deelobjecten en de gebruiksoppervlakte in de BAG? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de Basisregistratie adressen en gebouwen? |
| | [tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Bij welk percentage van de panden is het bouwjaar van het gekoppelde WOZ-deelobject/ de gekoppelde WOZ-deelobjecten (in veel gevallen via een verblijfsobject) gelijk aan het bouwjaar van het gekoppelde pand of is het bouwjaar van het gekoppelde WOZ-deelobject recenter? |
| | [percentage] |
| | Bij welk percentage van de verblijfsobjecten is de grootte van het gekoppelde WOZ-deelobject/de gekoppelde WOZ-deelobjecten gelijk aan of overeenkomend met de BAG-gebruiksoppervlakte? |
| | [percentage] |



5 Gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken

| Zelfevaluatie Gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken | | | |
|---|----------|----------------|--------------|
| Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij het gegevensbeheer gericht op de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken? | | | |
| [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] | | | |
| Heeft u het onderwerp gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken recent onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | | | |
| [ja/nee (waarom niet?)] | | | |
| Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? | | | |
| [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] | | | |
| Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar het gegevensbeheer afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | | | |
| [datum] | | | |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken? | | | |
| [tekst], [Ja/nee] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken? | | | |
| [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit van de geregistreerde objectkenmerken? | | | |
| [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] | | | |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken? | | | |
| [tekst] | | | |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | | |
| Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 20.. tot 1 oktober 20..? (laatste jaar) | | | |
| [aantal] | | | |
| Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 20.. tot 1 oktober 20.. ? (laatste 5 jaar) | | | |
| [aantal] | | | |
| Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer primaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd? | | | |
| [percentage] | | | |
| Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer secundaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd? | | | |
| [percentage] | | | |
| Aantal objecten (ongeveer) waarvoor op grond van mutatie/fysieke wijziging/controle aanpassingen hebben plaatsgevonden? | | | |
| | | eigen woningen | huurwoningen |
| | | niet-woningen | |
| primaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |



| | | | | |
|--|-------------------------------|----------|----------|----------|
| | secundaire objectkenmerken | [aantal] | [aantal] | [aantal] |
|--|-------------------------------|----------|----------|----------|



6 Vakbekwaamheid

| Zelfevaluatie Vakbekwaamheid WOZ-medewerkers | |
|---|---|
| | Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij vakbekwaamheid? |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Heeft u een overzicht van de diverse rollen noodzakelijk voor een correcte uitvoering van de Wet WOZ met een aanduiding wie in uw organisatie deze rollen vervullen en op welke wijze is beoordeeld of de medewerker beschikt over de noodzakelijke kennis en vaardigheden? |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| | Zo ja, hoe recent is dit overzicht? |
| | [datum] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate waarin de voor WOZ-uitvoering noodzakelijke rollen belegd zijn in uw organisatie? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate van deskundigheid van de medewerkers in relatie tot hun rol? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen ter optimalisering van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers? |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| | Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd |
| | Wat is het aantal FTE dat in uw organisatie werkzaam is bij de WOZ-uitvoering (uitgesplitst naar in dienst van de organisatie, ingehuurd, via uitbesteding)? |
| | [aantal], [aantal], [aantal] |

7 Overige kengetallen

| Overige kengetallen | |
|----------------------------|--|
| | Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met 1 oktober 20.. één of meer bezwaarschriften over WOZ-beschikkingen met ingangsdatum 1 januari 20.. ontvangen?(Inclusief bezwaren woningbouwvereniging(en)) |
| | woningen |
| | niet-woningen |
| | [aantal] |
| | [aantal] |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten is dit jaar in uw gemeente of samenwerkingsverband een WOZ-bezwaarschrift ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"? |
| | woningen |
| | niet-woningen |
| | [aantal] |
| | [aantal] |
| | Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de WOZ-beschikking met ingangsdatum 1 januari 20.. worden afgehandeld? |
| | woningen |
| | niet-woningen |
| | [aantal] |
| | [aantal] |
| | Totaal aantal te taxeren woningen? |
| | [aantal] |
| | Totaal aantal getaxeerde woningen? |



| | |
|--|---|
| | [aantal] |
| | Totaal aantal gecontroleerde en gefiatteerde woningen? |
| | [aantal] |
| | Totaal aantal te taxeren niet-woningen? |
| | [aantal] |
| | Totaal aantal getaxeerde niet-woningen? |
| | [aantal] |
| | Totaal aantal gecontroleerde en gefiatteerde niet-woningen? |
| | [aantal] |
| | Wanneer zijn de definitieve ratio's beschikbaar (hiermee wordt bedoeld de ratio's nadat 90% van de woningen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden)? |
| | [datum] |
| | Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle woningen (of de grootste groep) met waardepeildatum 1 januari 20.. verstuurd? |
| | [datum] |
| | De nieuwe WOZ-waarden van woningen naar waardepeildatum 1 januari 20.. kunnen worden getoond op het WOZ-waardeloket zodra deze zijn aangeleverd aan de LV WOZ. Vanaf wanneer heeft het uw voorkeur dat de WOZ-waarden van woningen zichtbaar zijn op het WOZ-waardeloket? |
| | [datum]; 4, 11, 18, 21, 25 of 28 Januari, 1, 4, 8, 11, 15, 18, 22 of 25 Februari, 1, 8, 15, 22 of 29 Maart |
| | Vanaf welke datum mag de WOZ-waarde zichtbaar zijn op de pagina met persoonlijke gegevens binnen MijnOverheid? |
| | [meerkeuze; - van datum dagtekening beschikking; - vanaf twee dagen voor dagtekening; - vanaf vier dagen voor dagtekening; - vanaf een week voor dagtekening |
| | Wanneer zijn de controles van de niet-woningen afgerond (hiermee wordt bedoeld dat 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden)? |
| | [datum] |
| | Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle niet-woningen (of de grootste groep) met waardepeildatum 1 januari 20.. verstuurd? |
| | [datum] |



Inventarisatie gericht op kwaliteit nieuwe taxaties

1 Modelmatige waardebeoordeling woningen

| Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen | |
|--|--|
| Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij de modelmatige waardebeoordeling woningen? | |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| Heeft u het onderwerp modelmatige waardebeoordeling woningen onderzocht?(bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | |
| | [ja/nee (waarom niet?)] |
| Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? | |
| | [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] |
| Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de modelmatige waardebeoordeling woningen afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | |
| | [datum],[ja/nee] |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen? | |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen? | |
| | [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen? | |
| | [tekst] |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | |
| Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van alle woningen? | |
| | [percentage] |
| Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van woningen die in de periode 1 januari 20.. en 30 juni 20.. bij een verkoop betrokken waren? | |
| | [percentage] |
| Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. voor de onderstaande categorieën woningen? | |
| categorie | waardeontwikkeling |
| flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen | [percentage] |
| boven-, beneden- portiek-, etagewoningen | [percentage] |
| eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen | [percentage] |
| 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen | [percentage] |
| vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen | [percentage] |
| recreatie-, bejaarden-, studenten-woningen en overige woningen | [percentage] |
| garageboxen | [percentage] |



| | | | | | |
|---|--|--|---|--|-----------------|
| Hoe sluiten de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 20.. aan op het marktniveau? Vul hier voor beide ratio's in. Betrek hierin de woningen die verkocht zijn in de periode 1 januari 20.. tot 1 juli 20.. . | | | | | |
| ratio A = $\frac{\text{som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen}}{\text{som van de transactiepreizen van deze woningen}} = \dots\dots$ | | | | | [ratio] |
| ratio B = $\frac{\text{som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs)}}{\text{aantal verkochte woningen}} = \dots\dots$ | | | | | [ratio] |
| De ratioberekening is gebaseerd op: | | | | | [bron]* |
| Vul de onderstaande tabel in voor alle woningen die getaxeerd èn verkocht zijn (verdeeld naar periode van transportdatum): | | | | | |
| <i>Periode</i> | <i>Aantal verkoop-transacties woningen</i> | <i>Gem. taxatiewaarde verkochte woningen</i> | <i>Ratio A*</i> | | |
| januari 20.. t/m juni 20.. | [aantal] | [waarde] | [ratio] | | |
| juli 20.. t/m december 20.. | [aantal] | [waarde] | [ratio] | | |
| Januari 20.. t/m juni 20.. | [aantal] | [waarde] | [ratio] | | |
| Hoeveel <u>niet</u> verkochte woningen, waarvan een vraagprijs is verzameld in de periode 1 januari 20.. tot en met 30 juni 20.., zijn er meegenomen in de kwaliteitsbeoordeling? (Bijvoorbeeld ratioberekening enz.) | | | | | |
| [aantal] | | | | | |
| Vul de onderstaande tabel in voor alle woningen: | | | | | |
| <i>Categorie</i> | <i>Aantal te taxeren woningen</i> | <i>Aantal getaxeerde woningen</i> | <i>Aantal gecontroleerde èn gefiatteerde woningen</i> | <i>Aantal verkoop-transacties woningen</i> | <i>Ratio A*</i> |
| flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [ratio] |
| boven-, beneden-portiek-, etagewoningen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [ratio] |
| eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [ratio] |
| 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [ratio] |
| vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [ratio] |
| recreatie-, bejaarden-, studenten- | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | |



| | | | | | |
|------------------------------|--|----------|----------|----------|--|
| woningen en overige woningen | | | | | |
| garageboxen | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | |
| Totaal: | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [aantal] | |
| | Bij hoeveel woningen is een getaxeerde waarde bepaald die afwijkt van de waarde die berekend is door het taxatiemodel? | | | | |
| | [aantal] | | | | |



2 Modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

| Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------|
| Welke beheersingsdoelen heeft u gerealiseerd door het toepassen van specifieke beheersingsmaatregelen bij de modelmatige waardebeoordeling woningen? | | | | |
| [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] | | | | |
| Heeft u het onderwerp modelmatige waardebeoordeling niet-woningen onderzocht? (bijvoorbeeld aan de hand van een beoordelingsprotocol) | | | | |
| [ja/nee (waarom niet?)] | | | | |
| Welke stuurinformatie heeft u in dit onderzoek betrokken? | | | | |
| [meerkeuze meerdere antwoorden mogelijk] | | | | |
| Wanneer heeft u in het kader van de interne beheersingsmaatregelen het onderzoek naar de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen afgerond? Is hiervan een vastlegging beschikbaar? | | | | |
| [datum],[ja/nee] | | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen? | | | | |
| [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] | | | | |
| Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen? | | | | |
| [meerkeuze, slecht/matig/voldoende/goed/uitstekend] [toelichting, tekst] | | | | |
| Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen? | | | | |
| [tekst] | | | | |
| Stuurinformatie (kengetallen) waarop conclusies en maatregelen zijn gebaseerd | | | | |
| Wat is de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. van niet-woningen? | | | | |
| [percentage] | | | | |
| Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 20.. en 1 januari 20.. voor de onderstaande categorieën niet-woningen? | | | | |
| categorie | | waardeontwikkeling | | |
| agrarische objecten | | [percentage] | | |
| winkels | | [percentage] | | |
| horeca | | [percentage] | | |
| kantoren | | [percentage] | | |
| andere courante bedrijfsruimten | | [percentage] | | |
| incourante commerciële objecten | | [percentage] | | |
| andere incurante objecten | | [percentage] | | |
| Vul de onderstaande tabel in voor alle niet-woningen: | | | | |
| <i>Categorie</i> | <i>Aantal te taxeren niet-woningen</i> | <i>Aantal getaxeerde niet-woningen</i> | <i>Aantal gecontroleerde én gefiatteerde niet-woningen</i> | <i>Totaal getaxeerde waarde</i> |
| agrarische objecten | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| winkels | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| horeca | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |



| | | | | | |
|--|---|--|---|--|----------|
| | kantoren | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | andere courante bedrijfsruimten | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | incourante commerciële objecten | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | andere incurante objecten | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | bouwkavels | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | Totaal: | [aantal] | [aantal] | [aantal] | [waarde] |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 20.. en 1 juli 20..? | | | | |
| | [aantal] | | | | |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 20.. en 1 juli 20..? | | | | |
| | [aantal] | | | | |
| | Vul onderstaande tabel in voor de verkochte niet-woningen: | | | | |
| | <i>Categorie</i> | <i>Aantal verkooptransacties niet-woningen</i> | <i>Som van de transactiepreizen van deze verkopen</i> | <i>Som van de getaxeerde waarden van de WOZ-objecten waarop deze transacties betrekking hebben</i> | |
| | agrarische objecten | [aantal] | [waarde] | [waarde] | |
| | winkels | [aantal] | [waarde] | [waarde] | |
| | horeca | [aantal] | [waarde] | [waarde] | |
| | kantoren | [aantal] | [waarde] | [waarde] | |
| | andere courante bedrijfsruimten | [aantal] | [waarde] | [waarde] | |

3 Overige kengetallen

| Overige kengetallen | |
|---------------------|---|
| | Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle woningen (of de grootste groep) met waardepeildatum 1 januari 20.. verstuurd? (let op de wettelijke termijn eindigt op 26 februari) |
| | [datum] |
| | Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle niet-woningen (of de grootste groep) met waardepeildatum 1 januari 20.. verstuurd? (let op de wettelijke termijn eindigt op 26 februari) |
| | [datum] |



DEEL III

Beoordelingsprotocollen

Gemeenten controleren zelf de kwaliteit van de verschillende onderdelen van het WOZ-proces. Als handreiking voor deze kwaliteitsbeoordeling zijn beoordelingsprotocollen ontwikkeld. De bedoeling van het beoordelingsprotocol is dat de gemeente aan de hand van dat protocol op een systematische wijze de kwaliteit van een bepaald proces kan beoordelen. De gemeente is niet verplicht om het protocol in zijn geheel te gebruiken, het is een hulpmiddel. Afhankelijk van de gemeentelijke organisatie en van keuzes in het waarderingsproces kan de gemeente er bijvoorbeeld voor kiezen om een selectie van de vragen in haar beoordeling te betrekken, aangevuld met eigen beoordelingstechnieken.

Er zijn beoordelingsprotocollen ontwikkeld voor de volgende onderdelen van het WOZ-proces:

[Aansluiting Basisregistratie Kadaster](#)

[Aansluiting Basisregistraties Adressen en Gebouwen \(BAG\)](#)

[Woningen](#)

[Courante niet-woningen](#)

[Incourante niet-woningen](#)

[Agrarische objecten](#)

[Objectkenmerken](#)

[Bezwarenafhandeling](#)



BEOORDELINGSPROTOCOL AANSLUITING BASISREGISTRATIE KADASTER

Zijn alle WOZ-objecten gekoppeld aan één of meer kadastrale onroerende zaken

| Controle aansluiting per WOZ-object (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Aansluiting op kadastrale onroerende zaken</i> | | | | |
| | Is er een analyse gemaakt of alle actuele WOZ-objecten in de administratie een relatie hebben met één of meer kadastrale (deel) percelen en/of één of meer kadastrale appartementen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een controle gedaan of alle kadastrale (deel)percelen en kadastrale appartementen waaraan WOZ-objecten zijn gekoppeld ook als actuele* kadastrale onroerende zaak in de Basisregistratie Kadaster voorkomen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een controle gedaan of voor alle WOZ-objecten de grondoppervlakte van het WOZ-object overeenkomt met de som van de (toegekende) kadastrale oppervlakte van de gekoppelde percelen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Hebben alle WOZ-objecten een consistente aansluiting op één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit de Basisregistratie Kadaster? (eventueel met toelichting) (analyseresultaten, bijvoorbeeld uitvallijsten en queryresultaten bewaren) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

* actuele kadastrale onroerende zaak betekent dat in de kadastrale registratie de indicatie vervallen ongelijk "ja" is.



Volledigheid koppeling kadastrale onroerende zaken aan WOZ-objecten

| | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Controle aansluiting per kadastrale onroerende zaak (samenvatting) | | | | |
| <i>Aansluiting op WOZ-objecten</i> | | | | |
| | Is er een analyse gemaakt of alle actuele kadastrale percelen* in de Basisregistratie Kadaster een relatie hebben met één of meer WOZ-objecten**? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een controle gedaan of voor alle actuele kadastrale percelen* de kadastrale oppervlakte*** volledig is gekoppeld aan één of meer WOZ-objecten**? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een analyse gemaakt of alle actuele kadastrale appartementen**** in de Basisregistratie Kadaster een relatie hebben met één of meer WOZ-objecten**? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Zijn alle actuele kadastrale onroerende zaken (kadastrale percelen en kadastrale appartementen) uit de Basisregistratie Kadaster volledig (totale kadastrale oppervlakte) gekoppeld aan één of meer WOZ-objecten in de Basisregistratie WOZ of aan één of meer ongebouwd uitgezonderde WOZ-objecten? (eventueel met toelichting) (analyseresultaten, bijvoorbeeld uitvallijsten en queryresultaten bewaren) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- * actuele kadastrale percelen betekent dat in de kadastrale registratie de indicatie vervallen ongelijk "ja" is.en geen einddatum bevat
- ** Er kan ook sprake zijn van koppeling aan een ongebouwd uitgezonderd WOZ-object, waarvoor geen waarde wordt bepaald en die ook niet wordt opgenomen in de Landelijke Voorziening WOZ.
- *** Dit beoordelingsprotocol verwijst steeds naar de in de Basisregistratie Kadaster administratief vastgelegde oppervlakte. Deze kan afwijken van de oppervlakte die volgt uit de digitale kadastrale kaart.
- **** actuele kadastrale appartementen betekent dat in de kadastrale registratie de indicatie vervallen ongelijk "ja" is.



Aansluiting grondoppervlakte gemeente, kadastrale oppervlakte en grondoppervlakte WOZ-objecten

| Inhoud WOZ-objectenbestand per | Aantal kadastrale objecten in gemeente | Totale telling kadastrale oppervlakte |
|---|--|---------------------------------------|
| Actuele kadastrale percelen | | ha |
| Kadastrale appartementen (nummers A0001 en hoger) | | |
| Totale kadastrale oppervlakte van de gemeente (totaaltelling gemeentelijk kadastraal systeem) | | ha |

| | Aantal WOZ-objecten in gemeente | Totale telling grondoppervlakte |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| WOZ-objecten in het WOZ-objectenbestand die geleverd worden aan de Landelijke Voorziening WOZ (exclusief sluimerend en exclusief ongebouwd uitgezonderd) | | ha |
| Sluimerende WOZ-objecten in het WOZ-objectenbestand die geleverd worden aan de Landelijke Voorziening WOZ | | ha |
| Ongebouwde uitgezonderde WOZ-objecten in het WOZ-objectenbestand | | ha |
| Ongebouwde uitgezonderde WOZ-objecten vastgelegd in andere bestanden (bijv. Excel, GIS-bestand) | | ha |
| Totale grondoppervlakte van de WOZ-objecten in de gemeente (totaaltelling WOZ-bestand plus andere bestanden) | | ha |

| Vergelijking kadastrale oppervlakte en grondoppervlakte WOZ-objecten in gemeente | | |
|--|--|----|
| Verskil tussen totale kadastrale oppervlakte en totaalstelling grondoppervlakte WOZ-objecten | | ha |

| Vergelijking oppervlakte gemeente (CBS) en kadastrale oppervlakte gemeente | | |
|--|--|----|
| Totale oppervlakte van de gemeente (volgens CBS) | | ha |
| Verskil tussen totale kadastrale oppervlakte en totale oppervlakte van de gemeente | | ha |



| Controle aansluiting WOZ-oppervlakte en kadastrale oppervlakte | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluit de totaalstelling van de grondoppervlakte van de WOZ-objecten voldoende aan op de totale kadastrale oppervlakte? (eventueel met toelichting) (analyseresultaten, bijvoorbeeld uitvallijsten en queryresultaten bewaren) | | | |
| | Sluit de totale oppervlakte van de gemeente (volgens CBS) voldoende aan op de totale kadastrale oppervlakte? (eventueel met toelichting) (analyseresultaten, bijvoorbeeld uitvallijsten en queryresultaten bewaren) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting van de oppervlakten te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Controle uitgezonderde objecten

| Controle uitgezonderde objecten (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|----|-----|-----|
| <i>Rapportage onderzochte WOZ-objecten</i> | | | | |
| | Voor de volgende WOZ-objecten met gebruikscode 31 (gebouwde uitgezonderde objecten) is beoordeeld of er een geldige reden voor uitzondering van waardebeoordeling is vastgesteld en geregistreerd, (WOZ-objectnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Voor de volgende WOZ-objecten met gebruikscode 80 (of anders geïdentificeerd als ongebouwde uitgezonderde objecten) is beoordeeld of er een geldige reden voor uitzondering van waardebeoordeling is vastgesteld en geregistreerd, (WOZ-objectnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Voor de volgende WOZ-objecten, waarvan een ongebouwd deel bij de waardebeoordeling buiten aanmerking is gelaten, is beoordeeld of er een geldige reden voor uitzondering van waardebeoordeling is vastgesteld en geregistreerd, (WOZ-objectnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is van alle (on)gebouwde uitgezonderde WOZ-objecten en van alle deels uitgezonderde objecten uit de vastlegging aannemelijk waarom er sprake is van een uitzondering? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de beoordeling en de vastlegging van de reden van de uitzondering te verbeteren? | | | |



| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Controle uitgevoerde mutaties

| Controle verwerking kadastrale mutaties (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Onderzochte periode</i> | | | | |
| | In dit onderzoek zijn betrokken de door het Kadaster aangeleverde mutaties over de periode: | ... / 20 .. - ... / 20 .. | | |
| <i>Rapportage onderzochte kadastrale mutaties</i> | | | | |
| | Voor de volgende kadastrale mutaties is beoordeeld of deze volledig in de WOZ-administratie zijn verwerkt (Volledig omvat: aanpassing registratie kadastrale gegevens, actualiseren koppeling met WOZ-objecten, beoordelen gevolgen WOZ-objectafbakening, beoordeling gevolgen voor "vrijstellingen") Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is van alle aangeleverde kadastrale mutaties aannemelijk dat deze correct zijn verwerkt, met het oog op de volledigheid van de WOZ-administratie? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de eventuele onvolkomenheden bij de verwerking van de mutaties te herstellen? | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de eventuele onvolkomenheden bij de verwerking in de toekomst te voorkomen? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Vastleggen controle | | | |
|----------------------------|----------|-----------------|---------------|
| Gecontroleerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20 .. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL AANSLUITING BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Inleiding

In het kader van het stelsel van basisregistraties geldt dat de gegevens uit de BAG verplicht moeten worden gebruikt bij de WOZ-uitvoering. Bij een "volledige" en "juiste" aansluiting tussen de BAG en de WOZ-administratie bent u in staat alle onderdelen van dit protocol in te vullen en bent u in staat om de kengetallen te verklaren.

Dit beoordelingsprotocol bestaat uit de volgende drie onderdelen:

1. een beoordeling van de **volledigheid** van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ;
2. een beoordeling van de **juistheid** van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ.
Achtereenvolgens besteedt het protocol aandacht aan de juiste registratie van;
 - o bouwjaren;
 - o grootte;
3. een **samenvatting** van de resultaten en een vastlegging van de controle.

Aantal objecten

Het protocol controleert de koppeling van BAG- met WOZ-(deel)objecten. Om de juiste conclusies te trekken is het ook van belang om steeds vast te stellen dat de aantallen op elkaar aan blijven sluiten. Daarom willen we inzicht krijgen in de aantallen (deel)objecten in beide registraties en moeten de aantallen vanuit de BAG in de onderstaande tabel worden ingevuld alvorens de rest van het protocol wordt doorlopen.




| Kengetallen | Aantal vanuit de BAG | Aantal vanuit totaalcontrole |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Panden met verblijfsobject | | [p.3] |
| Panden zonder verblijfsobject | | [p.3] |
| Totaal aantal panden | | [p.3] |
| Verblijfsobjecten | | [p.5] |
| Standplaatsen | | [p.6] |
| Ligplaatsen | | [p.7] |



| Kengetallen vanuit eigen WOZ-administratie | Aantal |
|---|--------|
| Aantal WOZ-objecten (woningen) | |
| Aantal WOZ-objecten (niet-woningen) | |
| Totaal aantal WOZ-objecten | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een pand | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een verblijfsobject | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een standplaats | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een ligplaats | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een woning | |
| Aantal WOZ-deelobjecten gekoppeld aan een niet-woning | |

Norm

De gebruiker van het protocol moet verschillende tabellen invullen. De kleuren van cellen geven aan of er, conform onderstaande legenda, verbetermaatregelen noodzakelijk zijn.

| Kleur | Conclusie | Verbetermaatregelen |
|---|--|--|
|  | BAG/WOZ-(deel)objecten in deze cel duiden op een adequate BAG-WOZ koppeling. | Geen verbetermaatregelen nodig. |
|  | BAG/WOZ-(deel)objecten in deze cel kunnen daar alleen voorkomen als er sprake is van werkvoorraad. | Van alle objecten in deze cel moet worden vastgesteld dat er sprake is van "werkvoorraad". |
|  | BAG/WOZ-(deel)objecten in deze cel mogen niet voorkomen als er sprake is van een adequate BAG-WOZ koppeling. | Er is sprake van een onjuiste BAG-WOZ koppeling. Er moeten verbetermaatregelen worden genomen. |



1. Beoordeling van de volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Panden zonder verblijfsobject

Vul de volgende tabel in.

| Pand met de status: | Gekoppeld aan WOZ-deelobject met de status: | | | | Niet gekoppeld aan een WOZ-deelobject |
|----------------------------------|---|-------------|-----------|------------------------|---------------------------------------|
| | Actief | Niet-actief | Beëindigd | Ten onrechte opgevoerd | |
| Bouwvergunning verleend | | | | | |
| Niet gerealiseerd pand | | | | | |
| Bouw gestart | | | | | |
| Pand in gebruik (niet ingemeten) | | | | | |
| Pand in gebruik | | | | | |
| Sloopvergunning verleend | | | | | |
| Pand gesloopt | | | | | |
| Pand buiten gebruik | | | | | |
| Verbouwing pand | | | | | |
| Pand ten onrechte opgevoerd | | | | | |

Opmerkingen:



- Vul in de tabel het aantal panden in dat is gekoppeld aan de WOZ-deelobjecten met de verschillende statussen.
- Panden kunnen gekoppeld zijn aan meerdere WOZ-deelobjecten. Een pand kan dus meerdere keren in de tabel voorkomen.

Totaalcontrole:

- Komt het totale aantal panden in de tabel overeen met het aantal panden dat is gekoppeld aan een WOZ-deelobject plus het aantal panden dat niet is gekoppeld aan een WOZ-deelobject.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



Verblijfsobjecten

Vul de volgende tabel in.

| Verblijfsobject met de status: | Gekoppeld aan (ten minste één) WOZ-deelobject met de status: | | | | Niet gekoppeld aan een WOZ-deelobject |
|---|--|-------------|-----------|------------------------|---------------------------------------|
| | Actief | Niet-actief | Beëindigd | Ten onrechte opgevoerd | |
| Verblijfsobject gevormd | | | | | |
| Niet gerealiseerd verblijfsobject | | | | | |
| Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten) | | | | | |
| Verblijfsobject in gebruik | | | | | |
| Verblijfsobject ingetrokken | | | | | |
| Verblijfsobject buiten gebruik | | | | | |
| Verbouwing verblijfsobject | | | | | |
| Verblijfsobject ten onrechte opgevoerd | | | | | |

Opmerkingen:

- Vul in de tabel het aantal verblijfsobjecten in dat is gekoppeld aan de WOZ-deelobjecten met de verschillende statussen.
- Verblijfsobjecten kunnen gekoppeld zijn aan meerdere WOZ-deelobjecten. Een verblijfsobject kan dus meerdere keren in de tabel voorkomen.

Totaalcontrole:

- Komt het totale aantal verblijfsobjecten in de tabel overeen met het aantal verblijfsobjecten dat is gekoppeld aan een WOZ-deelobject plus het aantal verblijfsobjecten dat niet is gekoppeld aan een WOZ-deelobject.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....



Standplaatsen

Vul de volgende tabel in.

| Standplaats met de status: | Gekoppeld aan (ten minste één) WOZ-deelobject met de status: | | | | Niet gekoppeld aan een WOZ-deelobject |
|----------------------------|--|-------------|-----------|------------------------|---------------------------------------|
| | Actief | Niet-actief | Beëindigd | Ten onrechte opgevoerd | |
| Plaats aangewezen | | | | | |
| Plaats ingetrokken | | | | | |

Opmerkingen:

- Vul in de tabel het aantal standplaatsen in dat is gekoppeld aan de WOZ-deelobjecten met de verschillende statussen.
- Standplaatsen kunnen gekoppeld zijn aan meerdere WOZ-deelobjecten. Een standplaats kan dus meerdere keren in de tabel voorkomen.

Totaalcontrole:

Komt het totale aantal standplaatsen in de tabel overeen met het aantal verblijfsobjecten dat is gekoppeld aan een WOZ-deelobject plus het aantal standplaatsen dat niet is gekoppeld aan een WOZ-deelobject.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



Ligplaatsen

Vul de volgende tabel in.

| Ligplaats met de status: | Gekoppeld aan (ten minste één) WOZ-deelobject met de status: | | | | Niet gekoppeld aan een WOZ-deelobject |
|--------------------------|--|-------------|-----------|------------------------|---------------------------------------|
| | Actief | Niet-actief | Beëindigd | Ten onrechte opgevoerd | |
| Plaats aangewezen | | | | | |
| Plaats ingetrokken | | | | | |

Opmerkingen:

- Vul in de tabel het aantal ligplaatsen in dat is gekoppeld aan de WOZ-deelobjecten met de verschillende statussen.
- Ligplaatsen kunnen gekoppeld zijn aan meerdere WOZ-deelobjecten. Een ligplaats kan dus meerdere keren in de tabel voorkomen.

Totaalcontrole:

Komt het totale aantal ligplaatsen in de tabel overeen met het aantal ligplaatsen dat is gekoppeld aan een WOZ-deelobject plus het aantal ligplaatsen dat niet is gekoppeld aan een WOZ-deelobject.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



2. Beoordeling van de juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Juiste registratie van bouwjaren woningen

Vul de volgende tabel in. In deze tabel gaan we uit van het aantal actieve WOZ-deelobjecten die behoren bij woningen met de gebruikscodes 10, 11 of 12. Daarbij onderscheiden we hoofdbouw, aanbouw en bijgebouwen.

| WOZ-deelobject met status actief die behoort tot: | Het bouwjaar van het gekoppelde WOZ-deelobject: | | |
|---|---|--|--------------------------------------|
| | ligt voor BAG-bouwjaar gekoppelde pand | is gelijk aan BAG-bouwjaar gekoppelde pand | ligt na BAG-bouwjaar gekoppelde pand |
| Hoofdbouw [1] | ..... | ..... | ..... |
| Aanbouw [2] | ..... | ..... | ..... |
| Bijgebouwen [3] | ..... | ..... | ..... |
| Niet-gekoppeld | Niet van toepassing | Niet van toepassing | Niet van toepassing |

[1] Dit is:

- van ieder WOZ-object met de gebruikscodes 10, 11 of 12;
- in gebruiksovervlakte het grootste WOZ-deelobject;
- met een WOZ-deelobjectcode die begint met een 1;
- dat gekoppeld is aan een verblijfsobject;
- dit verblijfsobject is gekoppeld aan één of meerdere panden;
- waarbij het bouwjaar dat we willen controleren het oudste bouwjaar is van de panden die zijn gekoppeld aan het verblijfsobject.

[2] Dit zijn:

- van ieder WOZ-object met de gebruikscodes 10, 11 of 12;
- alle WOZ-deelobjecten met een VBO-relatie;
- met uitzondering van de WOZ-deelobjecten die in rij 1 zijn geselecteerd.

[3] Dit zijn:

- van ieder WOZ-object met de gebruikscodes 10, 11 of 12;
- de deelobjecten die direct aan een pand zijn gekoppeld.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....



Juiste registratie van bouwjaren niet-woningen

Vul de volgende tabel in. In deze tabel gaan we uit van het aantal actieve WOZ-deelobjecten, niet-woningen met de gebruikscodes 20, 21, 30 en 31.

| WOZ-deelobject met status actief | Het bouwjaar van het gekoppelde WOZ-deelobject: | | |
|-------------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| | ligt voor BAG-bouwjaar gekoppelde pand | is gelijk aan BAG-bouwjaar gekoppelde pand | ligt na BAG-bouwjaar gekoppelde pand |
| Gerelateerd aan verblijfsobject [1] | ..... | ..... | ..... |
| Gerelateerd aan pand [2] | ..... | ..... | ..... |
| Niet gerelateerd | Niet van toepassing | Niet van toepassing | Niet van toepassing |

[1] Dit is:

- van ieder WOZ-object met de gebruikscodes 20, 21, 30 en 31;
- dat gekoppeld is aan een verblijfsobject;
- dit verblijfsobject is gekoppeld aan één of meerdere panden;
- waarbij het bouwjaar dat we willen controleren het oudste bouwjaar is van de panden die zijn gekoppeld aan het verblijfsobject.

[2] Dit zijn:

- het aantal actieve WOZ-deelobjecten, niet-woningen van ieder WOZ-object met de gebruikscodes 20, 21, 30, 31;
- alle WOZ-deelobjecten met een pand-relatie;

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

Geregistreerde grootte woningen en niet-woningen

Voor deze controle maken we onderscheid tussen woningen, waarvoor in de WOZ-administratie ook de gebruiksoppervlakte wordt vastgelegd (uiterlijk voor 1 januari 2022) en de overige WOZ-objecten (niet-woningen) waarvoor de grootte op andere wijze in de WOZ-administratie kan worden geregistreerd (verhuurbaar vloeroppervlakte, bruto vloeroppervlakte).



Verblijfsobjecten gekoppeld aan WOZ-objecten met gebruikscode 10, 11 of 12 (woningen):

| Verblijfsobject met status: | De gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject: | | |
|---|--|---|---|
| | is kleiner dan (som van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) | is gelijk aan (som van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) | is groter dan (som van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) |
| gevormd of in gebruik (niet ingemeten), gekoppeld aan één WOZ-deelobject | | | |
| in gebruik (ingemeten) of hoger, gekoppeld aan één WOZ-deelobject | | | |
| gevormd of in gebruik (niet ingemeten), gekoppeld aan meerdere WOZ-deelobjecten | | | |
| in gebruik (ingemeten) of hoger, gekoppeld aan meerdere WOZ-deelobjecten | | | |

Opmerking:

- Vul in de tabel het aantal verblijfsobjecten in met de verschillende statussen.
- De uiteindelijke norm is dat de BAG en de WOZ-administratie volledig op elkaar aansluiten omdat in beide registraties de gebruiksoppervlakte (zoals beschreven in de meetinstructie) het uitgangspunt is.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



Verblijfsobjecten gekoppeld aan WOZ-objecten met gebruikscode 20, 21, 30 of 31 (niet-woningen) en aan woningen waarvoor nog geen gebruiksoppervlakte is geregistreerd in de WOZ-administratie:

| Verblijfsobject met status: | De gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject: | | |
|---|---|--|--|
| | is kleiner dan (soms van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) | is gelijk aan (soms van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) | is groter dan (soms van) oppervlakte(n) WOZ-deelobject(en) |
| gevormd of in gebruik (niet ingemeten), gekoppeld aan één WOZ-deelobject | | | |
| in gebruik (ingemeten) of hoger gekoppeld aan één WOZ-deelobject | | | |
| gevormd of in gebruik (niet ingemeten), gekoppeld aan meerdere WOZ-deelobjecten | | | |
| in gebruik (ingemeten) of hoger, gekoppeld aan meerdere WOZ-deelobjecten | | | |

Opmerking:

- Vul in de tabel het aantal verblijfsobjecten in met de verschillende statussen.
- "Gelijk aan" kan ook betekenen "overeenkomend met" indien bijvoorbeeld de grootte van de WOZ-deelobjecten is geregistreerd als "verhuurbaar vloeroppervlakte", "bruto vloeroppervlakte" of "bruto inhoud". In het kader van dit protocol moet dan worden beoordeeld of de maataanduiding in de WOZ-administratie in redelijke verhouding staat tot de gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject, zoals geregistreerd in de BAG.
- De uiteindelijke norm is dat de BAG en de WOZ-administratie volledig op elkaar aansluiten omdat in beide registraties de gebruiksoppervlakte (zoals beschreven in de meetinstructie) het uitgangspunt is.

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



Procescontrole juistheid verwerking BAG-gebeurtenissen

Alleen van toepassing als u inzicht heeft in de binnengemeentelijke BAG-gebeurtenissen.

| Onderzochte periode: .. / .. / 20 .. t/m .. / .. / 20 .. | | | |
|---|--|---|--|
| GEBEURTENIS: | AANTAL GEBEURTENISSEN IN ONDERZOCHE PERIODE: | AANTAL GEBEURTENISSEN BEOORDEELD IN DEELWAARNEMING: | AANTAL GEBEURTENISSEN DAT JUIST IS VERWERKT IN DE WOZ-REGISTRATIE: |
| 1.2 Verlenen bouwvergunning | | | |
| 1.4 Melding of waarneming afzien van bouw | | | |
| 1.5 Intrekken bouwvergunning | | | |
| 1.6 Melding start bouw | | | |
| 1.7 Melding gebruiksgereed | | | |
| 1.8 Beschikbaar komen ingemeten geometrie | | | |
| 1.9 Kleine verbouwing object | | | |
| 1.10 Verlenen bouwvergunning ingrijpende verbouwing | | | |
| 1.11 Verblijfsobject toevoegen aan pand | | | |
| 1.12 Samenvoegen verblijfsobjecten | | | |
| 1.13 Splitsen verblijfsobject | | | |
| 1.14 Verbouwing gereed | | | |
| 1.15 Wijzigen gebruiksdoel | | | |
| 1.16 Melding of waarneming afzien van verbouwing | | | |
| 1.17 Verbouwing zonder vergunning | | | |
| 1.22 Verlenen sloopvergunning voor of ontvangst melding voornemen tot volledige sloop | | | |
| 1.23 Intrekken sloopvergunning | | | |
| 1.24 Melding sloop afgerond | | | |
| 1.25 Pand onbewoonbaar | | | |
| 1.26 Geheel verdwijnen objecten door calamiteiten | | | |
| 1.27 Gedeeltelijk verdwijnen objecten door calamiteiten | | | |



| Onderzochte periode: ..../.../20.. t/m ..../.../20.. | | | |
|---|--|-------|-------|
| 2.1 | Benoemen ligplaats | ..... | ..... |
| 2.2 | Benoemen standplaats | ..... | ..... |
| 2.3 | Intrekken ligplaats | ..... | ..... |
| 2.4 | Intrekken standplaats | ..... | ..... |
| 4.3 | Correctie n.a.v. signalering | ..... | ..... |
| 4.4 | Constatering nieuw object | ..... | ..... |
| 4.5 | Archivering geconstateerd object | ..... | ..... |
| 4.6 | Formalisering geconstateerd object | ..... | ..... |
| 4.7 | Heropname legitiem gegeven | ..... | ..... |
| 4.8 | Archivering bestaand object na constatering | ..... | ..... |
| 4.9 | Historisch maken ten onrechte opgevoerd object | ..... | ..... |
| 4.10 | Herleven ten onrechte afgevoerd object | ..... | ..... |

Nummers verwijzen naar Gebeurtenisbeschrijving BAG 2018 (versie 1.0.1 - 23 oktober 2018).
Gebeurtenissen die betrekking hebben op adressering zijn niet overgenomen

Conclusie en maatregelen:

.....

.....

.....

.....



3. Samenvatting van de resultaten en een vastlegging van de controle

1. VOLLEDIGHEID (p.3 t/m p.7)

Conclusie

Is er sprake van een volledige koppeling van alle adresseerbare objecten (verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen) en alle panden zonder verblijfsobject in de BAG aan één of meer WOZ-deelobjecten? (eventueel met toelichting)

.....
.....
.....
.....

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op de Basisregistraties adressen en gebouwen te verbeteren?

.....
.....
.....
.....

Vervolgcontroles

Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?

.....
.....
.....
.....



2. JUISTHEID (p.8 t/m p.13)

Conclusie

Is er sprake van een juist gebruik van bouwjaren, gebruiksoppervlakten en adressen uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen binnen de WOZ-administratie?

.....
.....
.....
.....

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op de bouwjaren, gebruiksoppervlakten en adressen uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen te verbeteren?

.....
.....
.....
.....

Vervolgcontroles

Is na de afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?

.....
.....
.....
.....

Vastlegging beoordeling aansluiting BAG

| Uitgevoerd door: | | | |
|------------------|----------|-----------------|---------------|
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20 .. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2020

Aansluiting op marktniveau, gemiddeld voor de gemeente

| Controle ratio's voor hele gemeente | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Strekking ratio's</i> | | | | |
| | Aantal verkopen van woningen (hierna verkopen) tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 volgens marktanalyse): | | | |
| | Aantal verkopen gebruikt in ratio-berekening: | | | |
| | Is het aantal verkopen dat gebruikt is voor het berekenen van ratio A en B gelijk aan het totaal aantal gerealiseerde verkopen woningen in de periode 1 januari 2019 tot 1 juli 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo nee, is een overzicht beschikbaar met per verkoop de reden waarom deze niet is meegenomen in de berekening van ratio's? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden om een verkoop niet mee te nemen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Juistheid berekening ratio's</i> | | | | |
| | De verkoopprijzen mogen niet gecorrigeerd worden voor tijd (naar waardepeildatum). Zijn voor de berekening van de ratio's de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijzen gebruikt, dus zonder indexering naar waardepeildatum? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | De verkoopprijzen moeten gecorrigeerd worden als deze niet markt-conform zijn. Zijn de voor de berekening gebruikte verkoopprijzen gecorrigeerd voor de bevindingen uit de marktanalyse? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn de bij de ratio berekening gebruikte taxaties volledig met behulp van het taxatiemodel bepaald of zijn deze (deels) individueel aangepast op basis van de geregistreerde verkoopprijzen? | | | |
| <i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau</i> | | | | |
| | Ratio A = $\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprizen verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2019} \\ \text{en 1/7 / 2020} \end{array} \right)$ | | | |
| | Ratio B = $\text{Ratio B} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden/transactieprijs}}{\text{Aantal verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2019} \\ \text{en 1/7 / 2020} \end{array} \right)$ | | | |
| | Ligt ratio A tussen 0,98 en 1,04? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Ligt ratio B tussen 0,98 en 1,04? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |



| Controle ratio's voor hele gemeente | | ja | nee | nvt |
|-------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Aansluiting op marktniveau kengetallen "Standaard voor ratiocontroles"

| Kengetallen aansluiting taxatiemodel op marktniveau | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Toepassing statistisch onderzoek aansluiting taxatiemodel op marktniveau</i> | | | | |
| | Heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de aansluiting van het taxatiemodel woningen voor de waardepeildatum 1 januari 2020, zoals beschreven in de "Standaard voor ratiocontroles" (De internationale "Standard on Ratiostudies" van de IAAO)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo ja, zijn bij dit onderzoek alle verkopen tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 gebruikt voor het onderzoek? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo nee, is bij dit onderzoek gebruik gemaakt van een "out of sample" set verkopen die niet gebruikt zijn bij de kalibratie van het taxatiemodel? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Eventuele toelichting op de voor het onderzoek gebruikte set van verkopen. | | | |
| <i>Aansluiting taxatiemodel op marktniveau</i> | | | | |
| | Wat is de mediane ratio zoals berekend als onderdeel van dit onderzoek? (De mediane ratio is die ratio waarbij er evenveel ratio's in het onderzoek groter zijn dan er ratio's kleiner zijn dan de bepaalde mediaan). | | | |
| | Komt de mediane ratio overeen met de verwachting, gebaseerd op de spreiding van de data waarop de in het onderzoek betrokken verkopen hebben plaatsgevonden. (Wanneer het onderzoek is gebaseerd op alle verkopen tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 zal de mediane ratio naar verwachting hoger dan 1,00 zijn door de stijgende markt en het feit dat er meer verkopen vóór de waardepeildatum liggen dan erna en door bijvoorbeeld woningverbetering na aankoop.. Wanneer het onderzoek bijvoorbeeld gebaseerd is op alle verkopen in het tweede en derde kwartaal van 2020, dan zal de mediane ratio eerder lager dan 1,0 liggen door de stijgende markt en het feit dat alle verkopen in het onderzoek na de waardepeildatum liggen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Spreiding van de ratio's in het onderzoek</i> | | | | |
| | Wat is de in dit onderzoek berekend spreidingscoëfficiënt (COD) voor het taxatiemodel woningen. (De COD wordt bepaald door van iedere ratio de mediane ratio af te trekken, dan de absolute waarde van ieder verschil te nemen en deze allemaal bij elkaar op te tellen. Het resultaat wordt gedeeld door het aantal ratio's in het onderzoek. Deze gemiddelde absolute afwijking wordt gedeeld door de mediane ratio en vermenigvuldigd met 100.) | | | |
| | Ligt de berekende COD tussen 5 en 15? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | | | |



| | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Conclusie</i> | | | |
| | Sluiten het gehanteerde taxatiemodel woningen op basis van de uitgangspunten van de "Standaard voor ratiocontroles" adequaat aan op het marktniveau en komt de spreiding van de taxaties uit het taxatiemodel overeen met de verwachtingen? (eventueel met toelichting) | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting van het taxatiemodel op het marktniveau te verbeteren? | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol (van het onderzoek op basis van de "Standaard voor ratiocontroles") nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Aansluiting op marktniveau per categorie

| Controle ratio's per categorie | | ja | nee | nvt |
|---|--|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Strekking ratio's</i> | | | | |
| | Is voor elke categorie een ratio A beschikbaar die gebaseerd is op meer dan tien verkopen in de periode 1 januari 2019 tot 1 juli 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo nee, is voor deze categorieën op andere wijze de aansluiting op het marktniveau onderbouwd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Toelichting: | | | |
| <i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau</i> | | | | |
| | Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen, Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-inwoningen 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen Vrijstaande-, individuele woningen, woonboerderijen Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overig | Ratio A = Ratio A = Ratio A = Ratio A = Ratio A = Ratio A = | | |
| | Liggen alle ratio's A tussen 0,98 en 1,04? (voor de categorie vrijstaand en voor recreatiewoningen is de range 0,96 - 1,06) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er ook afzonderlijke ratio's A berekend per buurt/wijk/kern? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Liggen alle ratio's A per buurt/wijk/kern tussen 0,98 en 1,04 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting op marktniveau per verkochte woning

| Controle ratio per verkochte woning | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de voor woningen tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is op dit overzicht ook aangetekend bij welke verkochte woningen handmatig een aanpassing aan de door het taxatiemodel bepaalde waarde is gedaan om deze beter te laten aansluiten op de verkoopprijs en hoe groot deze aanpassing is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bij welke percentage van de gekochte woningen is sprake van een dergelijke handmatige aanpassing? | % | | |
| | Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2019 bij elke ratio buiten de range 1,02 – 1,08* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de verkopen in de periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2020 bij elke ratio buiten de range 0,99 – 1,05* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 juli 2020 bij elke ratio buiten de range 0,95 – 1,01* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat deze ratio afwijkt van de range? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een ratio buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) <i>(De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen.)</i> | | | |
| <i>Meest recente verkopen (out of sample test)</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de woningen die na 1 juli 2020 zijn verkocht met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio? | | | |
| | Tot welke (verkoop)datum zijn verkopen vergeleken met de nieuwe taxatie? | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties (ratio's) gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting) | | | |
| | Bevestigen de ratio's bij de meest recente verkopen (na 1 juli 2020) de juistheid van de nieuwe taxaties (out of sample test)? | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |



| | | | | |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

* Door de marktontwikkelingen in 2019/2020 zullen niet voor alle gemeenten de genoemde grenzen een goede weerspiegeling zijn van de marktontwikkelingen. Op basis van de eigen marktanalyse kan de gemeente zelf gemotiveerd andere criteria hanteren voor het beoordelen van de individuele ratio's.

Aansluiting vraagprijzen in relatie tot WOZ-waarde

| Controle ratio per te koop aangeboden woning | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de woningen die tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 te koop zijn aangeboden (en niet verkocht zijn)? Op dit overzicht moeten de bekende vraagprijzen met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio staan. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle vraagprijzen in deze periode? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is op dit overzicht aangegeven bij welke vraagprijzen sprake is van verschil tussen vraagprijs en WOZ-waarde dat nader onderzoek vergde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is in die vallen sprake van een geldige reden dat de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een vraagprijs die afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde, is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht vraagprijzen | | | |
| <i>Meest recente advertenties (out of sample test)</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met vraagprijzen die na 1 juli 2020 zijn gepubliceerd met de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio? | | | |
| | Tot welke (publicatie)datum zijn vraagprijzen vergeleken met de nieuwe taxatie? | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau (zoals dat blijkt uit vraagprijzen)? (eventueel met toelichting). | | | |
| | Bevestigen de ratio's bij de meest recente advertenties (na 1 juli 2020) de juistheid van de nieuwe taxaties (out of sample test)? | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

* Door de marktontwikkelingen in 2019/2020 zullen niet voor alle gemeenten de genoemde grenzen een goede weerspiegeling zijn van de marktontwikkelingen. Dit hangt ook samen met de mate waarin in de desbetreffende



regio's wordt gewerkt met vraagprijzen in de vorm van "bieden vanaf" prijs. Op basis van de eigen marktanalyse kan de gemeente zelf gemotiveerd andere criteria hanteren voor het beoordelen van de individuele ratio's.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019 meer dan 3% minder in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 1% in waarde zijn gedaald. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is sprake van een geldige reden dat de daling minder dan gemiddeld is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019 meer dan 3% meer in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 5% in waarde zijn gestegen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gedaald is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is sprake van een geldige reden dat de daling meer dan gemiddeld is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Voor de volgende panden met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden met afwijkende waarde-ontwikkeling | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019 voor alle panden? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren? | | | |



| Vervolgcontroles | | | | |
|------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Controle consistentie marktontwikkeling verkochte versus niet-verkochte woningen | | | | |
| <i>Stijgingspercentage</i> | | | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van alle woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> <p>(In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld. Een waardedaling wordt aangegeven met een min-teken.)</p> <p>Waarestijging is (totaaltelling nieuwe waarde minus totaalstelling oude waarde) gedeeld door totaalstelling oude waarde voor alle woningen waarvoor zowel oude als nieuwe waarde beschikbaar is.</p> $\text{waarestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$ | ... % | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waarestijging van de woningen die tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 zijn verkocht, ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waarestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \\ \text{en die verkocht zijn tussen 1/1 / 2019} \\ \text{en 1/7 / 2020} \end{array} \right)$ | ... % | | |
| | Wijken de gemiddelde waarestijging voor alle woningen en de gemiddelde waarestijging voor de verkochte woningen meer dan 2,0 procentpunt van elkaar af? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo ja, is er een verklaring voor het geconstateerde verschil? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de verkochte woningen consistent met de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle panden? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling | | ja | nee | nvt |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarden na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ | | | | |
| Is er een overzicht beschikbaar met alle woningen waarvoor een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de woningen waarbij de waardeverandering ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum (in de gemeente, in de betreffende buurt of de betreffende categorie)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere woning geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| <p>Voor de volgende panden heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden waarvoor naar de vorige waardepeildatum een bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.</p> | | | | |
| Conclusie | | | | |
| Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting) | | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |
| Welke maatregelen worden getroffen om het bij de nieuwe taxaties rekening houden met de bevindingen uit bezwaar te verbeteren? | | | | |



| Vervolgcontroles | | | | |
|------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Controle taxatieverslagen

| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Aanduiding WOZ-object</i> | | | | |
| | Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekend adres? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i> | | | | |
| | Worden alle kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i> | | | | |
| | Valt de vermelde aanduiding van het type woning met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt een begrijpelijke gebiedsaanduiding (wijk/buurt) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Klopt deze gebiedsaanduiding met de aanduidingen die de gemeente hanteert voor dit gebied? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. op basis van BAG of op basis samenstelling woningvoorraad in deze buurt) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt de kavelgrootte van de woning vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de kavelgrootte aannemelijk? (bijv. in relatie tot type en grootte woning) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt de grootte of grootteklasse van de woning vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de grootte van de woning aannemelijk? (bijv. in relatie tot type woning) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Marktgegevens van het object zelf</i> | | | | |
| | Indien de verkoopprijs van het object zelf is vermeld is deze correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Valt deze verkoopdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Indien géén verkoopprijs van het object zelf is vermeld is het object inderdaad niet verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag (let op nieuwbouw, VON-prijzen en familietransacties)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Controles vermelding juiste vergelijkingswoningen</i> | | | | |
| | Is de onderbouwing herkenbaar? Let daarbij op de volgende punten: | | | |
| | Wordt de waarde van elk object onderbouwd door drie verkochte woningen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden de adresgegevens vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Liggen deze woningen in hetzelfde gebied? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Zijn de drie woningen van dezelfde categorie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden de transactiepreizen vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden de verkoopdata vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden bijzonderheden aangegeven die zich bij de verkoop hebben voorgedaan? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden de vastgestelde waarden van deze woningen vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wijkt de vastgestelde waarde van de onderbouwende verkopen niet meer af dan 35% van de getaxeerde waarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Controle taxatieverslagen (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden is het taxatieverslag beoordeeld (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is er sprake van volledige taxatieverslagen woningen die voldoen aan de eisen voor onderbouwing? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | |
|----------------------------|----------|-----------------|---------------|
| Vastleggen controle | | | |
| Gecontroleerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| ..... | ..... | .. / .. / 20 .. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL COURANTE NIET-WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2020

Aansluiting op marktniveau

| Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid verkopen</i> | | | | |
| | Aantal verkopen van kantoorruimten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal verkopen van winkelruimten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal verkopen van horecaruimten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal verkopen van bedrijfsruimten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| <i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de voor courante niet-woningen tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 die meer dan 5% afwijken van de getaxeerde waarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde verkoopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een verschil tussen de verkoopprijs en de getaxeerde waarde van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde verkoopprijzen? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op verkoopprijzen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Controle getaxeerde huurwaarden aan de hand van opgevraagde huurgegevens | | | | |
| <i>Beschikbaarheid huurgegevens</i> | | | | |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van horecaruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| | Aantal opgevraagde huurprijzen van bedrijfsruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020: | | | |
| <i>Vergelijking getaxeerde huurwaarde met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de voor courante niet-woningen gerealiseerde huurprijzen met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2020 met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde huurwaarde (waardepeildatum 1 januari 2020)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle verzamelde huurprijzen met een ingangsdatum huurcontract in deze periode? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de beschikbare huurprijzen in deze periode die meer dan 5% afwijken van de getaxeerde huurwaarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de betaalde huurprijs afwijkt van de getaxeerde huurwaarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een verschil tussen de huurprijs en de getaxeerde huurwaarde van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht huurprijzen. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties (getaxeerde huurwaarden) gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde huurprijzen? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op huurprijzen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum



| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i> | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van de volgende categorieën courante niet-woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> <ul style="list-style-type: none"> - kantoorruimten - winkelruimten - horecaruimten - bedrijfsruimten <p>(In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld. Een waardedaling wordt aangegeven met een min-teken.)</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$ | <p>... %</p> <p>... %</p> <p>... %</p> <p>... %</p> | | | |
| Welke ontwikkeling is er tussen waardepeildatum 1 januari 2019 en 1 januari 2020 geweest op het terrein van leegstand van courante niet-woningen? (Bijvoorbeeld: zijn er bepaalde categorieën of wijken waar de leegstand substantieel is gestegen of gedaald?) | | | | |
| Welke invloed heeft deze ontwikkeling van de leegstand gehad op de geschetste marktontwikkeling per categorie? | | | | |
| Is er een overzicht beschikbaar van alle courante niet-woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019 meer dan 3% meer in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging van deze categorie (kantoorruimten, winkelruimten, horecaruimten, bedrijfsruimten, etc.) in de gemeente (of op de desbetreffende locatie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging van 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 5% in waarde zijn gestegen. | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | | |
| Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is? | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is? | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is er een overzicht beschikbaar van alle courante niet-woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019 meer dan 3% minder in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging van deze categorie (kantoorruimten, winkelruimten, horecaruimten, bedrijfsruimten, etc.) in de gemeente (of op de desbetreffende locatie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 1% in waarde zijn gedaald. | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | | |
| Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen is? | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Voor de volgende panden met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden met afwijkende waarde-ontwikkeling | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle panden? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling



| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling | | | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de courante niet-woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikt waarde}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarde}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ | | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de courante niet-woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2019</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarde na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is ingediend} \end{array} \right)$ | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met alle courante niet-woningen waarvoor een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de objecten waarbij de stijging ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum in de gemeente (of op de desbetreffende locatie) voor de betreffende categorie (kantoor-, winkel-, horeca-, bedrijfsruimten, etc.)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle courante niet-woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een ander object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| | <p>Voor de volgende panden heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden waarvoor naar de vorige waardepeildatum een bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.</p> | | | |
| Conclusie | | | | |
| | Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting) | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om het bij de nieuwe taxaties | | | |



| | | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | rekening houden met de bevindingen uit bezwaar te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Beschikbaarheid referentiegegevens

| Bandbreedtes huurwaarden en kapitalisatiefactor | | ja | nee | nvt |
|--|--|---------------|------------|------------|
| <i>Bandbreedten huurwaarden</i> | | | | |
| | Bandbreedte huurwaarden kantoorruimten: Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied Omschrijving gebied met laagste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied | € ... - € ... | | |
| | Bandbreedte huurwaarden winkelruimten: Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied Omschrijving gebied met laagste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied | € ... - € ... | | |
| | Bandbreedte huurwaarden bedrijfsruimten: Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied Omschrijving gebied met laagste huurwaarden - bandbreedte huurwaarden in dit gebied | € ... - € ... | | |
| <i>Bandbreedten kapitalisatiefactor (vermelden met 1 decimaal)</i> | | | | |
| | Bandbreedte kapitalisatiefactor kantoorruimten: Omschrijving gebied met hoogste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied Omschrijving gebied met laagste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied | ... - ... | | |
| | Bandbreedte kapitalisatiefactor winkelruimten: Omschrijving gebied met hoogste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied Omschrijving gebied met laagste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied | ... - ... | | |
| | Bandbreedte kapitalisatiefactor bedrijfsruimten: Omschrijving gebied met hoogste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied Omschrijving gebied met laagste factor - bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied | ... - ... | | |
| <i>Bepaling en onderbouwing kapitalisatiefactor</i> | | | | |
| | Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald? (Bijvoorbeeld uit lokale verkopen (welk aantal) of op basis taxatiewijzer) | | | |
| | Hoe is bij het bepalen van de kapitalisatiefactor per WOZ-object omgegaan met leegstandsrisico en de risico-opslag? | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |



| Bandbreedtes huurwaarden en kapitalisatiefactor | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Zijn de bandbreedten voor huurwaarde en kapitalisatiefactor voor de diverse gebieden met courante niet-woningen binnen de gemeenten voldoende nauw om de taxatie te kunnen onderbouwen? Sluiten de verhoudingen tussen de gebieden wat betreft gebruikte huurwaarden en kapitalisatiefactoren aan bij de kwaliteits- en liggingsaspecten van deze gebieden? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de referentiegegevens te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Controle taxatieverslagen

| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Aanduiding WOZ-object</i> | | | | |
| | Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekend adres? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i> | | | | |
| | Worden alle kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i> | | | | |
| | Valt de vermelde aanduiding van het type object met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn naar verwachting alle relevante deelobjecten vermeld (let met name ook op grond, parkeerplaatsen, etc.)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt de grootte van het object (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de grootte van de deelobjecten aannemelijk? (bijv. in relatie tot type) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Marktgegevens van het object zelf</i> | | | | |
| | Indien de verkoopprijs van het object zelf is vermeld, zijn verkoopprijs en verkoopdatum correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Valt deze verkoopdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Indien géén verkoopprijs van het object zelf is vermeld, is het object inderdaad niet verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde koopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Huurprijs van het object zelf</i> | | | | |
| | Indien de huurprijs van het object zelf is vermeld, zijn deze huurprijs en de bijbehorende ingangsdatum correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Valt deze ingangsdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Indien géén huurprijs van het object zelf is vermeld, is voor het object inderdaad niet binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag een nieuw huurcontract gesloten of zijn de huurgegevens inderdaad niet verstrekt door belanghebbende? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de getaxeerde (huur)waarde in overeenstemming met de vermelde huurprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Huurwaarde en kapitalisatiefactor</i> | | | | |
| | Wordt de huurwaarde per vierkante meter vermeld en is de hoogte van de huurwaarde per vierkante meter in overeenstemming met huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken worden betaald? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de huurwaarde per vierkante meter naar onderlinge verhouding tussen de verschillende onderdelen aannemelijk (bijv. verhouding winkelruimte en magazijn en/of verhouding begane grond en verdiepingen)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Past de huurwaarde per vierkante meter binnen de bandbreedten die als referentie worden gebruikt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de huurwaarde per onderdeel aannemelijk? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt de kapitalisatiefactor vermeld en is de hoogte van de kapitalisatiefactor in overeenstemming met de factoren die voor soortgelijke onroerende zaken worden berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt bij de deelobjecten steeds dezelfde kapitalisatiefactor gehanteerd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Past de kapitalisatiefactor binnen de bandbreedten die als referentie worden gebruikt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er van de kapitalisatiefactor een onderbouwing beschikbaar conform de systematiek van de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Worden afwijkingen gemotiveerd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de taxatiewaarde van het onderdeel aannemelijk? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden is het taxatieverslag, de taxatiewaarde en de taxatie-opbouw beoordeeld (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is er sprake van volledige taxatieverslagen courante niet-woningen die voldoen aan de eisen voor onderbouwing? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Vastleggen controle | | | |
|----------------------------|----------|-----------------|---------------|
| Gecontroleerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20 .. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL INCOURANTE NIET-WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2020

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i> | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van de volgende categorieën incurante niet-woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> <ul style="list-style-type: none"> - incurante commerciële objecten (o.a. industrie, energiebedrijven, etc.) - andere incurante objecten (o.a. onderwijs, gezondheidszorg, etc.) <p>(In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld. Een waardedaling wordt aangegeven met een min-teken.)</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$ | <p>... %</p> <p>... %</p> | | | |
| <p>Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% meer is gestegen dan de gemiddelde stijging van de incurante objecten in de gemeente?</p> <p>Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle panden die meer dan 4% in waarde zijn gestegen.</p> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> | | | | |
| <p>Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is?</p> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| <p>Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is?</p> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |



| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 5% minder is gestegen dan de gemiddelde stijging van de incurante objecten in de gemeente? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle panden die meer dan 4% in waarde zijn gedaald. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen (of gedaald) is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Voor de volgende panden met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden met afwijkende waarde-ontwikkeling | | | |
| Conclusie | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle panden? (eventueel met toelichting) | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren? | | | |
| Vervolgcontroles | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling | | | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de incurante niet-woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikt waarde}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarde}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ | | | |
| | <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de incurante niet-woningen waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarde na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is ingediend} \end{array} \right)$ | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvoor een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de objecten waarbij de stijging ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum in de gemeente voor de betreffende categorie (incurante commerciële objecten, andere incurante objecten, etc.)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een ander object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| | <p>Voor de volgende panden heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden waarvoor naar de vorige waardepeildatum bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.</p> | | | |
| Conclusie | | | | |
| | Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting) | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |



| | | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Welke maatregelen worden getroffen om het bij de nieuwe taxaties rekening houden met de bevindingen uit bezwaar te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting op stichtingskosten

| Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid stichtingskosten</i> | | | | |
| | Aantal incurante objecten met bouwjaar 2015 of later: (Eén of meer belangrijke deelobjecten hebben bouwjaar 2015 of later) | | | |
| | Aantal incurante objecten met bouwjaar 2015 of later waarvan stichtingskosten bekend en geanalyseerd zijn: | | | |
| | Zijn van alle recent gebouwde incurante objecten (bouwjaar 2015 of later) de stichtingskosten geanalyseerd en beschikbaar voor de kwaliteitscontrole? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar van de stichtingskosten van de incurante niet-woningen met bouwjaar 2015 of later met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde ongecorrigeerde en gecorrigeerde vervangingswaarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle incurante objecten met bouwjaar 2015 of later? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de incurante objecten met bouwjaar 2015 of later waarvan de stichtingskosten meer dan 5% afwijken van de getaxeerde ongecorrigeerde vervangingswaarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde stichtingskosten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een verschil tussen de stichtingskosten en de getaxeerde ongecorrigeerde vervangingswaarde van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht stichtingskosten. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde stichtingskosten? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op stichtingskosten te verbeteren (of om de beschikbaarheid van geanalyseerde stichtingskosten te verbeteren)? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Correctie voor technische veroudering

| Controle toepassing correctie voor technische veroudering | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Motivering technische veroudering</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen waarbij de factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner is dan 0,3? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Is voor de incurante objecten met een factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,3 vastgelegd dat er een controle heeft plaatsgevonden op de slechte technische kwaliteit? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de incurante objecten met een bouwjaar vóór 1995 bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten een onderbouwing beschikbaar van de gehanteerde resterende levensduur? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de incurante objecten met een bouwjaar vóór 1995 bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten een onderbouwing beschikbaar van de gehanteerde restwaarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,3 is onderzocht of er een geldige reden vastgelegd/bekend is (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht correctie voor functionele veroudering. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Wordt bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde een juiste correctie voor technische veroudering toegepast en is deze correctie onderbouwd voor zowel restwaarde als resterende levensduur? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om het bepalen van de factor voor technische veroudering te verbeteren (of om de vastlegging van de onderbouwing te verbeteren)? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Correctie voor functionele veroudering

| Controle toepassing correctie voor functionele veroudering | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Motivering functionele veroudering</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen waarbij de factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner is dan 0,8? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Is voor de incurante objecten met een factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobject kleiner dan 0,8 een reden vastgelegd/bekend waarom er sprake is van een hoge correctie in verband met functionele veroudering? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden voor deze hoge factor? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen met een bouwjaar 2015 of recenter en een factor voor functionele veroudering kleiner dan 1,0 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Is voor de incurante objecten met een recent bouwjaar en een factor voor functionele veroudering kleiner dan 1,0 een reden vastgelegd/bekend waarom er sprake is van een correctie in verband met functionele veroudering? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden voor deze factor? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met een factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,8 is onderzocht of er een geldige reden vastgelegd/bekend is (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht correctie voor functionele veroudering. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Wordt bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde een juiste correctie voor functionele veroudering toegepast? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om het bepalen van de factor voor functionele veroudering te verbeteren (of om de vastlegging van de reden voor een hogere correctie te verbeteren)? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Controle taxatieverslagen

| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Aanduiding WOZ-object</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekend adres? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Worden alle kadastrale gegevens conform de Basisregistratie WOZ vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie en Basisregistratie Kadaster)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Valt de vermelde aanduiding van het type object met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn naar verwachting alle relevante deelobjecten vermeld (let met name ook op grond, parkeerplaatsen, etc.)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. in relatie tot BAG of tot omgeving) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Wordt de grootte van het object (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de grootte van de deelobjecten aannemelijk? (bijv. in relatie tot type) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Marktgegevens van het object zelf</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Valt het bouwjaar in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zo ja, zijn de stichtingskosten van het object zelf op het taxatieverslag vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn de vermelde stichtingskosten correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde stichtingskosten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag verkocht of verhuurd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zo ja, is de verkoopprijs/huurprijs van het object zelf op het taxatieverslag vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de vermelde verkoopprijs/huurprijs correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Omzetbelasting</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Wordt aangegeven of de taxatiewaarde inclusief of exclusief omzetbelasting is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de manier waarop de omzetbelasting is verwerkt in de WOZ-waarde in overeenstemming met de BTW-plichtigheid van de desbetreffende activiteit en de BTW positie van de eigenaar? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Is bij sportterreinen/sportaccommodaties voor amateursport beoordeeld of de WOZ-waarden exclusief BTW zijn getaxeerd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Woondelen</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is bij de WOZ-objekten, met name in de zorgsector beoordeeld of de woondelen op correcte wijze zijn afgebakend en betrokken in de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruiker? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Werktuigenvrijstelling</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is op het taxatieverslag aangegeven of er werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zo nee, is het waarschijnlijk dat bij dit type object geen werktuigen behoren die buiten de waardebepaling moeten blijven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is indien een aftrek wordt gegeven voor werktuigen aangegeven welke werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde opstal(len)</i> | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Is, indien er voor dit type object een landelijke taxatiewijzer bestaat, eenduidig aangegeven welke archetype(n) uit deze taxatiewijzer zijn gebruikt bij de taxatie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is conform de taxatiewijzer de driedeling (ruwbouw, afbouw, installaties) vermeld op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is bij de diverse onderdelen de vervangingswaarde per vierkante meter (of kubieke meter of een andere eenheid) vermeld op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Stemt de vervangingswaarde per vierkante meter (of kubieke meter of andere eenheid) overeen met de kengetallen voor het relevante archetype in de gebruikte taxatiewijzer? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is vermenigvuldiging van de vervangingswaarde per eenheid maal de grootte correct uitgevoerd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn bij de diverse onderdelen de restwaarde en verwachte levensduur vermeld op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Stemmen de restwaarde en levensduur overeen met de kengetallen voor het relevante archetype in de gebruikte taxatiewijzer? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de verlenging levensduur (zie algemeen deel taxatiewijzers) correct uitgevoerd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de correctie voor technische veroudering correct berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Zijn de diverse onderdelen van de factor voor functionele veroudering aannemelijk? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de correctie voor functionele veroudering correct berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is de taxatiewaarde voor het opstal (de opstallen) correct berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Is, indien op één van de genoemde onderdelen wordt afgeweken van de kengetallen uit de landelijke taxatiewijzer, een motivering van deze afwijking vastgelegd bij de taxatie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Grondwaarde</i> | | | | |
| | Is de oppervlakte voor het onderdeel grond die vermeld wordt onder "opbouw taxatie" in overeenstemming met de vermelde (toegekende) oppervlakte? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de gehanteerde grondprijs per vierkante meter aangegeven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de gehanteerde grondprijs aannemelijk in relatie tot de gronduitgifteprijzen van de gemeente? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Indien er een surplus aan grond is, is er onderscheid gemaakt tussen de benodigde grond en het surplus aan grondoppervlakte? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Bijzondere onderdelen correcties</i> | | | | |
| | Indien er sprake is van een bijzondere correctie wordt de reden van deze aftrek (of bijtelling) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is deze reden relevant voor het desbetreffende object? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de hoogte van de aftrek (bijtelling) waarschijnlijk? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Taxatiewaarde</i> | | | | |
| | Is de taxatiewaarde correct berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de taxatiewaarde in overeenstemming met de mogelijk op het taxatieverslag vermelde voor het desbetreffende object gerealiseerde stichtingskosten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de taxatiewaarde in overeenstemming met de mogelijk op het taxatieverslag vermelde voor het desbetreffende object gerealiseerde verkoopprijs/huurprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Controle taxatieverslagen (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|----|-----|-----|
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden is het taxatieverslag, de taxatiewaarde en de taxatie-opbouw beoordeeld (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is er sprake van volledige taxatieverslagen incurante objecten die voldoen aan de eisen voor onderbouwing? (eventueel met toelichting) | | | |
| | Is er sprake van consistente berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde? (eventueel met toelichting) | | | |
| | Zijn alle gebruikte kengetallen in overeenstemming met de landelijke taxatiewijzers, dan wel zijn de afwijkingen afdoende gemotiveerd? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren? | | | |



| Vervolgcontroles | | | |
|------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Vastleggen controle | | | |
|---------------------|----------|----------------|---------------|
| Gecontroleerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20.. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL AGRARISCHE OBJECTEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2020

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| <i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i> | | | | |
| Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van alle agrarische objecten ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2019? (In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld. Een waardedaling wordt aangegeven met een min-teken. $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$ | ... % | | | |
| Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% meer is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie agrarische objecten (bijvoorbeeld melkveehouderij) in de gemeente? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle panden die meer dan 4% in waarde zijn gestegen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | | |
| Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |



| Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% minder is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie agrarische objecten (bijvoorbeeld glastuinbouw) in de gemeente? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle panden die meer dan 2% in waarde zijn gedaald. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen (of gedaald) is? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| | Voor de volgende panden met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden met afwijkende waarde-ontwikkeling | | | |
| Conclusie | | | | |
| | Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle panden? (eventueel met toelichting) | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren? | | | |
| Vervolgcontroles | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling | | ja | nee | nvt |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de agrarische objecten waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikt waarde}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarde}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ | | | | |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de agrarische objecten waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2019?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarde na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2020} \\ \text{een bezwaar is ingediend} \end{array} \right)$ | | | | |
| Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvoor in 2020 een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2019? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2019 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2020? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de objecten waarbij de stijging ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de agrarische objecten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Rapportage onderzochte panden | | | | |
| <p>Voor de volgende panden heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden waarvoor naar de vorige waardepeildatum bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.</p> | | | | |
| Conclusie | | | | |
| Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting) | | | | |
| Te treffen maatregelen | | | | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de bevindingen uit bezwaar zorgvuldiger te verwerken? | | | | |



| | | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Aansluiting op verkoopcijfers

| Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid verkopen</i> | | | | |
| | Aantal verkopen van agrarische objecten tussen 1 januari 2015 en 1 juli 2020: | | | |
| <i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar met de voor agrarische objecten tussen 1 januari 2015 en 1 juli 2020 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2015 en 1 juli 2020 een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking tussen verkoopprijs en getaxeerde waarde? (kwantificering invloed cultuurgrondvrijstelling, werktuigenvrijstelling, etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde verkoopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd voor verschil verkoopprijs en getaxeerde waarde (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde verkoopprijzen? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op verkoopprijzen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Aansluiting op stichtingskosten

| Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid stichtingskosten</i> | | | | |
| | Aantal agrarische objecten met bouwjaar 2015 of later: (De belangrijkste deelobjecten hebben bouwjaar 2015 of later) | | | |
| | Aantal van de overige agrarische objecten met één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten met bouwjaar 2015 of later: (Bijvoorbeeld nieuwbouwstal, nieuwbouwkas). | | | |
| | Aantal agrarische objecten met bouwjaar 2015 of later voor gehele object of voor WOZ-deelobject waarvan stichtingskosten bekend en geanalyseerd zijn: | | | |
| | Zijn van alle recent gebouwde agrarische (WOZ-deel)objecten (bouwjaar 2015 of later) de stichtingskosten geanalyseerd en beschikbaar voor de kwaliteitscontrole? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i> | | | | |
| | Is er een overzicht beschikbaar van de stichtingskosten van de agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2015 of later met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde van het desbetreffende WOZ-deelobject? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| | Bevat dit overzicht alle agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2015 of later? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is voor de agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2015 of later waarvan de stichtingskosten meer dan 5% afwijken van de getaxeerde waarde van het betreffende WOZ-deelobject/ de betreffende WOZ-deelobjecten een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde stichtingskosten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden met (bij één of meer WOZ-deelobjecten) een verschil tussen de stichtingskosten en de getaxeerde waarde van de betreffende onderdelen van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht stichtingskosten. | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Sluiten voor de agrarische objecten de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde stichtingskosten? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op stichtingskosten te verbeteren (of om de beschikbaarheid van geanalyseerde stichtingskosten te verbeteren)? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |



| Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Specifieke controles gebruikte objectkenmerken voor agrarische objecten

| Controle objectkenmerken agrarische objecten | | ja | nee | nvt |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Agrarisch object of woonboerderij</i> | | | | |
| | Is van alle agrarische WOZ-objecten recent (niet langer dan drie jaar geleden) geverifieerd of nog sprake is van bedrijfsmatige agrarische exploitatie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid WOZ-deelobjecten</i> | | | | |
| | Is bij alle agrarische WOZ-objecten geverifieerd of alle waarschijnlijke WOZ-deelobjecten ook zijn geregistreerd en betrokken in de taxatie? (bijvoorbeeld, woonhuis, erf, mestopslag (bij veehouderij), waterberging (bij tuinbouw), etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Materiaalcode</i> | | | | |
| | Is bij de WOZ-deelobjecten gecontroleerd of de correcte materiaalcode (beton, hout, metaal, steen) bij het WOZ-deelobject is geregistreerd en gebruikt bij de taxatie? (betreft alleen WOZ-deelobjecten waarvoor een archetype is gebruikt dat volgens de taxatiewijzer onderscheid maakt naar materiaal van het gebouw) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Functionaliteit gebouwen</i> | | | | |
| | Is bij de agrarische (deel)objecten gecontroleerd of ze voldoen aan de milieu-eisen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Indien agrarische (deel)objecten niet (volledig) voldoen aan de milieu-eisen, hoe is dit tot uitdrukking gebracht in de (onderbouwing van de) taxaties? | | | |
| | Is bij de gebouwen (WOZ-deelobjecten) met een bouwjaar van 1980 of ouder geverifieerd of er sprake is van bijzondere aspecten die de functionaliteit van het gebouw beperken en zijn deze aspecten dan adequaat verwerkt in een functionele aftrek op de waarde van dat WOZ-deelobject? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Zijn de specifiek voor agrarische objecten relevante objectkenmerken die zijn vastgelegd in de WOZ-administratie een goede weergave van de situatie ter plaatse? (eventueel met toelichting) (let op de beoordeling van de algemene objectkenmerken, zoals typering, grootte, bouwjaar, kwaliteit, onderhoud gebeurt aan de hand van het Beoordelingsprotocol objectkenmerken) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de specifieke voor agrarische objecten relevante objectkenmerken te verbeteren (of om de beschikbaarheid van geanalyseerde stichtingskosten te verbeteren)? | | | |



| Controle objectkenmerken agrarische objecten | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Controle taxatieverslagen

| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Aanduiding WOZ-object</i> | | | | |
| | Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekende adres? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i> | | | | |
| | Worden alle kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie en Basisregistratie Kadaster)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Komt de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd vastgelegd in de WOZ-administratie overeen met de vermelding van de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd op het taxatieverslag? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Komt de vermelde totale meegetaxeerde oppervlakte gebouwd overeen met de oppervlakte die wordt vermeld onder opbouw taxatie? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i> | | | | |
| | Valt de vermelde aanduiding van het type object met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn naar verwachting alle relevante deelobjecten vermeld (let met name ook op erf(verharding), mestopslag, waterberging, woondeel, stallen, etc.)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. in relatie tot BAG of tot omgeving) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Wordt de grootte van het object (per deelobject) vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de grootte van de deelobjecten aannemelijk? (bijv. in relatie tot type) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Marktgegevens van het object zelf</i> | | | | |
| | Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag verkocht? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo ja, is de verkoopprijs van het object zelf op het taxatieverslag vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de vermelde verkoopprijs correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag nieuw gebouwd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo ja, zijn de stichtingskosten van het object zelf op het taxatieverslag vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Zijn de vermelde stichtingskosten correct? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde stichtingskosten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Werktuigenvrijstelling</i> | | | | |
| | Is op het taxatieverslag aangegeven of er werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Zo nee, is het waarschijnlijk dat bij dit type object geen werktuigen behoren die buiten de waardebepaling moeten blijven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag) | | ja | nee | nvt |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Vermelding taxatiewaarde en opbouw per onderdeel</i> | | | | |
| | Wordt bij de (meeste) onderdelen op het taxatieverslag (WOZ-deelobjecten) het archetype vermeld? (code en/of omschrijving archetype) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is het vermelde archetype juist? (Let op soort WOZ-deelobject, materiaalkode etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Stemt de waarde per vierkante meter (of kubieke meter of andere eenheid) die voor de diverse onderdelen is vermeld, overeen met de kengetallen voor het relevante archetype in de gebruikte taxatiewijzer? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de taxatiewaarde voor het opstal (de opstallen) correct berekend? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is, indien op één van de genoemde onderdelen wordt afgeweken van de kengetallen uit de landelijke taxatiewijzer, een motivering van deze afwijking vastgelegd bij de taxatie? | | | |
| <i>Grondwaarde</i> | | | | |
| | Is de oppervlakte die vermeld wordt onder "opbouw taxatie" in overeenstemming met de vermelde meegetaxeerde oppervlakte gebouwd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de gehanteerde grondprijs per vierkante meter aangegeven? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Is de gehanteerde grondprijs aannemelijk in relatie tot de marktprijzen in de gemeente en de kengetallen in de taxatiewijzer agrarische grond? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (samenvatting) | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rapportage onderzochte panden</i> | | | | |
| | Voor de volgende panden is het taxatieverslag, de taxatiewaarde en de taxatie-opbouw beoordeeld (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | | | |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| | Is er sprake van volledige taxatieverslagen agrarische objecten die voldoen aan de eisen voor onderbouwing? (eventueel met toelichting) | | | |
| | Zijn alle gebruikte kengetallen in overeenstemming met de landelijke taxatiewijzers, dan wel zijn de afwijkingen afdoende gemotiveerd? (eventueel met toelichting) | | | |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| | Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Vastleggen controle | | | |
|----------------------------|----------|----------------|---------------|
| Gecontroleerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20.. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL OBJECTKENMERKEN

Inleiding

De juiste registratie van alle gegevens over een WOZ-object (hierna: objectkenmerken) is essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Bij de WOZ-uitvoering maken we onderscheid tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

Primaire objectkenmerken zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente. Onder primaire objectkenmerken verstaan wij: de grootte (inhoud, oppervlakte, perceel grootte, etc.), het bouwjaar, het adres / de buurt), het type / soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief karakter. Ze worden vaak bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij ten minste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). Daarnaast kunnen ook andere secundaire objectkenmerken worden geregistreerd. Het is van belang dat de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie wel op een objectieve wijze worden bepaald en uniform worden geregistreerd.

De WOZ-taxaties zijn alleen van goede kwaliteit en voldoende overtuigend als de onderliggende objectkenmerken van goede kwaliteit zijn. Daarom is van belang dat gemeenten of samenwerkingsverbanden waar gemeenten in deelnemen (hierna: gemeenten) zelf volgens een vaste routine de kwaliteit van de objectkenmerken onderzoeken en eventueel maatregelen nemen om verbeteringen te realiseren.

Gebruik protocol

Doel van het beoordelingsprotocol is om de gebruiker een handvat te geven om inzicht te krijgen in de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken en het onderliggende bijhoudingsproces. Om deze doelstelling te bereiken, maken we in dit beoordelingsprotocol onderscheid tussen:

1. de juistheid van de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken;
2. het proces dat ten grondslag ligt aan de bijhouding van de objectkenmerken.

De resultaten van het onderzoek en van de aangebrachte verbeteringen moeten zorgvuldig worden vastgelegd omdat het beoordelingsprotocol dan ook in de richting van externe toezichthouders zoals de controller of interne auditor, de lokale rekenkamer, de accountant en de Waarderingskamer kan worden gebruikt. Dit is echter alleen mogelijk als naast het ingevulde beoordelingsprotocol ook de onderliggende analyses worden bewaard.



Juistheid geregistreerde objectkenmerken

Primaire objectkenmerken

Onder primaire objectkenmerken verstaan wij:

- de grootte (inhoud, oppervlakte);
- het bouwjaar;
- het adres;
- het type/soort object;
- de objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).

1. Onderzoek door middel van een aselecte steekproef van een vooraf bepaald aantal WOZ-objecten (zie toelichting) of de primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie overeen komen met de werkelijkheid. Dit onderzoek vindt plaats door een vergelijking met externe bronnen of eventueel aanvullend onderzoek ter plaatse. Wat is het aantal WOZ-objecten waarbij uit het onderzoek is gebleken dat ten minste één van de primaire objectkenmerken onjuist in de WOZ-administratie is geregistreerd? Vul dit aantal in, in de formule hiernaast en bereken het percentage van de onderzochte WOZ-objecten waarvan ten minste één van de primaire objectkenmerken onjuist is.

$$\frac{[aantal]}{[steekproefgrootte]} \times 100 = \dots\dots\dots \%$$

TOELICHTING

Selectie

Vraag 1 geeft alleen een betrouwbaar beeld van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken als er voldoende WOZ-objecten in de steekproef zijn betrokken en als de WOZ-objecten ook representatief zijn voor de gehele administratie (of voor het deel van de administratie waarop het onderzoek zich richt). Dit vereist enige aandacht. Wij stellen de volgende de werkwijze voor:

Stap 1: Bepaal over welk deel van de WOZ-administratie het beoordelingsprotocol een uitspraak moet doen. Bijvoorbeeld over:

- de gehele administratie;
- alle woningen;
- alle courante niet woningen;
- alle incurante niet woningen;
- alle woningen in een bepaald gebied;
- alle niet-woningen in een bepaalde gemeente (bij samenwerkingsverbanden);
- een groep risicovolle objecten waarvan de medewerkers vermoeden dat de juistheid van de geregistreerde kenmerken te wensen over laat;
- etc.



| Stap 2: | Bepaal hoeveel WOZ-objecten deze selectie omvat. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------|-----|-----|-----------|-----|-----------|----------------------------|--|--|--|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Stap 3: | <p>Bepaal met behulp van de volgende tabel de gewenste steekproefgrootte. Hierbij is het percentage WOZ-objecten waarvan (voor het in stap 1 geselecteerde deel van de WOZ-administratie) uit de vorige meting is gebleken dat één of meerdere van de objectkenmerken niet overeen kwamen met de werkelijkheid van groot belang. Als dit protocol (of een vergelijkbaar onderzoek) nog niet eerder is uitgevoerd, adviseren wij om het aantallen in de meest rechtse kolom als uitgangspunt te nemen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Verondersteld percentage fouten</th> <th>10%</th> <th>15%</th> <th>20%</th> <th>25%</th> <th>1e meting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal WOZ-objecten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>500</td> <td>109</td> <td>141</td> <td>166</td> <td>184</td> <td>197</td> </tr> <tr> <td>1.000</td> <td>122</td> <td>164</td> <td>198</td> <td>224</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>2.000</td> <td>130</td> <td>179</td> <td>220</td> <td>252</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>4.000</td> <td>134</td> <td>187</td> <td>232</td> <td>269</td> <td>299</td> </tr> <tr> <td>8.000</td> <td>136</td> <td>192</td> <td>239</td> <td>279</td> <td>311</td> </tr> <tr> <td>16.000</td> <td>138</td> <td>194</td> <td>243</td> <td>284</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td>32.000</td> <td>138</td> <td>195</td> <td>244</td> <td>286</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>64.000</td> <td>138</td> <td>196</td> <td>245</td> <td>287</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>128.000</td> <td>139</td> <td>196</td> <td>245</td> <td>288</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>256.000</td> <td>139</td> <td>196</td> <td>246</td> <td>288</td> <td>323</td> </tr> <tr> <td>512.000</td> <td>139</td> <td>196</td> <td>246</td> <td>288</td> <td>323</td> </tr> </tbody> </table> | Verondersteld percentage fouten | 10% | 15% | 20% | 25% | 1e meting | Aantal WOZ-objecten | | | | | | 500 | 109 | 141 | 166 | 184 | 197 | 1.000 | 122 | 164 | 198 | 224 | 245 | 2.000 | 130 | 179 | 220 | 252 | 278 | 4.000 | 134 | 187 | 232 | 269 | 299 | 8.000 | 136 | 192 | 239 | 279 | 311 | 16.000 | 138 | 194 | 243 | 284 | 317 | 32.000 | 138 | 195 | 244 | 286 | 320 | 64.000 | 138 | 196 | 245 | 287 | 322 | 128.000 | 139 | 196 | 245 | 288 | 322 | 256.000 | 139 | 196 | 246 | 288 | 323 | 512.000 | 139 | 196 | 246 | 288 | 323 |
| Verondersteld percentage fouten | 10% | 15% | 20% | 25% | 1e meting | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aantal WOZ-objecten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500 | 109 | 141 | 166 | 184 | 197 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.000 | 122 | 164 | 198 | 224 | 245 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.000 | 130 | 179 | 220 | 252 | 278 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.000 | 134 | 187 | 232 | 269 | 299 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.000 | 136 | 192 | 239 | 279 | 311 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16.000 | 138 | 194 | 243 | 284 | 317 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32.000 | 138 | 195 | 244 | 286 | 320 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64.000 | 138 | 196 | 245 | 287 | 322 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 128.000 | 139 | 196 | 245 | 288 | 322 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 256.000 | 139 | 196 | 246 | 288 | 323 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 512.000 | 139 | 196 | 246 | 288 | 323 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stap 4: | Selecteer het in stap 3 bepaalde aantal WOZ-objecten aselect. Dat betekent dat elk WOZ-object evenveel kans heeft om in de steekproef terecht te komen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Let op: voor vraag 2 worden dezelfde WOZ-objecten geselecteerd. Het kan doelmatig zijn om de juistheid van de geregistreerde primaire en secundaire objectkenmerken tegelijkertijd te onderzoeken.</p> <p><i>Uitvoering onderzoek</i></p> <p>Van alle geselecteerde objecten moeten de volgende stappen worden doorlopen:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stap 5: | <p>De in de WOZ-administratie geregistreerde primaire objectkenmerken van de geselecteerde objecten worden vergeleken met de BAG*, met de primaire objectkenmerken zoals die blijken uit een externe bron (makelaarsadvertenties, cyclorama's, luchtfoto's), of met de resultaten van een (in pandige) opname ter plaatse. Op basis hiervan kan de conclusie worden getrokken of de in de WOZ-administratie geregistreerde primaire objectkenmerken aannemelijk zijn. Om te beoordelen of een verschil verder moet worden onderzocht (stap 6) moeten de volgende normen worden toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij woningen mag de grootte maximaal 5% afwijken**; - bij niet-woningen mag de grootte maximaal 10% afwijken**; - als het bouwjaar gelijk is of maximaal 3 jaar afwijkt, wordt deze aannemelijk geacht. (Bij oudere objecten (voor 1950, voor 1900) is grotere afwijking toegestaan.) - het adres moet volledig BAG-conform zijn; - het type/soort object moet overeen komen; - de objectdelen moeten overeen komen. <p>* De vergelijking met de BAG is alleen betekenisvol als er sprake is van een onafhankelijke meting, dat wil zeggen: als de geregistreerde grootte in de WOZ-administratie niet is gebruikt voor de opbouw van de BAG en/of er geen sprake is van</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---------|---|
| | <p>gezamenlijke inmeting van objecten.</p> <p>** De uiteindelijke normen die de Waarderingskamer hanteert bij het beoordelen van de kwaliteit van de geregistreerde grootte luiden als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor woningen geldt dat de BAG en de WOZ-administratie volledig op elkaar moeten aansluiten (afwijking 0%) omdat in beide registraties de gebruiksoppervlakte (zoals beschreven in de meetinstructie) het uitgangspunt is. - Omdat de definities die worden gehanteerd voor het inmeten van de grootte van niet-woningen meestal niet gelijk zijn (gebruiksoppervlakte versus verhuurbaar vloeroppervlak), geldt voor deze categorie WOZ-objecten dat de BAG en de WOZ-administratie aantoonbaar met elkaar in overeenstemming moeten zijn. - De absolute afwijking van de geregistreerde oppervlakte ten opzichte van de werkelijkheid (nauwkeurigheid) mag maximaal 5% zijn. - Bij volledig identieke WOZ-objecten mag er geen verschil zijn in de geregistreerde grootte (dus relatieve afwijking is dus 0%). - De relatieve afwijking in vergelijking met vergelijkbare WOZ-objecten mag maximaal 3% bedragen (bijvoorbeeld bij repeterende bouw is de basiswoning in werkelijkheid 100 m² maar er is sprake van woningen met en zonder aanbouw. In dat geval het onderlinge verschil tussen de woningen een afwijking hebben van maximaal 3% van de oppervlakte van de woning). - Bij minimaal 98 % van de WOZ-objecten (woningen en niet-woningen) moet aan bovenstaande nauwkeurigheidseisen voldaan zijn. |
| Stap 6: | Als er in stap 5 verschillen blijken tussen de WOZ-administratie en de BAG en/of de andere externe bron(nen), moet er nader onderzoek plaatsvinden om te beoordelen of de objectkenmerken in de WOZ-administratie naar verwachting juist (aannemelijk) zijn of niet. Immers de gebruikte andere bron geldt niet als "de waarheid". |
| Stap 7: | Op basis van de vergelijking en (eventueel) op van het nadere onderzoek moet er per WOZ-object de conclusie worden getrokken of de primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd. Daarbij is het uitgangspunt dat de objectkenmerken van één WOZ-object onjuist zijn geregistreerd als dit van één van de geregistreerde objectkenmerken is aangetoond. |

Secundaire objectkenmerken

Niet alle taxatiemodellen maken gebruik van dezelfde secundaire objectkenmerken. In het kader van dit beoordelingsprotocol gaan we daarom uit van de secundaire objectkenmerken die door de gemeente worden gebruikt bij de WOZ-waardebepaling. Daarbij moet minimaal aandacht worden besteed aan:

- de kwaliteit (uitstraling / luxe);
- het onderhoudsniveau;
- de ligging.

| | | |
|---|--|--|
| Welke secundaire objectkenmerken zijn in het onderzoek betrokken? | <input type="checkbox"/> de kwaliteit (uitstraling / luxe) <input type="checkbox"/> het onderhoudsniveau <input type="checkbox"/> de ligging <input type="checkbox"/> Anders nl.: <input type="checkbox"/> Anders nl.: | |
|---|--|--|



| | | |
|---|---|--|
| 2. | <p>Onderzoek door middel van een aselecte steekproef van een vooraf bepaald aantal WOZ-objecten (zie toelichting) of de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie overeen komen met de werkelijkheid. Dit onderzoek vindt plaats door een vergelijking met externe bronnen of eventueel aanvullend onderzoek ter plaatse.</p> <p>Wat is het aantal WOZ-objecten waarbij uit het onderzoek is gebleken dat ten minste één van de secundaire objectkenmerken onjuist in de WOZ-administratie is geregistreerd? Vul dit aantal in, in de formule hiernaast en bereken het percentage van de onderzochte WOZ-objecten waarvan ten minste één van de secundaire objectkenmerken onjuist is.</p> | $\frac{[aantal]}{[steekproefgrootte]} \times 100 = \dots\dots\dots \%$ |
| TOELICHTING | | |
| <p><i>Selectie</i> Hierbij kunnen dezelfde WOZ-objecten als bij vraag 1 (primaire objectkenmerken) worden geselecteerd.</p> | | |
| <p><i>Uitvoering onderzoek</i> Van alle geselecteerde objecten moeten de volgende stappen worden doorlopen:</p> | | |
| Stap 1: | De in de WOZ-administratie geregistreerde secundaire objectkenmerken worden vergeleken met de secundaire objectkenmerken zoals die blijken uit een externe bron (makelaarsadvertenties, cyclorama's, luchtfoto's), of met de resultaten van een (inpanidige) opname ter plaatse. Op basis hiervan moet de conclusie worden getrokken of de in de WOZ-administratie geregistreerde secundaire objectkenmerken aannemelijk zijn. | |
| Stap 2: | Als er in stap 2 bij de vergelijking met de externe bron verschillen blijken tussen de WOZ-administratie en de andere bron(nen), moet er nader onderzoek plaatsvinden om te beoordelen of de objectkenmerken in de WOZ-administratie naar verwachting juist (aannemelijk) zijn of niet. Immers de gebruikte andere bron geldt niet als "de waarheid". | |
| Stap 3: | Op basis van de vergelijking en (eventueel) op van het nadere onderzoek moet er per WOZ-object de conclusie worden getrokken of de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd. Daarbij is het uitgangspunt dat de objectkenmerken van één WOZ-object onjuist zijn geregistreerd als dit van één van de geregistreerde objectkenmerken is aangetoond. | |



| Proces bijhouding objectkenmerken | | ja | nee | nvt |
|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bijhouding objectkenmerken</i> | | | | |
| 3. | Is het afgelopen jaar bij ten minste 20% van de WOZ-objecten inpandig, ter plaatse of met behulp van andere voorziening(en) (makelaarsadvertenties, inlichtingenformulieren, nameten bouwtekeningen, cyclorama's, etc.) beoordeeld of alle objectkenmerken juist in de WOZ-administratie zijn vastgelegd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Is de afgelopen vijf jaar bij ten minste 90% van de WOZ-objecten inpandig, ter plaatse of met behulp van andere voorziening(en) (makelaarsadvertenties, inlichtingenformulieren, nameten bouwtekeningen, cyclorama's, etc.) beoordeeld of alle objectkenmerken juist in de WOZ-administratie zijn vastgelegd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. | Zijn alle relevante bouwvergunningen / omgevingsvergunningen juist en tijdig in de WOZ-administratie verwerkt en is dat aantoonbaar vastgelegd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. | Kan met vastleggingen (bijvoorbeeld met het beoordelingsprotocol aansluiting BAG) worden aangetoond dat de primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie overeen komen met de BAG? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. | Maakt de gemeente voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. | Ligt in deze werkinstructie vast hoe de definities en toepassing ervan zich verhouden tot landelijke standaarden, zoals de Fotowijzer woningen, soort-objectcodelijst, meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen, BAG-definitie bouwjaar? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| <i>Marktanalyse</i> | | | | |
|---------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 9. | Worden de advertenties van de WOZ-objecten die op internet te koop/te huur worden aangeboden systematisch gebruikt om de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken te beoordelen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. | Ontvangt de gemeente systematisch signalen als verkochte WOZ-objecten, na de verkoopdatum, worden verbeterd? Dit kan bijvoorbeeld doordat altijd inlichtingenformulieren worden verstuurd, of doordat verkochte objecten na zes maanden worden bezocht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| <i>Bezwarenafhandeling</i> | | | | |
|----------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 11. | Wordt bij de afhandeling van elk WOZ-bezwaarschrift nagegaan of de (primaire en secundaire) objectkenmerken juist zijn? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. | Wordt jaarlijks, na de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften, een analyse naar de oorzaak van deze bezwaarschriften uitgevoerd en wordt het resultaat van deze analyse, inclusief verbetermaatregelen, vastgelegd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| <i>Controleren en muteren in verband met "domino-effect"</i> | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 13. | Wordt bij mutaties van objectkenmerken naar aanleiding van marktanalyse en bezwaarafhandeling ook systematisch onderzoek gedaan naar domino-effecten bij vergelijkbare WOZ-objecten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| <i>Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling</i> | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 14. | Zijn in het WOZ-proces maatregelen ingebod om te voorkomen dat (met name secundaire) objectkenmerken kunnen worden "aangepast" om de WOZ-taxaties "op waarde" te zetten en zijn deze maatregelen aantoonbaar vastgelegd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| <i>Overige maatregelen</i> | | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 15. | Heeft de gemeente het periodiek systematisch beoordelen van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in het werkproces opgenomen? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16. | Gebruikt de gemeente periodiek actuele luchtfoto's of cyclorama's om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te beoordelen? (Deze beoordeling kan ook in het kader van de bijhouding van de BAG plaatsvinden.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 17. | Doet de gemeente systematisch onderzoek om vergunningsvrije bouw te detecteren? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Samenvatting, conclusies en verbetermaatregelen

| Juistheid geregistreerde objectkenmerken | | ja | nee | nvt |
|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Primaire objectkenmerken</i> | | | | |
| a. | Wat is het totale aantal WOZ-objecten van de gemeente? | ..... |  |  |
| b. | Wat is het percentage van de onderzochte WOZ-objecten waarvan tenminste één van de primaire objectkenmerken onjuist is (antwoord op vraag 1)? |% | | |
| c. | Ervan uitgaande dat het bij onderdeel "b" genoemde percentage representatief is: bij welk aantal WOZ-objecten in de gemeente is mogelijk één van de primaire objectkenmerken onjuist? ("a" vermenigvuldigen met "b")* | ..... |  |  |
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| d. | Voldoet de juistheid van de geregistreerde primaire objectkenmerken aan de eigen kwaliteitseisen van de gemeente? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| e. | Welke maatregelen worden getroffen om de juistheid van de geregistreerde primaire objectkenmerken te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| f. | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| <i>Secundaire objectkenmerken</i> | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| g. | Wat is het percentage van de onderzochte WOZ-objecten waarvan tenminste één van de secundaire objectkenmerken onjuist is (antwoord op vraag 2)? |% | |
| h. | Ervan uitgaande dat het bij onderdeel "g" genoemde percentage representatief is: bij welk aantal WOZ-objecten in de gemeente is mogelijk één van de secundaire objectkenmerken onjuist? ("a" vermenigvuldigen met "g")* | ..... |  |
| <i>Conclusie</i> | | | |
| i. | Voldoet de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken aan de eigen kwaliteitseisen van de gemeente? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | |
| j. | Welke maatregelen worden getroffen om de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken te verbeteren? | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | |
| k. | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| <i>Secundaire objectkenmerken</i> | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| g. | Wat is het percentage van de onderzochte WOZ-objecten waarvan tenminste één van de secundaire objectkenmerken onjuist is (antwoord op vraag 2)? |% | |
| h. | Ervan uitgaande dat het bij onderdeel "g" genoemde percentage representatief is: bij welk aantal WOZ-objecten in de gemeente is mogelijk één van de secundaire objectkenmerken onjuist? ("a" vermenigvuldigen met "g")* | ..... |  |
| <i>Conclusie</i> | | | |
| i. | Voldoet de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken aan de eigen kwaliteitseisen van de gemeente? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | |
| j. | Welke maatregelen worden getroffen om de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken te verbeteren? | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | |
| k. | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

* Dit aantal is een indicatie. De bij de onderdelen "b" en "g" berekende percentages kunnen niet zonder meer worden geëxtrapoleerd naar de gehele gemeente.



| Proces bijhouding objectkenmerken | | ja | nee | nvt |
|-----------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Conclusie</i> | | | | |
| l. | Zijn er mogelijkheden om het proces voor de bijhouding van de objectkenmerken te verbeteren? (Kijk hierbij in elk geval kritisch naar de vragen waar "nee" of "nvt" is ingevuld. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Te treffen maatregelen</i> | | | | |
| m. | Welke maatregelen worden getroffen om het proces voor de bijhouding van de objectkenmerken te verbeteren? | | | |
| <i>Vervolgcontroles</i> | | | | |
| n. | Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vastlegging beoordeling objectkenmerken

| Uitgevoerd door: | | | |
|------------------|----------|-----------------|---------------|
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| | | .. / .. / 20 .. | ..... |



BEOORDELINGSPROTOCOL BEZWARENAFHANDELING

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 20 . .

Inhoudelijke gevolgen afhandeling bezwaren

| | Huurwoningen ¹ | Eigenwoningen | Nietwoningen |
|---|---------------------------|---------------|--------------|
| Aantal WOZ-objecten waarbij sprake is geweest van contact met belanghebbende en/of gemachtigde voorafgaand aan of na het verzenden van de WOZ-beschikkingen (maar voor het indienen van een bezwaar) door: | | | |
| - voormelding per brief | | | |
| - (voor)overleg over kenmerken en waarde | | | |
| - instemming/reactie op informatie via site | | | |
| - verstrekken inlichtingenformulier | | | |
| - contact tijdens opname/taxatie ter plaatse | | | |
| - telefonisch contact | | | |
| Voor hoeveel van deze WOZ-objecten waarover voor het verzenden van de WOZ-beschikkingen of tijdens de bezwaarperiode contact is geweest met belanghebbende of de gemachtigde, is uiteindelijk toch een bezwaar ingediend? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn één of meer bezwaarschriften ontvangen? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is het bezwaar afgehandeld? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de beschikking gehandhaafd? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de vastgestelde waarde veranderd? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de beschikking vernietigd in verband met verkeerde belanghebbende? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de beschikking vernietigd in verband met verkeerde afbakening? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de beschikking vernietigd om andere redenen? | | | |

¹ Het gaat om huurwoningen die op grootschalige basis worden verhuurd door bijvoorbeeld woningcorporaties en beleggers.



| | | | |
|---|--|--|--|
| Percentage objecten waarbij bezwaar heeft geleid tot verandering van de vastgestelde waarde ten opzichte van het aantal objecten onder bezwaar? | | | |
| Voor hoeveel objecten waartegen geen bezwaar is gemaakt is de waarde ambtshalve verminderd? | | | |
| Voor hoeveel objecten waartegen geen bezwaar is gemaakt is de waarde herzien (verhoogd)? | | | |
| Percentage objecten waarbij het bezwaar, een ambtshalve vermindering of een herziening heeft geleid tot verandering van de vastgestelde waarde ten opzichte van het totaal aantal objecten in de gemeente? | | | |
| Voor hoeveel van de WOZ-objecten waartegen bezwaar is gemaakt of waarover informeel contact is geweest, heeft de beoordeling geleid tot wijzigingen of is er na onderzoek "domino-effect" een wijziging aangebracht: - in de objectafbakening - in de primaire objectkenmerken - in de secundaire objectkenmerken - in de taxatiewaarde en/of taxatieverslag? | | | |
| Wat is de totale waarde van de WOZ-objecten, waarvan de waarde is veranderd na bezwaar (inclusief ambtshalve vermindering en herziening), zoals deze oorspronkelijk is beschikt? | | | |
| Wat is de totale waarde van de WOZ-objecten, waarvan de waarde is veranderd na bezwaar (inclusief ambtshalve vermindering en herziening), zoals deze geldt na de uitspraak op bezwaar? | | | |
| Wat is de totale procentuele waardeverandering als gevolg van de bezwaarafhandeling (inclusief ambtshalve waardevermindering en herziening)? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten is bij de uitspraak op bezwaar (inclusief ambtshalve waardevermindering) sprake van een waardevermindering van: - minder dan 2% - minder dan 5% - minder dan 10% - meer dan 20% ? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten is bij de uitspraak op bezwaar sprake van een waardeverhoging? | | | |



| Conclusies | | | |
|--|--|--|--|
| Is de kwaliteit van de geregistreerde objectafbakening en objectkenmerken voldoende? | | | |
| Is de kwaliteit van de (voorlopige) taxatiewaarde/taxatieverslag voldoende? | | | |
| Maatregelen | | | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de objectafbakening en objectkenmerken te verbeteren? | | | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de taxatiewaarde/taxatieverslag te verbeteren? | | | |

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

| | Huur-woningen | Eigen woningen | Niet-woningen |
|---|---------------|----------------|---------------|
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn binnen zes weken na de dagtekening van de massaal verzonden WOZ-beschikkingen één of meer bezwaarschriften ontvangen? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn na de termijn van zes weken na de dagtekening van de massaal verzonden WOZ-beschikkingen één of meer bezwaarschriften ontvangen? | | | |
| Voor hoeveel van de WOZ-objecten waarvoor één of meer bezwaarschriften zijn ontvangen, is de afhandeling van een bezwaar afgerond vóór: | | | |
| 1 juli 20 . . (40%) | | | |
| 1 oktober 20 . . (90%) | | | |
| 1 november 20 . . (95%) | | | |
| 1 december 20 . . (95%) | | | |
| 1 januari 20 . . (100%) | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de afhandeling van het bezwaar niet op 1 januari 20.. afgerond? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is de afhandeling van het bezwaar dat vóór 15 november is ontvangen, niet op 1 januari 20.. afgerond? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten waarvoor na 15 november een bezwaar is ingediend, is de afhandeling van het bezwaar niet binnen zes weken afgerond? | | | |
| Wat is de gemiddelde duur van de afhandeling van een bezwaar (verschil tussen datum uitspraak en datum bezwaarschrift)? | | | |



| Conclusie | |
|--|--|
| Voldoet de afhandeling van bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen aan de eisen voor tijdige afhandeling? | |
| Voldoet de snelheid van afhandeling van deze bezwaren aan de beoogde zorgvuldige communicatie met belanghebbenden en aan de eisen met het oog op een zorgvuldig administratief proces en gecontroleerde doorwerking naar volgende jaren? | |
| Maatregelen | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de snelheid van afhandeling van de bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen die in de eerste acht weken worden verzonden te optimaliseren? | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de snelheid van afhandeling van de bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen die niet massaal aan het begin van het jaar zijn verzonden, te optimaliseren? | |



Betekenis bezwaren op basis van "no cure no pay"

| | Huur-woningen | Eigen woningen | Niet-woningen |
|--|---------------|----------------|---------------|
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn één of meer bezwaarschriften ontvangen? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is dit bezwaar ingediend op basis van "no cure no pay"? | | | |
| Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is de waarde in de uitspraak op bezwaar veranderd? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten waartegen op basis van "no cure no pay" bezwaar is gemaakt, is de afhandeling hiervan niet op 1 januari 20.. afgerond? | | | |
| Wat is de gemiddelde duur van de afhandeling van een bezwaar ingediend op basis van "no cure no pay" (verschil tussen datum uitspraak en datum bezwaarschrift)? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten is bij de uitspraak op bezwaar ingediend op basis van "no cure no pay" sprake van een waardevermindering van <ul style="list-style-type: none"> - minder dan 2% - minder dan 5% - minder dan 10% - meer dan 20% ? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten is bij de uitspraak op bezwaar ingediend op basis van "no cure no pay" sprake van een waardeverhoging? | | | |
| Voor hoeveel van de WOZ-objecten waartegen op basis van "no cure no pay" bezwaar is gemaakt, heeft de beoordeling van het bezwaar geleid tot wijzigingen: <ul style="list-style-type: none"> - in de objectafbakening - in de primaire objectkenmerken - in de secundaire objectkenmerken - in de taxatiewaarde en/of taxatieverslag? | | | |
| Welk bedrag aan vergoeding van proceskosten is uitgekeerd aan belanghebbenden en/ of gemachtigden? | | | |



| Conclusies | |
|--|--|
| Wijken de resultaten van de beoordeling van bezwaren door "no cure no pay" bedrijven af van de overige bezwaren? | |
| Hoe verhouden zich de kosten voor proceskosten zich ten opzichte van de totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ? | |
| Maatregelen | |
| Welke maatregelen worden getroffen om de behandeling van bezwaren op basis van "no cure no pay" doelmatig te houden? | |

Beroepsprocedures

| | Huur-woningen | Eigen woningen | Niet-woningen |
|---|---------------|----------------|---------------|
| Voor hoeveel WOZ-objecten zijn één of meer beroepsprocedures gestart? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is dit beroep ingediend op basis van "no cure no pay" en gericht tegen de vergoeding aan proceskosten? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is dit beroep ingediend op basis van "no cure no pay" en gericht tegen de waarde? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is een beroep ingediend en is na heroverweging besloten het beroep in te trekken? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten staat de behandeling van het beroep nog open? | | | |
| Voor hoeveel WOZ-objecten is uitspraak gedaan in beroep? | | | |
| Voor hoeveel van deze WOZ-objecten is de waarde na intrekking van een beroep of in de uitspraak op beroep veranderd? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten is de waarde na intrekking van een beroep of in de uitspraak op beroep sprake van een waardevermindering van - minder dan 2% - minder dan 5% - minder dan 10% - meer dan 20% ? | | | |
| Bij hoeveel WOZ-objecten was bij de uitspraak op beroep sprake van een waardeverhoging? | | | |



| | | | |
|--|--|--|--|
| Voor hoeveel van de WOZ-objecten heeft de beoordeling van het beroep geleid tot wijzigingen: | | | |
| - in de objectafbakening | | | |
| - in de primaire objectkenmerken | | | |
| - in de secundaire objectkenmerken | | | |
| - in de taxatiewaarde en/of taxatieverslag? | | | |
| Welk bedrag aan vergoeding van proceskosten is uitgekeerd aan belanghebbenden en/ of gemachtigden? | | | |

| Conclusies | |
|---|--|
| Zijn er in de beroepsprocedures fouten in objectgegevens en/of taxaties naar voren gekomen, die ook eerder in het proces onderkend hadden kunnen worden? | |
| Hoe verhouden zich de kosten voor proceskosten zich ten opzichte van de kosten voor bijhouding WOZ-administratie en uitvoering taxaties? | |
| Maatregelen | |
| Welke maatregelen worden getroffen om fouten in objectgegevens en/of taxaties, eerder te onderkennen in het proces zodat het aantal beroepszaken wordt geminimaliseerd? | |

| Vastleggen controle | | | |
|----------------------------|----------|-----------------|---------------|
| Geanalyseerd door: | | | |
| Naam: | Functie: | Datum: | Handtekening: |
| ..... | ..... | .. / .. / 20 .. | ..... |



DEEL IV

Bijlagen

[1. International Valuation Standards](#)

[2. Vastleggingen](#)

[3. Bronnen ten behoeve van het bijhouden van de geregistreerde objectkenmerken](#)

[4. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen \(onderbouwing taxatie\)](#)

[5. Kwaliteitseisen taxatieverslag niet-woningen \(onderbouwing taxatie\)](#)

[6. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen in aanbouw \(onderbouwing taxatie\)](#)

[7. Voorbeelden taxatieverslagen](#)

[8. Rollen in het kader van de bewaking van de vakbekwaamheid van betrokken medewerkers](#)

[9. Waardering objecten in aanbouw](#)

[10. Waardering van mantelzorgwoningen](#)

[11. WOZ-tijdljn](#)



1. International Valuation Standards

Marktwaaarde als waarderingsgrondslag²

1.0 Inleiding

1.1 Het doel van deze standaard is een algemene definitie te geven van het begrip marktwaarde. Deze standaard licht ook de algemene criteria toe met betrekking tot deze definitie en de toepassing ervan op de marktwaardebepaling van vastgoed.

1.2 Het begrip marktwaarde staat voor de ruilwaarde, ofwel het bedrag dat vastgoed zou opbrengen indien het, onder de omstandigheden die voldoen aan de eisen van de definitie van de marktwaarde, op de (vrije) markt ten verkoop zou worden aangeboden. Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur eerst bepalen wat het meest doelmatige, meest doeltreffende of meest waarschijnlijke gebruik is. (Zie International Valuation Standards [IVS], Concepts Fundamental to Generally Accepted Valuation Principles, §§ 6.3, 6.4, 6.5.) Dat kan voortzetting van het bestaande gebruik zijn, of alternatief gebruik. Dat wordt vastgesteld op grond van marktreferenties.

1.3 De marktwaarde wordt geschat door waardebepalingsmethoden en procedures toe te passen die gerelateerd zijn aan de aard van het vastgoed, alsmede aan de meest waarschijnlijke omstandigheden waaronder het desbetreffende vastgoed op de markt zou worden verhandeld.

De meest gebruikelijke methoden voor het schatten van marktwaarde zijn onder meer de benadering van de vergelijkbare verkooptransacties, de benadering van de inkomstenkapitalisatie (waaronder de analyse van de gediscoteerde kasstromen) en de kostenbenadering.

1.4 Alle methoden, technieken en procedures voor het schatten van marktwaarde zullen, indien toepasbaar en op juiste en correcte wijze als instrument gebruikt, leiden tot een

² De "International Valuation Standards" geven normen op het gehele terrein van de waardebepalingsmethodes. Deze normen richten zich ook op waardering van andere vermogensbestanddelen dan onroerend goed. De hier weergegeven richtlijn voor de massale waardebepalingsmethodes van onroerende zaken is een onderdeel van deze set van normen en moet ook gebruikt worden in samenhang met de overige normen vastgelegd in de genoemde Standards.

De "European Valuation Standards" geven een gelijklopende definitie van het begrip marktwaarde.



gebruikelijke weergave van marktwaarde, mits deze instrumenten uitgaan van criteria die van de markt zijn afgeleid. Vergelijkbare verkooptransacties of andere vergelijkingen met marktgerelateerde acties moeten zijn afgeleid van waarnemingen van de markt. De benadering van de inkomstenkapitalisatie, waaronder de analyse van de gediscoteerde kasstromen, moet berusten op kasstromen en op rendementpercentages die in de markt tot stand zijn gekomen.

Bouwkosten en afschrijvingen moeten worden bepaald onder verwijzing naar een analyse van realistische kostenschattingen en geaccumuleerde afschrijvingen. De beschikbaarheid van gegevens en de markt- en vastgoedomstandigheden zelf bepalen welke waarde-bepalingsmethoden het meest ter zake doen en geschikt zijn. Toch moet de uitkomst van het gebruik van enig van de hierboven genoemde methoden tot de marktwaarde leiden indien elke toegepaste methode berust op gegevens die van de marktobservaties afgeleid zijn.

1.5 De wijze waarop vastgoed gewoonlijk wordt verhandeld, bepaalt welke methoden of procedures om marktwaarde te schatten toepasbaar zijn. Wanneer zij uitgaan van markt-informatie, zijn alle methoden vergelijkend van aard. In elke situatie waarin een waarde moet worden bepaald, zijn in het algemeen één of meer methoden het meest representatief voor de activiteiten op de (vrije) markt. Voor elke opdracht inzake marktwaarde zal de (professionele) taxateur elke methode in overweging nemen om te bepalen welke methode(n) in een specifiek geval het meest geschikt is/zijn.

2.0 Reikwijdte

2.1 IVS 1 is van toepassing op de vaststelling van de marktwaarde van objecten, die gewoonlijk grond en gebouwen samen met de daarmee verband houdende zaken zullen zijn. Verder gaat IVS 1 ervan uit dat het object bestemd is voor verkoop op de markt. Dit wordt anders wanneer de waarde ervan wordt bepaald als onderdeel van een ‘going concern’ of voor enig ander doel.

3.0 Definities

3.1 Voor het doel van deze standaarden wordt marktwaarde als volgt gedefinieerd:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden



overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

3.2 De term vastgoed wordt gebruikt, omdat deze standaarden zich concentreren op de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Omdat deze standaarden ook betrekking hebben op financiële verslaggeving, kan de term actief voor een algemene toepassing van de definitie in plaats van de term vastgoed worden gelezen. Elk element van de definitie heeft zijn eigen conceptuele kader:

3.2.1 ‘het geschatte bedrag’ verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs (gewoonlijk in de nationale valuta) die voor het vastgoed betaald moet worden in een zakelijke markttransactie, waarbij partijen een passende afstand tot elkaar houden. Marktwaaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen op de dag waarop de waarde volgens de eerdergenoemde definitie wordt bepaald. Het is de gunstigste prijs die koper en verkoper redelijkerwijze kunnen verwachten. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit, die is beïnvloed door specifieke voorwaarden of omstandigheden, zoals een ongewone financiering, ‘sale & leasebackregelingen’, speciale vergoedingen of kortingen die zijn toegekend door eenieder die bij de verkooptransactie betrokken is, of door enig element uit het begrip ‘bijzondere waarde’ (zoals gedefinieerd in IVSC Standard 2, § 3.5).

3.2.2 ‘zou worden overgedragen’ verwijst naar het feit dat de waarde van vastgoed een geschat bedrag is en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs waarvan de ‘markt’ verwacht dat een transactie die aan alle elementen van de definitie van marktwaaarde voldoet op de dag waarop de waarde wordt bepaald, tot stand zou zijn gekomen.

3.2.3 ‘op de waardepeildatum’ houdt in dat de geschatte marktwaaarde op dat bepaalde tijdstip geldt. Doordat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de eerder geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of misplaatst zijn geworden. De prijs waartegen vastgoed wordt gewaardeerd, zal de werkelijke toestand en omstandigheden van de markt tot uitdrukking brengen, zoals die op de dag van de taxatie golden, niet eerder of later. De definitie gaat er ook van uit dat de eigenaarswisseling en de afwikkeling van de verkoopovereenkomst gelijktijdig plaatsvinden zonder enige prijsverandering, die anders tot stand zou kunnen komen.

3.2.4 ‘tussen een bereidwillige koper’ betekent dat de koper gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet verplicht is. Hij is noch al te gretig, noch vastbesloten om het vastgoed tegen elke prijs te kopen. Hij laat zich evenmin leiden door de waan van de dag, noch door



irreële verwachtingen in de markt. Hij gaat niet uit van een denkbeeldige of veronderstelde markt waarvan niet kan worden aangetoond of voorzien dat die bestaat. Hij zal geen hogere prijs betalen dan de markt verlangt. De verkoper behoort tot de groep die ‘de markt’ vormt. Een taxateur gaat niet uit van onrealistische veronderstellingen over marktomstandigheden en evenmin mag hij uitgaan van een marktwaarde die op een hoger niveau ligt dan wat redelijkerwijs haalbaar is.

3.2.5 ‘een bereidwillige verkoper’ betekent een verkopende partij die noch al te gretig is, noch gedwongen om tegen elke prijs te verkopen. Hij is evenmin bereid aan te dringen op een prijs die in de huidige markt niet redelijk kan worden geacht. De verkoper is gemotiveerd om het vastgoed onder de geldende marktvoorwaarden te verkopen voor de hoogst haalbare prijs op de (vrije) markt na een behoorlijke marketing, wat die prijs ook zal worden. De feitelijke omstandigheden beïnvloeden zijn overwegingen niet, omdat de verkoper in kwestie een ‘hypothetische’ eigenaar is.

3.2.6 ‘in een zakelijke transactie’ betekent dat de partijen niet in een bijzondere of speciale relatie tot elkaar staan (zoals moeder- en dochtermaatschappijen, of verhuurder en huurder) die ertoe kan leiden dat het niveau van de prijs niet marktconform is, of afwijkt vanwege een element van bijzondere waarde (zoals gedefinieerd in IVSC Standard 2, § 3.8). De transactie tegen marktwaarde wordt verondersteld gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en ieder zelfstandig (zonder last) handelen.

3.2.7 ‘na een behoorlijke marketing’ betekent dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn; en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs, in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De aanbiedingsperiode kan variëren naar marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om het vastgoed onder de aandacht te brengen van een passend aantal potentiële kopers. De introductieperiode gaat aan de dag van de waardebepaling vooraf.

3.2.8 ‘waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent’ veronderstelt dat de koper en verkoper redelijk ter zake kundig zijn met betrekking tot de aard en kenmerken van het vastgoed, zijn feitelijke en potentiële gebruiksmogelijkheden en dat zij op de hoogte waren van de marktsituatie toen het vastgoed werd gewaardeerd. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij met die kennis in haar eigen belang handelt en met overleg streeft naar de beste prijs gezien haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat in de transactie prudent is, moet worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende situatie en niet met de wijsheid achteraf. Het is niet noodzakelijkerwijs als lichtvaardig te beschouwen als een verkoper op een markt met dalende prijzen vastgoed verkoopt tegen een prijs die lager is dan



eerdere marktniveaus. Evenals in andere situaties van koop en verkoop op markten met wisselende prijzen geldt ook in gevallen die hier worden bedoeld, dat de prudente koper of verkoper handelt in overeenstemming met de beste marktinformatie die op het moment beschikbaar is.

3.2.9 'niet onder dwang' houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door onevenredige dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

3.3 Onder marktwaarde wordt de waarde begrepen van een actief zoals die wordt geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met koop of verkoop samenhangende belastingen.

3.4 Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik ('Highest And Best use') houdt in: het meest waarschijnlijke gebruik van vastgoed dat fysiek mogelijk, op de juiste wijze beoordeeld, wettelijke toegestaan en financieel haalbaar is, resulterend in de hoogste waarde voor het object waarvan de waarde wordt bepaald.

Originele tekst van de International Valuation Standard, Standard 1 Market Value Basis of Valuation

1.0 Introduction

1.1 The objective of this Standard is to provide a common definition of Market Value. This Standard also explains the general criteria relating to this definition and to its application in the valuation of property when the purpose and intended use of the valuation calls for estimation of Market Value.

1.2 Market Value is a representation of value in exchange, or the amount a property would bring if offered for sale in the (open) market at the date of valuation under circumstances that meet the requirements of the Market Value definition. To estimate Market Value, a Valuer must first determine highest and best use, or most probable use. (See International Valuation Standards [IVSs], Concepts Fundamental to Generally Accepted Valuation Principles, paras.



6.3, 6.4, 6.5.) That use may be for continuation of a property's existing use or for some alternative use. These determinations are made from market evidence.

1.3 Market Value is estimated through application of valuation methods and procedures that reflect the nature of property and the circumstances under which given property would most likely trade in the market. The most common methods used to estimate Market Value include the sales comparison approach, the income capitalisation approach, including discounted cash flow analysis, and the cost approach.

1.4 All Market Value measurement methods, techniques, and procedures will, if applicable and if appropriately and correctly applied, lead to a common expression of Market Value when based on market-derived criteria. Sales comparisons or other market comparisons should evolve from market observations. The income capitalisation approach, including discounted cash flow analysis, should be based on market-determined cash flows and market-derived rates of return. Construction costs and depreciation should be determined by reference to an analysis of market-based estimates of costs and accumulated depreciation. Although data availability and circumstances relating to the market or the property itself will determine which valuation methods are most relevant and appropriate, the outcome of using any of the foregoing procedures must be Market Value if each method is based on market-derived data.

1.5 The manner in which property would ordinarily trade in the market distinguishes the applicability of the various methods or procedures of estimating Market Value. When based on market information, each method is a comparative method. In each valuation situation one or more methods are generally most representative of (open) market activities. The Valuer will consider each method in every Market Value engagement and will determine which methods are most appropriate.

2.0 Scope

2.1 IVS 1 applies to the Market Value of property, normally real estate and related elements. It requires that the property under consideration be viewed as if for sale on the market, in contrast to being evaluated as a part of a going concern or for some other purpose.

3.0 Definitions

3.1 Market Value is defined for the purpose of these Standards as follows:



Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion.

3.2 The term property is used because the focus of these Standards is the valuation of property. Because these Standards encompass financial reporting, the term asset 1 may be substituted for general application of the definition. Each element of the definition has its own conceptual framework:

3.2.1 'The estimated amount...' refers to a price expressed in terms of money (normally in the local currency), payable for the property in an arm's-length market transaction. Market Value is measured as the most probable price reasonably obtainable in the market on the date of valuation in keeping with the Market Value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of Special Value (defined in IVSC Standard 2, para. 3.5).

3.2.2 '...a property should exchange...' refers to the fact that the value of a property is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price at which the market expects a transaction that meets all other elements of the Market Value definition should be completed on the date of valuation.

3.2.3 '...on the date of valuation...' requires that the estimated Market Value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the actual market state and circumstances as of the effective valuation date, not as of either a past or future date. The definition also assumes simultaneous exchange and completion of the contract for sale without any variation in price that might otherwise be made.

3.2.4 '...between a willing buyer...' refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over-eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present property owner is included among those who constitute 'the



market.’ A Valuer must not make unrealistic assumptions about market conditions nor assume a level of market value above that which is reasonably obtainable.

3.2.5 ‘...a willing seller...’ is neither an over-eager nor a forced seller, prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the property at market terms for the best price attainable in the (open) market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual property owner are not a part of this consideration because the ‘willing seller’ is a hypothetical owner.

3.2.6 ‘...in an arm’s-length transaction...’ is one between parties who do not have a particular or special relationship (for example, parent and subsidiary companies or landlord and tenant) that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of Special Value. (See IVS 2, para. 3.8.) The Market Value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently.

3.2.7 ‘...after proper marketing...’ means that the property would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the Market Value definition. The length of exposure time may vary with market conditions, but must be sufficient to allow the property to be brought to the attention of an adequate number of potential purchasers. The exposure period occurs prior to the valuation date.

3.2.8 ‘...wherein the parties had each acted knowledgeably and prudently...’ presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the property, its actual and potential uses, and the state of the market as of the date of valuation. Each is further presumed to act for self-interest with that knowledge, and prudently to seek the best price for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the date of valuation, not with benefit of hindsight at some later date. It is not necessarily imprudent for a seller to sell property in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other purchase and sale situations in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time.

3.2.9 ‘...and without compulsion...’ establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

3.3 Market Value is understood as the value of an asset estimated without regard to costs of sale or purchase and without offset for any associated taxes.



3.4 Highest and Best Use (HABU). The most probable use of a property, which is physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, and which results in the highest value of the property being valued.



2. Vastleggingen

Beoordeling vastlegging objectafbakening

Met betrekking tot de vastlegging van de objectafbakening en de relaties van de afgebakende onroerende zaken met de objecten in de Basisregistratie Kadaster (kadastrale onroerende zaken: kadastrale percelen en kadastrale appartementen) en de objecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (verblijfsobjecten, standplaatsen, ligplaatsen en panden) hanteert de Waarderingskamer, mede op basis van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken en de Catalogus Basisregistratie WOZ de volgende criteria:

- van elk WOZ-object binnen het grondgebied van de gemeente waarvan de waarde bepaald moet worden en/of waarvan de gegevens aan de afnemers geleverd moeten worden, is de relatie met de desbetreffende kadastrale percelen en/of kadastrale appartementen vastgelegd. Dit betekent dat voor elk van deze WOZ-objecten geregistreerd moet zijn:
 - objectaanduiding (uniek WOZ-objectnummer)
en voor elk betrokken kadastraal perceel of kadastraal appartement:
 - kadastrale gemeentecode
 - sectie
 - perceelnummer
 - perceel-indexletter
 - perceel-indexnummer
 - begin- en eventueel einddatum van de relatie
 - kadastrale oppervlakte (niet bij appartementen)
 - toegekende oppervlakte (niet bij appartementen)
(in de uitzonderingssituatie dat sprake is van een gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd WOZ-object eveneens:
 - meegetaxeerde oppervlakte gebouwd per kadastraal perceel);
- alle overige (delen van) kadastrale percelen binnen het grondgebied van de gemeente (dit zijn uitgezonderde ongebouwde objecten) zijn zodanig vastgelegd dat ze gebruikt kunnen worden voor volledigheidscntrole en voor het beoordelen of de uitzondering terecht is toegepast en of deze van toepassing blijft na een mutatie van het desbetreffende perceel;
De gemeente hanteert één van de volgende methoden of een combinatie van deze methoden om deze uitgezonderde ongebouwde percelen in de WOZ-administratie te



verwerken, zodat volledigheidscntrole en beoordeling juistheid typering als uitgezonderd object mogelijk zijn:

- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden volledig conform de regels voor de objectafbakening opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten (bijvoorbeeld een WOZ-object bestaande uit bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond van ondernemer X);
- alle uitgezonderde ongebouwde objecten worden opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar niet volledig conform de regels voor de objectafbakening (bijvoorbeeld alle natuurgebieden van Staatsbosbeheer als één object, ongeacht de vraag of sprake is van een samenstel). In de praktijk wordt dit aangeduid als "container";
- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden niet opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar in een ander administratief bestand (bijvoorbeeld kadastraal bestand, afzonderlijke database of spreadsheet). Hierbij wordt een aantekening gemaakt met betrekking tot de reden van "uitzondering";
- het onderscheid tussen WOZ-objecten waarvoor een waarde vastgesteld moet worden en die geleverd worden en de " uitgezonderde ongebouwde objecten" wordt gemaakt in een GIS-systeem (digitale WOZ-kaart) en alleen van de eerste soort objecten worden de gegevens vastgelegd in het WOZ-objectenbestand;

De uitgezonderde ongebouwde percelen worden niet vermeld in de Basisregistratie WOZ.

- van elk WOZ-object binnen het grondgebied van de gemeente waarvan de waarde bepaald moet worden en/of waarvan de gegevens aan de afnemers geleverd moeten worden, is, indien van toepassing de relatie met de desbetreffende verblijfsobjecten, standplaatsen, ligplaatsen en/of panden zonder verblijfsobject vastgelegd. Dit betekent dat voor elk van deze WOZ-objecten geregistreerd moet zijn:
 - objectaanduiding (uniek WOZ-objectnummer) en elk betrokken BAG-object:
 - verblijfsobjectidentificatie;
 - standplaatsidentificatie;
 - ligplaatsidentificatie of
 - pandidentificatie;
- de geregistreerde objectafbakening, de geregistreerde kadastrale gegevens en de geregistreerde relatie naar BAG-objecten zijn correct en actueel vastgelegd in de Basisregistratie WOZ;



- voor de gehele oppervlakte van de gemeente die volgens de WOZ-administratie aangemerkt is als uitgezonderde ongebouwde objecten (dus ook voor gedeeltelijk uitgezonderde objecten) wordt deze typering aannemelijk gemaakt. De gegevens waarop het besluit om een object aan te merken als "uitgezonderd" worden vastgelegd, zoals bijvoorbeeld retour ontvangen inlichtingenformulieren. Inspanningen voor het aannemelijk maken van deze typering kunnen achterwege blijven, wanneer de waarde van het desbetreffende ongebouwde perceel naar verwachting lager uitkomt dan de toegestane efficiëncyvrijstelling (artikel 220h Gemeentewet, € 12.000). In dat geval kan de gemeente er zonder nader onderzoek vanuit gaan dat de uitzondering van toepassing is en dat waardebepaling achterwege kan blijven.

Voor het globaal inschatten of de waarde onder genoemde drempel blijft, moet de gemeente de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan kennen. (Ter indicatie: wanneer sprake is van bijvoorbeeld een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden en een grondwaarde van circa € 3 per vier-kante meter, betekent de genoemde drempel dat nader onderzoek achterwege kan blijven bij ongebouwde percelen met een oppervlakte tot circa 3.500 vierkante meter. Indien sprake is van mogelijkheden voor bijvoorbeeld woningbouw zal in verband met de veel hogere grondwaarde per vierkante meter de desbetreffende grens naar verwachting minder dan 100 vierkante meter zijn.)

Vastlegging objectgegevens

Objectgegevens woningen

Voor elke woning is tenminste het onderstaande geregistreerd:

- objectaanduiding;
- adresgegevens;

Voor de objectaanduiding en de adresgegevens wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van aanduidingen die beschikbaar zijn in de BAG. Zie hiervoor de handreiking "Samenhang BAG en WOZ objecten".

- soort woning;

Dit betreft de soort woning bepaald aan de hand van vaste definities, bij voorkeur op basis van de landelijke uniforme Fotowijzer woningen. Deze Fotowijzer woningen wordt door meerdere partijen gebruikt ook buiten de WOZ-taxaties. De meest recente versie van Fotowijzer woningen wordt gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl). Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan.



- etage of woonlaag (bij meergezinswoningen);
De etage of woonlaag waarop de woning is gelegen. Alleen registreren bij meergezinswoningen (woningen in stapelbouw).
- buurt.
De buurt waarin de woning is gelegen (bij voorkeur officiële CBS-buurt of anders buurtindeling die ook voor belanghebbende herkenbaar is).

Indien noodzakelijk zijn de volgende gegevens uitgesplitst naar deelobjectniveau; indien uitsplitsing niet noodzakelijk is dan zijn deze gegevens op objectniveau geregistreerd:

- type deelobjecten (onderdelen), (alleen registreren indien uitsplitsing naar deel-objecten nodig is);
Dit betreft een aanduiding van belangrijke deelobjecten, zoals woonruimte, bijgebouwen en grond. Voor typering van de deelobjecten (onderdelen) is bij voorkeur gebruik gemaakt van vaste definities op basis van de landelijke uniforme deelobject-codelijst. De meest recente versie van de deelobject-codelijst wordt gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl). Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan.

Bijvoorbeeld worden als afzonderlijk deelobject vermeld:

- woonruimte exclusief de afzonderlijke bijgebouwen (zoals garage, carport, berging/schuur)
 - tuin bij meergezinswoning (indien aanwezig)
- grootte;
Dit betreft de grootte van het (deel)object, bepaald volgens een vaste meetinstructie. De grootte van het (deel)object wordt gerelateerd aan de grootte (gebruiksoppervlakte) van het verblijfsobject in de BAG. In het taxatiemodel en in het taxatieverslag mag bij de onderlinge vergelijking van woningen zowel gebruik gemaakt worden van de gebruiksoppervlakte als van de (bruto-)inhoud. De oppervlakte dan wel inhoud wordt gemeten volgens NEN 2580. Zie ook de "meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" en de "meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580", die te vinden zijn op de site van de Waarderingskamer.
Tenminste is vermeld:
 - grootte van de woning (of van de woonruimte)
 - grootte van de kavel



- bouwjaar;
Het bouwjaar van de woning betreft het jaar waarin de woning is opgeleverd voor bewoning. Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer dit bouwjaar heeft geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) dan het bouwjaar per deelobject registreren. Het bouwjaar van een (deel)object wordt gerelateerd aan het bouwjaar van het pand in de BAG.
- secundaire objectkenmerken, zoals kwaliteit, onderhoudstoestand, voorzieningen, ontsluiting;
Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze kenmerken hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding van de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudstoestand, de aanwezige voorzieningen en de wijze van ontsluiting van het object geregistreerd (bij voorkeur in absolute kengetallen: bijvoorbeeld een rapportcijfer of een aanduiding goed/matig/slecht; en niet in relatieve kengetallen: bijvoorbeeld slechter dan buurpand).
- bijzondere omstandigheden;
Wanneer bijzondere omstandigheden hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde is een aanduiding daarvan geregistreerd, bijvoorbeeld:
 - o bodemverontreiniging
 - o rijksmonument (bron Kadaster en Monumentenregister)
 - o bijzondere bestemming
 - o ligging
- waardegegeven en onderbouwing;
De vastgestelde waarde en de gegevens die nodig zijn om de waarde te onderbouwen op het taxatieverslag.

Bij wijziging van één of meer kenmerken van een woning, is vastgelegd:

- ingangsdatum wijziging;
De datum waarop één of meer van de geregistreerde objectkenmerken is gewijzigd. Dit is niet de datum waarop de wijziging in de WOZ-administratie is aangebracht, maar de datum waarop de wijziging van het geregistreerde objectgegeven ingaat. Omdat tevens de historische gegevens worden bewaard, kan naast het moment ook de aard van een wijziging worden afgeleid uit de registratie.
- herkomst ingangsdatum;
Aanduiding van de reden waarom één of meer geregistreerde objectgegevens met ingang van genoemde datum is gewijzigd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst (voorbeelden: opname ter plaatse, bouwtekening).



Bij controle van de kenmerken van een woning is afhankelijk van de aard van de controle geregistreerd:

- controledatum juistheid "grootte van de woning";
Meest recente datum waarop de grootte van de woning is gecontroleerd (bijvoorbeeld nagemeten in bouwtekening of nagemeten ter plaatse). Dit is de datum waarop het geregistreerde objectgegeven correct is bevonden.
- aard controle "grootte van de woning";
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde grootte is gecontroleerd. Voor de aard controle is aangesloten bij een vaste codelijst.
- controledatum juistheid overige geregistreerde objectgegevens;
Meest recente datum waarop de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Dit is de datum waarop de geregistreerde object-gegevens correct zijn bevonden.
- aard controle geregistreerde objectgegevens.
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst.

Objectgegevens niet-woningen

Voor elke niet-woning is tenminste het onderstaande geregistreerd:

- objectaanduiding;
- adresgegevens;
Voor de objectaanduiding en de adresgegevens wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van aanduidingen die beschikbaar zijn in de BAG. Zie hiervoor de handreiking "Samenhang BAG en WOZ objecten".
- soort object;
Dit betreft het soort object bepaald aan de hand van vaste definities, bij voorkeur op basis van de landelijke uniforme soort-object-lijst. Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan. De meest recente versie van de soort-object-lijst wordt onder andere gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl).
- buurt;
De buurt waarin de niet-woning is gelegen (bij voorkeur officiële CBS-buurt).



Indien noodzakelijk zijn de volgende gegevens uitgesplitst naar deelobjectniveau; indien uitsplitsing niet noodzakelijk is dan zijn deze gegevens op objectniveau geregistreerd:

- type deelobjecten (onderdelen), (alleen registreren indien uitsplitsing naar deel-objecten nodig is);
Voor typering van de deelobjecten (onderdelen) is bij voorkeur gebruik gemaakt van vaste definities op basis van de landelijke uniforme deel-object-codelijst. De meest recente versie van de deelobject-codelijst wordt gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl). Een meer gedetailleerde typologie is toegestaan. Tenminste opsplitsen in die deelobjecten die nodig zijn voor de onderbouwing van de getaxeerde waarde. Met deze opsplitsing wordt ook zichtbaar gemaakt welke onderdelen mogelijk bij de waardebepaling buiten aanmerking zijn gelaten.
- grootte;
Dit betreft de grootte van het (deel)object, bepaald volgens een vaste meetinstructie. De grootte van het (deel)object wordt gerelateerd aan de grootte (gebruiksoppervlakte) van het verblijfsobject in de BAG. De grootte wordt gemeten volgens NEN 2580. Tenminste is vermeld:
 - o grootte van het (deel)object
 - o grootte van de kavel
- bouwjaar;
Het bouwjaar van het object betreft het jaar waarin het object is opgeleverd voor gebruik. Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer dit bouwjaar heeft geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) dan het bouwjaar per deelobject registreren. Het bouwjaar van een (deel)object wordt gerelateerd aan het bouwjaar van het pand in de BAG. Het bouwjaar is natuurlijk alleen relevant voor gebouwde objecten.
- secundaire objectkenmerken, zoals kwaliteit, onderhoudstoestand, voorzieningen, ontsluiting;
Indien relevant (dat wil zeggen, wanneer deze kenmerken hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde) is een aanduiding van de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudstoestand, de aanwezige voorzieningen en de wijze van ontsluiting van het object geregistreerd (bij voorkeur in absolute kengetallen: bijvoorbeeld een rapportcijfer of een aanduiding goed/matig/slecht; en niet in relatieve kengetallen: bijvoorbeeld slechter dan buurpand).
- bijzondere omstandigheden;
Wanneer bijzondere omstandigheden hebben geleid tot een invloed op de vastgestelde waarde is een aanduiding daarvan geregistreerd, bijvoorbeeld:



- bodemverontreiniging
- rijksmonument (bron Kadaster en Monumentenregister)
- bijzondere bestemming
- ligging
- waardegegeven en onderbouwing.
De vastgestelde waarde en de gegevens die nodig zijn om de waarde te onderbouwen op het taxatieverslag.

Bij wijziging van één of meer kenmerken van een object, is vastgelegd:

- ingangsdatum wijziging;
De datum waarop één of meer van de geregistreerde objectkenmerken is gewijzigd. Dit is niet de datum waarop de wijziging in de WOZ-administratie is aangebracht, maar de datum waarop de wijziging van het geregistreerde objectgegeven ingaat. Omdat tevens de historische gegevens worden bewaard, kan naast het moment ook de aard van een wijziging worden afgeleid uit de registratie.
- herkomst ingangsdatum.
Aanduiding van de reden waarom één of meer geregistreerde object-gegevens met ingang van genoemde datum is gewijzigd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst (voorbeelden: opname ter plaatse, bouwtekening).

Bij controle van de kenmerken van een niet-woning is afhankelijk van de aard van de controle geregistreerd:

- controledatum juistheid "grootte van het object";
Meest recente datum waarop de grootte van het object is gecontroleerd (bijvoorbeeld nagemeten in bouwtekening of nagemeten ter plaatse). Dit is de datum waarop het geregistreerde objectgegeven correct is bevonden.
- aard controle "grootte van het object";
Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde grootte is gecontroleerd. Voor de aard controle is aangesloten bij een vaste codelijst.
- controledatum juistheid overige geregistreerde objectgegevens;
Meest recente datum waarop de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Dit is de datum waarop de geregistreerde object-gegevens correct zijn bevonden.
- aard controle geregistreerde objectgegevens.



Aanduiding van de actie waarmee of de reden waarom de geregistreerde objectgegevens zijn gecontroleerd. Voor de herkomst is aangesloten bij een vaste codelijst.

Vastlegging marktgegevens

Marktgegevens woningen

Van elk verkoopcijfer en van elke verzamelde vraagprijs van een woning is tenminste het onderstaande geregistreerd:

Van de verzamelde vraagprijzen, is voor elke vraagprijs geregistreerd:

- objectaanduiding;
Unieke aanduiding voor het object, waarbij de koppeling met het WOZ-object(en) en daarmee de objectkenmerken op het moment van aanbidding inzichtelijk zijn.
- vraagprijs;
Het bedrag in euro's, waarvoor de onroerende zaak te koop wordt aangeboden.
- datum aanbidding vraagprijs.
De datum van het medium (krant, internetpagina, advertentiebulletin) waaraan de vraagprijs van het te koop aangeboden object is ontleend.

Alle verkoopcijfers zijn geregistreerd, met bij elk verkoopcijfer:

- objectaanduiding;
Unieke aanduiding voor het object, waarbij de koppeling met het WOZ-object(en) en daarmee de objectkenmerken op het moment van verkoop inzichtelijk zijn.
- verkoopprijs;
Het bedrag in euro's, vermeld in de transportakte, waarvoor het recht op de onroerende zaak of de onroerende zaken is verkregen.
- transportdatum;
Datum waarop de transportakte is ingeschreven bij het Kadaster. Dag, maand en jaar van transport worden geregistreerd.
- koopdatum (alleen indien verschil tussen transportdatum en koopdatum reden van afwijking is);
De datum waarop het voorlopig koopcontract is getekend. Deze datum ligt dichterbij de datum waarop de verkoopprijs tot stand is gekomen dan de transportdatum, maar is niet geautomatiseerd in het Kadaster voorhanden.



- aanduiding controle (primaire en secundaire) objectkenmerken;
Aanduiding van de wijze waarop de (primaire en secundaire) object-kenmerken van de woning op het moment van verkoop zijn gecontroleerd (bijvoorbeeld vergelijking met advertentie, inlichtingenformulier, vergelijking met foto, opname ter plaatse) inclusief de vastlegging van de bevindingen uit deze controle.
- reden afwijking tussen verkoopprijs en marktwaarde conform WOZ-ficties;
Aanduiding van de omstandigheden die een eventuele afwijking tussen de verkoopprijs en de marktwaarde conform de WOZ-ficties verklaren. Er is uitgegaan van een vaste codelijst. Voorbeelden zijn erfpacht, anti-speculatiebeding en korting bij aankoop huurwoning.
- relevantie reden afwijking;
Aanduiding of de omstandigheden, die genoemd zijn bij 'reden afwijking' relevant zijn voor de taxatie en onderbouwing naar eerstvolgende peildatum. Er is uitgegaan van een vaste codelijst.
- kwantificering reden afwijking;
 - In gevallen waarbij sprake is van een verkoopcijfer dat niet een goede weerspiegeling van de marktwaarde is: het bedrag (getal) waarmee het verkoopcijfer gecorrigeerd moet worden om de verkoopprijs toch een rol te kunnen laten spelen.
 - In gevallen dat het object direct na aankoop is veranderd: het bedrag (getal) van de waardeverandering als gevolg van deze verandering (verbouwing, verbetering, inhalen achterstalligonderhoud).
- geschiktheid verkoopcijfer voor gebruik in het taxatiemodel;
- geschiktheid verkoopcijfer voor gebruik als onderbouwing op het taxatieverslag.

Indien de afwijking tussen de betaalde verkoopprijs en de verwachte marktwaarde verklaard wordt door één of meerdere vraagprijzen (bijvoorbeeld als het object een te lange periode te koop heeft gestaan), dan wordt een relatie gelegd tussen verkoopprijs en vraagprijzen.

Naast de resultaten per verkoopcijfer worden als resultaat van de marktanalyse ook vastgelegd (bijvoorbeeld in de vorm van een logboek):



- algemene conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de marktanalyse, bijvoorbeeld:
 - o marktsegmenten waarvoor de marktontwikkeling afwijkt ten opzichte van het gemiddelde, met een aanduiding van de geconstateerde marktontwikkeling;
 - o kenmerken van de verkochte woningen die na analyse van de verkoopcijfers waarderelevant blijken te zijn, maar die niet in het objectenbestand (administratie) zijn opgenomen;
 - o representativiteit van de verkoopcijfers.

Marktgegevens niet-woningen

De volgende marktgegevens niet-woningen zijn vastgelegd:

- alle gerealiseerde verkoopcijfers van niet-woningen;
- nieuw overeengekomen huurprijzen voor niet-woningen;
- alle vraagprijzen van te koop of te huur staande niet-woningen;
- gronduitgifteprijzen voor niet-woningen;
- stichtingskosten van nieuwbouwpanden met een niet-woning karakter.

In verband met de beschikbaarheid voor andere gemeenten worden marktgegevens waarvoor het WOZ-Datcenter een uitwisselingsmogelijkheid biedt, vastgelegd in het WOZ-Datcenter. De gegevens die in het WOZ-Datcenter zijn vastgelegd zijn vooraf door de gemeente geverifieerd. Het WOZ-Datcenter kan voor deze situatie gezien worden als een onderdeel van de eigen gemeentelijke administratie, zodat een eenmalige vastlegging volstaat. Wel moet gewaarborgd zijn dat deze "marktgegevens" op het taxatieverslag afgedrukt kunnen worden.

Vastlegging subjectgegevens

Aan de identificatie van eigenaar en gebruiker zijn de onderstaande minimale eisen gesteld.

Op objectniveau is in de WOZ-administratie en de Basisregistratie WOZ geregistreerd:

- objectaanduiding (uniek WOZ-objectnummer);
- de relatie naar de BRP (Burger Service Nummer (BSN));
- de relatie naar het Handelsregister (Rechtspersonen en samenwerkingsverbanden informatie nummer (rsin) of vestigingsnummer);



- NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). In de meeste gevallen zullen deze NAW-gegevens overgenomen zijn uit en identiek zijn aan de gegevens in de BRP of het Handelsregister (authentieke gegevens uit andere bron). Alleen wanneer de belanghebbende niet is geregistreerd in de BRP of het Handelsregister worden deze gegevens vanuit het WOZ-proces zelf gevuld. Wanneer in het WOZ-proces een signaal naar voren komt dat de NAW-gegevens onjuist zijn (gerede twijfel) dan mag afgeweken worden van de gegevens uit de BRP of het Handelsregister, nadat een terugmelding is gedaan aan de desbetreffende basisregistratie en het onderzoek door deze basisregistratie nog niet is afgerond;
- aanduiding eigenaar;
- aanduiding gebruiker;
- aanduiding periode wanneer persoon belanghebbend was.



3. Bronnen ten behoeve van het bijhouden van de geregistreerde objectkenmerken

Hieronder zijn diverse mogelijkheden (bronnen) genoemd om vastgelegde objectkenmerken te controleren:

bron: WOZ-administratie.

Door (geautomatiseerde) waarschijnlijkheidscontroles binnen de eigen administratie kunnen onwaarschijnlijkheden worden gesignaleerd en gevonden fouten worden verbeterd.

bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), etc.

Door geautomatiseerde vergelijking met gemeentelijke bestanden kunnen onwaarschijnlijkheden worden gesignaleerd en gevonden fouten worden verbeterd.

bron: Beschrijving te koop aangeboden objecten.

De beschrijving die in de publicaties is gegeven van te koop (of te huur) aangeboden objecten (of beschrijving van bouwprojecten) wordt administratief vergeleken met de vastgelegde gegevens. De objectgegevens die hierbij van belang zijn, zijn onder meer: type object, grootte, grondoppervlakte, bijgebouwen/onderdelen. Grote afwijkingen tussen de beschrijving en de geregistreerde gegevens kunnen aanleiding geven voor een opname ter plaatse (al dan niet met inpandige opname). De definities van de objectgegevens dienen in acht te worden genomen om te beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een signaal over een mogelijke onjuistheid in de vastgelegde objectkenmerken.

bron: Foto's te koop aangeboden objecten.

Steeds vaker worden via internet objecten te koop aangeboden. Daarbij wordt vaak fotomateriaal gebruikt om het object te illustreren. Met deze foto's kunnen de vastgelegde gegevens gecontroleerd worden.

bron: Opname ter plaatse.

Tijdens een opname ter plaatse worden de objectgegevens gecontroleerd. Hierbij dient tenminste de aanwezigheid van de bijgebouwen gecontroleerd te worden (vergunningsvrije bouwactiviteiten). Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een opname ter plaatse wordt uitgevoerd. De reden kan voortkomen uit de marktanalyse, uit de behandeling van bezwaren,



maar bijvoorbeeld ook uit een handhavingsactie vanuit bouw- en woningtoezicht, een controle voor de BAG of een naverkenning van de BGT.

bron: Opgave door belanghebbende.

Aan de belanghebbende, bijvoorbeeld de eigenaar van een woning, kan gevraagd worden de objectkenmerken over het eigen object te controleren.

Wanneer de belanghebbende instemt met de geregistreerde gegevens, kan dit ook gezien worden als een controle van de geregistreerde gegevens. Een verzoek tot wijziging van bepaalde objectkenmerken zal vergeleken moeten worden met een andere bron.

Bron: Uitwisseling van gegevens met woningcorporaties, beleggers, eigenaren grote complexen, e.d.

Samenwerking en overleg met woningcorporaties, studentenhuysvesting, "grote" verhuurders, particuliere beleggers in vastgoed e.d. kunnen leiden tot periodieke of continue uitwisseling van gegevens. Hierdoor kan de actualiteit van de gegevens van de hierbij betrokken objecten in stand gehouden worden.

bron: Veldcontrole taxaties.

Deze veldcontroles worden bijvoorbeeld uitgevoerd voor panden die minder goed vergelijkbaar zijn met andere panden (heterogene bouw).

bron: Steekproeven.

Dit kunnen aselechte steekproeven zijn om de kwaliteit van gegevens en/of taxaties te controleren, maar ook gerichte steekproeven naar panden die bijvoorbeeld al meer dan vijf jaar aan geen enkele controle onderworpen zijn geweest. De steekproef kan ook uitgevoerd worden door de belanghebbende te vragen of de geregistreerde gegevens correct zijn.

bron: Afhandeling van bezwaar- en beroepschriften.

In bezwaarschriften worden niet alleen signalen gegeven over mogelijke fouten in de objectkenmerken van het object waar het bezwaar betrekking op heeft, maar vaak ook over de juistheid en volledigheid van objectgegevens van vergelijkbare panden.

bron: Bestemmingsplannen.

bron: Milieu-inventarisaties en registratie omgevingsvergunningen gericht op milieuregels.



Milieu-inventarisaties en registraties van vergunningen op terrein van milieuregelgeving kunnen leiden tot inzicht of er sprake is van kenmerken die een (negatieve) waarde-impact hebben. Voorbeelden van kenmerken zijn bodemverontreiniging, asbest, betonrot, palenpest, olietank, e.d. Ook kan vastgesteld worden of de exploitatie van het object met de benodigde vergunningen geschiedt.

bron: Lijst aangewezen landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet 1928.

bron: Luchtfoto's (en ander fotomateriaal zoals cyclomedia, laseraltimetri, satellietbeelden).

Door vergelijking van fotomateriaal met overeenkomstig materiaal van één of meer jaren eerder, kunnen wijzigingen aan het licht komen. Deze vergelijking kan ook geautomatiseerd worden uitgevoerd.

De vergelijking kan bijvoorbeeld ook geschieden door de luchtfoto te vergelijken met een grootschalige kaart. Deze vergelijking wordt ook gedaan bij de bijhouding van die grootschalige kaart. De bijhouding van de grootschalige kaart kan op die manier ook leiden tot een lijst met signalen voor de WOZ-administratie voor het controleren en muteren van objectkenmerken.



4. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen (onderbouwing taxatie)

Het taxatieverslag woningen kent naast de vastgestelde waarde vier rubrieken. Voor elke rubriek zijn hieronder criteria genoemd die de Waarderingskamer hanteert bij het beoordelen of al dan niet sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Aanduiding woning

- Volledig postadres. Deze formele aanduiding van het WOZ-object zal in de meeste gevallen zijn afgeleid van een "adres" van een verblijfsobject in de BAG. De authentieke gegevens uit de BAG, onder meer wat betreft schrijfwijze straatnaam en woonplaats worden één op één overgenomen;
- Indien de woning meerdere officiële adressen heeft (bijvoorbeeld tot het WOZ-object behoort ook een garage of berging die als afzonderlijk verblijfsobject met eigen huisnummer in de BAG is opgenomen, of de woning is een verblijfsobject dat in de BAG ook een nevenadres heeft gekregen), dan worden afzonderlijke adressen eveneens volledig vermeld.

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

- Volledige kadastrale gegevens conform de Catalogus Basisregistratie WOZ (dus kadastrale aanduiding van alle gekoppelde kadastrale percelen en/of appartementen en de toegekende oppervlakte per perceel).
- Indien de ondergrond van de woning is aangemerkt als sluimerend WOZ-object (bijvoorbeeld appartement), dan is conform de Catalogus Basisregistratie WOZ alleen een kadastrale aanduiding vermeld van het betrokken kadastrale perceel. Vermelding van de kadastrale oppervlakte blijft achterwege.
- Indien sprake is van een eengezins-huurwoning waarvan de ondergrond is ondergebracht in een sluimerend WOZ-object, dan is onder de objectgegevens afzonderlijk de grondoppervlakte vermeld.
- Indien sprake is van een meergezinswoning dan is een aanduiding van de grootte (oppervlakte of oppervlakteklasse) van een eventuele tuin afzonderlijk vermeld onder de objectgegevens van de woning die over de tuin kan beschikken met de vermelding "oppervlakte tuin".



Objectgegevens en bijzondere kenmerken

De in bijlage Vastleggingen "objectgegevens woningen" genoemde objectkenmerken voor woningen, (dus niet de vastleggingen ten behoeve van wijziging en controle van deze kenmerken), worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Als het systeem er niet in voorziet om een exacte maat te vermelden, kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven ook in een klasse worden weergegeven. Bijvoorbeeld een geregistreerde oppervlakte van 103 vierkante meter kan worden weergegeven als "100 - 105" vierkante meter. De omvang van de klassen moet wel zodanig zijn dat controle van het gegeven en onderlinge vergelijking mogelijk blijven.

Marktgegevens

- De verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum) van de woning waarop het taxatieverslag betrekking heeft, worden vermeld, indien deze woning binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verkocht (eventueel meerdere prijzen en meerdere data, wanneer de woning vaker verkocht is binnen deze periode) met vermelding van bijzondere omstandigheden als uit de marktanalyse is gebleken dat de gerealiseerde verkoopprijs geen goede indicatie geeft van de marktwaarde.

- Centraal staat de eis dat een taxatieverslag woningen drie, voor de burger goed herkenbare, verkochte woningen als onderbouwing moet bevatten.

Wat goed vergelijkbaar is, is kwantitatief weergegeven. Indien er geen drie vergelijkbare woningen verkocht zijn, dan kan (onder bepaalde voorwaarden) volstaan worden met drie niet-verkochte woningen. Er worden altijd drie vergelijkbare woningen vermeld waarmee de belanghebbende kan vergelijken. De verkochte woningen moeten geschikt zijn voor gebruik als onderbouwing op het taxatieverslag (dit is uit de marktanalyse gebleken). Bij elke woning worden de volgende gegevens vermeld:

- Adres;
- Soort woning;
- Buurt;
- Bouwjaar;
- Grootte van woning (exclusief bijgebouwen);
- Grondoppervlakte;
- Aanwezige bijgebouwen;
- Verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum);



- Reden voor een eventuele grote afwijking tussen de verkoopprijs en de vastgestelde waarde;
- Vastgestelde waarde.

De vermelde woningen moeten wat betreft buurt, categorie, grootte en vastgestelde waarde de belanghebbende de mogelijkheid bieden voor een goede vergelijking. Voor een goede vergelijking moeten de vergelijkbare woningen minimaal aan de volgende criteria voldoen:

1. woningen in dezelfde buurt;
2. woningen van dezelfde categorie;
3. woningen met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%;
4. woningen met een verkoopdatum in de periode tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum. Voor categorieën woningen met weinig verkoopcijfers is een ruimere periode aanbevolen.

Indien geen of minder dan drie woningen verkocht zijn die voldoen aan deze criteria, worden verkochte woningen vermeld in dezelfde buurt van vergelijkbare categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%, dan wel worden verkochte woningen vermeld in een vergelijkbare buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%. Minstens één vermelde woning moet in dezelfde buurt zijn gelegen.

Het kan voorkomen dat er geen drie vergelijkbare, verkochte woningen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor een woning die gelegen is in een buurt met hoofdzakelijk huurwoningen of bijvoorbeeld voor specifieke, unieke woningen. In deze situaties kunnen ook niet-verkochte woningen (dus zonder verkoopprijs, maar met vastgestelde waarde) vermeld worden. Dit betekent woningen in dezelfde buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%.



5. Kwaliteitseisen taxatieverslag niet-woningen (onderbouwing taxatie)

Om te beoordelen of sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing, hanteert de Waarderingskamer het criterium dat tenminste de volgende gegevens vermeld zijn in de verschillende rubrieken van het taxatieverslag niet-woningen.

Aanduiding object

- Volledig postadres. Deze formele aanduiding van het WOZ-object zal in de meeste gevallen zijn afgeleid van een "adres" van een verblijfsobject in de BAG. De authentieke gegevens uit de BAG, onder meer wat betreft schrijfwijze straatnaam en woonplaats worden één op één overgenomen;
- Indien het object meerdere officiële adressen heeft (bijvoorbeeld magazijn is afzonderlijk verblijfsobject met afzonderlijk adres, achteringang aan andere straat is als nevenadres in de BAG opgenomen) dan worden afzonderlijke adressen volledig vermeld.
- Indien postadres betrekking heeft op meer dan de getaxeerde onroerende zaak, dan is duidelijk aangegeven op welk deel de taxatie betrekking heeft (bijvoorbeeld tweede en derde verdieping of winkelruimte).

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie

- Volledige kadastrale gegevens conform de Catalogus Basisregistratie WOZ (dus kadastrale aanduiding van alle gekoppelde kadastrale percelen en/of appartementen en de toegekende oppervlakte per perceel).
- Indien de ondergrond van het object (bijvoorbeeld unit in bedrijfs-verzamel-gebouw) is aangemerkt als sluimerend WOZ-object, dan is conform de Catalogus Basisregistratie WOZ alleen een kadastrale aanduiding vermeld van het betrokken kadastrale perceel. Vermelding van de kadastrale oppervlakte blijft achterwege.

Objectgegevens en Bijzondere kenmerken

De in bijlage Vastleggingen onder "objectgegevens niet-woningen" genoemde relevante objectkenmerken voor niet-woningen (dus niet de vastleggingen ten behoeve van wijziging en controle van deze kenmerken), worden op het taxatieverslag vermeld onder de rubriek objectgegevens en bijzondere kenmerken. Als het systeem er niet in voorziet om een exacte maat te vermelden, kan op het taxatieverslag een geregistreerd gegeven ook in een klasse worden weergegeven. Bijvoorbeeld een geregistreerde oppervlakte van 254 vierkante meter kan worden weergegeven als "250 - 260" vierkante meter. De omvang van de klassen moet wel zodanig zijn dat controle van het gegeven en onderlinge vergelijking mogelijk blijft.



Marktgegevens

Deze rubriek is alleen bedoeld voor het vermelden van marktgegevens van het object zelf.

- De verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum) van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, worden vermeld, indien dit object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verkocht (eventueel meerdere prijzen en meerdere data, indien vaker verkocht binnen deze periode) met vermelding van bijzondere omstandigheden als uit de marktanalyse is gebleken dat de gerealiseerde verkoopprijs geen goede indicatie geeft van de marktwaarde.

- De huurprijs en de ingangsdatum worden gegeven van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, indien dit object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag is verhuurd aan een nieuwe huurder (indien vaker verhuurd alleen de meest recente huurprijs vermelden) met vermelding van bijzondere omstandigheden als uit de marktanalyse is gebleken dat de gerealiseerde huurprijs geen goede indicatie geeft van de marktwaarde.

- De stichtingskosten en het bouwjaar worden gegeven van het object waarop het taxatieverslag betrekking heeft, indien dit object binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag nieuw is gebouwd en de waarde is bepaald op de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Opbouw taxatie

Kapitalisatie huurwaarde

Wanneer de waarde is bepaald volgens de methodiek van huurwaardekapitalisatie is per onderdeel van het object vastgelegd:

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld kantoorruimte, magazijn, winkelruimte etc., zie bijlage vastleggingen onder "objectgegevens niet-woningen");
- de grootte van het onderdeel bij voorkeur aangeduid in gebruiksoppervlakte (gerelateerd aan verblijfsobject BAG);
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de bruto-huurwaarde per vierkante meter (gebaseerd op huurprijzen rondom de waardepeildatum exclusief BTW);
- de totale huurwaarde van het onderdeel;
- de kapitalisatiefactor voor het onderdeel (afgerond op één decimaal);
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;



- voor zover een onderdeel bestaat uit parkeerplaatsen kan volstaan worden met een vast bedrag per parkeerplaats of indien van toepassing de opmerking "de huurwaarde is inclusief parkeerplaatsen");
- voor zover een onderdeel bestaat uit grond is aangegeven dat de huurwaarde inclusief "....." vierkante meter grond is. Indien er een surplus aan grond-oppervlakte is, is voor dit surplus een vast bedrag per vierkante meter genoteerd ("extra grond");
- bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terreininfrastructuur);
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel, waarmee de omvang van de waarde-invloed zichtbaar gemaakt kan worden (dit kan positieve of negatieve waarde voor het onderdeel betekenen), bijvoorbeeld in verband met bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Wanneer de waarde is bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, is per onderdeel van het object vastgelegd:

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld bedrijfshal, ketel, lokalen, etc., zie bijlage Vastleggingen onder "objectgegevens niet-woningen");
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de levensduur en/of de resterende levensduur;
- de vervangingswaarde per kubieke meter, vierkante meter of andere eenheid (bijvoorbeeld per hoogspanningsmast of per trafo van een bepaalde soort) exclusief BTW;
- de technische restwaarde aan het einde van de levensduur in procenten;
- aftrek voor technische veroudering in procenten;
- factor voor technische veroudering (rekenkundig afgeleide van aftrek voor technische veroudering);
- aftrek voor functionele veroudering in procenten;
- factor voor functionele veroudering (rekenkundig afgeleide van aftrek voor functionele veroudering);
- indien voor het bepalen van de factor voor functionele veroudering afzonderlijke deelfactoren zijn geregistreerd, worden afzonderlijk vermeld:
 - de aftrek en de factor voor economische veroudering;
 - de aftrek en de factor voor verandering bouwwijze;



- de aftrek en de factor voor doelmatigheid en;
- de aftrek en de factor voor excessieve gebruikskosten;
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;
- voor zover een onderdeel bestaat uit grond is uitgegaan van de aanwezige oppervlakte van de grond vermenigvuldigd met de voor die bestemming geldende grond(uitgifte)prijs exclusief BTW. Indien de grond(uitgifte)prijs niet wordt gebaseerd op de oppervlakte van de grond, maar op de te realiseren bebouwing dan gebeurt dit ook in de onderbouwing;
- indien er een surplus aan grond is, is onderscheid gemaakt tussen de benodigde grond en het surplus aan grondoppervlakte;
- bijzondere voorzieningen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel met mogelijk alleen een vastgestelde waarde (bijvoorbeeld terrein-infrastructuur);
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid met een bijtelling of aftrek van de waarde (positieve of negatieve waarde), bijvoorbeeld bodemverontreiniging, aanwezigheid asbest;
- werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven, of categorieën werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven, worden aangeduid met de vermelding vastgestelde waarde nul;
- indien de vastgestelde waarde van het object (deels) inclusief BTW is, het bedrag aan BTW dat in de taxatie van het gehele object is betrokken.

Agrarische objecten

Voor agrarische objecten is per onderdeel van het (agrarisch) object vastgelegd:

- meegetaxeerde oppervlakte;
In verband met het waarderingsvoorschrift voor bedrijfsmatig geëxploiteerde objecten moet uit het taxatieverslag blijken hoeveel grond meegetaxeed is. Hiervoor is een aparte rubriek opgenomen in het taxatieverslag.
- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld woongedeelte boerderij, varkensstal, ligboxenstal, silo etc., zie bijlage Vastleggingen onder "object-gegevens niet-woningen");
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de vastgestelde waarde van het onderdeel;



- voor zover een onderdeel bestaat uit verharding/erf is onderscheid gemaakt in verharding/erf behorende bij het woongedeelte en verharding/erf behorende bij het bedrijfs gedeelte;
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid als een afzonderlijk onderdeel, waarmee de omvang van de vermindering van de waarde zichtbaar gemaakt kan worden (negatieve waarde onderdeel), bijvoorbeeld in verband met bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest;
- werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven, of categorieën werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven worden aangeduid met de vermelding vastgestelde waarde nul.

Overige taxatiemethodieken

Wanneer de waarde is bepaald volgens een andere methodiek (bijvoorbeeld discounted-cash-flowberekening), is vastgelegd:

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld staanplaatsen, overnachtingen, receptie, zwembad, etc., zie bijlage Vastlegging onder "object-gegevens niet-woningen");
- de grootte van het onderdeel;
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de vastgestelde waarde voor het onderdeel;
- de lengte van de periode waarvoor de berekening is gemaakt;
- de restwaarde voor het onderdeel na verstrijken van die periode;
- het gehanteerde rentepercentage;
- de inkomsten uit het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen;
- de uitgaven ten behoeve van het desbetreffende onderdeel die in de berekening zijn meegenomen.

Vastgestelde waarde

- bij de vastgestelde waarde is vermeld exclusief omzetbelasting, inclusief omzetbelasting of marktwaarde gebaseerd op (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.



6. Kwaliteitseisen taxatieverslag woningen in aanbouw (onderbouwing taxatie)

De waarde van een woning in aanbouw waarvoor een bouwvergunning is verleend, is bepaald op basis van de (gecorrigeerde) vervangingswaarde. Het taxatieverslag voor woningen in aanbouw wijkt af van het taxatieverslag woningen. Naast de vastgestelde waarde kent het taxatieverslag woningen in aanbouw vijf rubrieken. Voor elke rubriek zijn criteria genoemd die de Waarderingskamer hanteert bij het beoordelen of al dan niet sprake is van een kwalitatief goede onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Voor de rubrieken "Aanduiding woning", "Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie" en "Objectgegevens en bijzondere kenmerken" wordt verwezen naar de criteria die genoemd zijn bij Taxatieverslag woningen. Onder de rubriek "Objectgegevens en bijzondere kenmerken" wordt in ieder geval een indicatie gegeven van het stadium waarin de bouw zich bevindt.

Marktgegevens

- Er worden geen marktgegevens van de woning waarop het taxatieverslag betrekking heeft, vermeld. Aangezien de verkoopprijs (vrij op naamprijs) niet de basis is voor de waardebepaling, is dit geen goede indicatie om de waarde te onderbouwen.
- Er worden geen (verkochte) woningen vermeld waarmee de belanghebbende kan vergelijken.

Opbouw taxatie

Identiek aan de wijze waarop het taxatieverslag van niet-woningen die op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn gewaardeerd is opgesteld, wordt in deze rubriek per onderdeel van de woning vastgelegd:

- aanduiding van het onderdeel (bijvoorbeeld woning, grond);
- de grootte van het onderdeel (dit betreft de verwachte grootte na afronding van de bouwactiviteiten);
- het bouwjaar, voor zover dit niet voor het gehele object geldt;
- de vervangingswaarde per kubieke meter, vierkante meter of andere eenheid (dit betreft de vervangingswaarde voor het gehele bouw en dus niet alleen voor het deel van het werk dat gereed is);
- het voortgangpercentage met daarbij de toestandspeldatum;
- de vastgestelde waarde van het onderdeel na toepassing van het voortgangspercentage;
- bijzondere omstandigheden kunnen worden aangeduid met een bijtelling of aftrek van de waarde (positieve of negatieve waarde), bijvoorbeeld bodemverontreiniging. Voor



woningen in aanbouw is de afschrijving nihil omdat het bouwjaar altijd na de waardepeildatum ligt. De aftrek voor technische en functionele veroudering is daarom altijd 0%. Om die reden en om het taxatieverslag zo helder mogelijk te maken voor de betrokken belanghebbenden worden deze afschrijvingen niet vermeld op het taxatieverslag.



7. Voorbeelden taxatieverslagen

Model Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

.....*1

WOZ-objectnummer

Foto getaxeerde woning

Waardepeildatum 1 januari 20 . .

Toestandspeildatum 1 januari 20 . .

Vastgestelde WOZ-waarde: € (waardepeildatum 1 januari 20 . .)

Vorige vastgestelde WOZ-waarde: € (waardepeildatum 1 januari 20 . .)

Verandering van de WOZ-waarde:,... %

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.



Objectgegevens

Type woning:

| <u>Onderdelen</u> | <u>Bouwjaar</u> | <u>Oppervlakte (m²)</u> | <u>Inhoud (m³)*²</u> |
|-------------------|-----------------|------------------------------------|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Type woning | In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de *Fotowijzer woningen* (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen | Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, uitbouw en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar | Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebeoordeling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de *periode* waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Oppervlakte^{*3} | Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen*). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Inhoud^{*4} | Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de bruto-inhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie bruto-inhoud woningen*). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier.

Marktgegevens getaxeerde woning

Uw woning is verkocht^{*5}

Datum overdracht bij notaris: .. - .. - 20 ..

Verkoopprijs: €



Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie

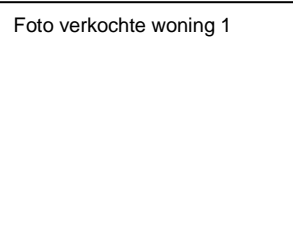
| <u>Kadastrale gemeente</u> | <u>Sectie</u> | <u>Perceelnummer</u> | <u>Letter</u> | <u>Indexnummer</u> | <u>Oppervlakte (m²)</u> |
|----------------------------|---------------|----------------------|---------------|--------------------|------------------------------------|
| | .. | | . | | |
| | .. | | . | | |

Kadastrale percelen | Elke woning staat op een of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van uw kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Straatnaam | ..... |
| Huisnummer | ..... |
| Postcode | ..... |
| Woonplaats | ..... |
| Verkoopdatum (overdracht bij notaris) | 20 .. |
| Verkoopprijs | € |
| | waardepeildatum |
| Vastgestelde WOZ-waarde | € |
| Vorige vastgestelde WOZ-waarde | € |
| | 1 januari 20 .. |
| | 1 januari 20 .. |



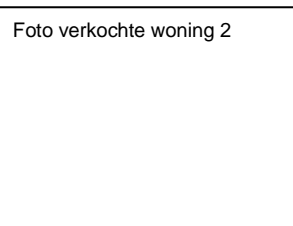
Objectkenmerken

| | |
|-------------|-------|
| Type woning | ..... |
| Buurt | ..... |

| Onderdelen | Bouwjaar | Oppervlakte (m ²) | Inhoud (m ³)*2 |
|------------|----------|-------------------------------|----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Verkochte woning 2

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Straatnaam | ..... |
| Huisnummer | ..... |
| Postcode | ..... |
| Woonplaats | ..... |
| Verkoopdatum (overdracht bij notaris) | 20 .. |
| Verkoopprijs | € |
| | waardepeildatum |
| Vastgestelde WOZ-waarde | € |
| Vorige vastgestelde WOZ-waarde | € |
| | 1 januari 20 .. |
| | 1 januari 20 .. |



Objectkenmerken

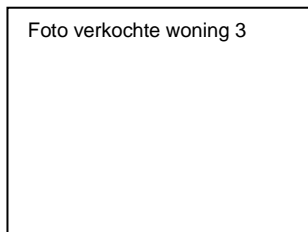
| | |
|-------------|-------|
| Type woning | ..... |
| Buurt | ..... |



| Onderdelen | Bouwjaar | Oppervlakte (m ²) | Inhoud (m ³)*2 |
|------------|----------|-------------------------------|----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Verkochte woning 3

| | | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|--|
| Straatnaam | ..... |  |  |
| Huisnummer | ..... |  |  |
| Postcode | ..... |  |  |
| Woonplaats | ..... |  |  |
| Verkoopdatum (overdracht bij notaris) | 20 .. | | |
| Verkoopprijs | € | | |
| Vastgestelde WOZ-waarde | € | waardepeildatum | |
| Vorige vastgestelde WOZ-waarde | € | 1 januari 20 .. | |
| | | 1 januari 20 .. | |



Objectkenmerken

| | |
|-------------|-------|
| Type woning | ..... |
| Buurt | ..... |

| Onderdelen | Bouwjaar | Oppervlakte (m ²) | Inhoud (m ³)*2 |
|------------|----------|-------------------------------|----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Toelichting bij taxatieverslag

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde | Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

Modelmatige waardebeoordeling | Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebeoordeling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt | Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken | Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

Verkochte woningen in taxatieverslag | Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

Controles | De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenoemde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.



Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer | De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert.

Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.

- *1 Hier wordt een eventuele locatieomschrijving vermeld.
- *2 Als de gemeente voor alle gebouwdelen de (gebruiks)oppervlakte gebruikt, kan deze gemeente de kolom 'inhoud' weglaten.
- *3 Als de gemeente voor alle gebouwdelen de bruto-inhoud gebruikt, kan deze gemeente deze definitie van (gebruiks-)oppervlakte weglaten.
- *4 Als de gemeente voor alle gebouwdelen de gebruiksoppervlakte gebruikt, kan deze gemeente deze definitie van bruto-inhoud weglaten.
- *5 Alleen invullen als de woning is verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag.



TAXATIEVERSLAG OBJECTEN IN AANBOUW

Aanduiding object:

Straatnaam: Nieuwedaal Waardepeildatum: 1 januari 20..
Huisnummer: 13 Toestandspeildatum: 1 januari 20..
Postcode: 1122 NW
Woonplaats: Vinexdorp
Locatieomschrijving: Object in aanbouw (voortgang 40%)

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: sectie: perceelnummer: letter: indexnummer: oppervlakte:
Vinexstad VD 2065 G 250 m²

Objectgegevens:

Soort object: Woning in aanbouw
Buurt: Dalen
Bouwjaar: 2009
Grootte van het object: 350 m³

Bijzondere kenmerken:

. alle ruwe verdiepingvloeren gereed

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

Bouwjaar: verkoopprijs: bijzondere omstandigheden:

Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde:

| | | | |
|-------------------------|--------------------|---------|-----------|
| Woning | 350 m ³ | à € 500 | € 175.000 |
| Voortgang per 1-1-20..: | 40% | | € 70.000 |
| Grond | 250 m ² | à € 300 | € 75.000 |

Vastgestelde waarde: € 145.000

De vastgestelde waarde van een woning in aanbouw is bepaald op basis van de vervangingswaarde. Hiervoor wordt afzonderlijk de waarde voor de woning (bouwkosten) en de waarde voor de grond berekend. De waarde voor de woning wordt bepaald door het voortgangpercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiverde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangpercentage.



TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam: Wassenaarseweg Waardepeildatum: 1 januari 20..
 Huisnummer: 80
 Postcode: 2596 CZ
 Woonplaats: Den Haag
 Locatieomschrijving:

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam: Wassenaarsweg
 Huisnummer: 82
 Postcode: 2596 CZ

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

| Kadastrale gemeente: | sectie: | perceelnummer: | letter: | indexnummer: | oppervlakte: |
|----------------------|---------|----------------|---------|--------------|--------------------|
| 's-Gravenhage | AE | 1023 | G | | 850 m ² |
| 's-Gravenhage | AE | 1024 | D | 0003 | 150 m ² |

Objectgegevens:

Soort object: Kantoorpand
 Buurt: Benoordenhout
 Bouwjaar: 1920 - 1940
 Grootte van het object: 2500 m²

Bijzondere kenmerken:

Marktgegevens:

Van het getaxeerde object zijn de volgende marktgegevens verzameld:

| Ingangsdatum: | huurprijs: | bijzondere omstandigheden: |
|-----------------|------------|----------------------------|
| 1 februari 20.. | € 410.000 | |

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde:

| | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|-----------|--------------------|
| Kantoorruimte begane grond | 517 m ² | à € 200 factor 9,1 | € 103.400 | € 940.940 |
| Kantoorruimte verdiepingen | 1500 m ² | à € 180 factor 9,1 | € 270.000 | € 2.457.000 |
| Magazijnen | 483 m ² | à € 100 factor 9,1 | € 48.300 | € 439.530 |
| Parkeerplaatsen | 25 plaatsen | à € 5000 | | € 125.000 |
| Extra grond | 200m ² (800 m ² betrokken in huurwaarde) | à € 300 | | € 60.000 |
| | | | | € 4.022.470 |
| Vastgestelde waarde: | | | | € 4.020.000 |



Vastgestelde waarde is waarde in het economische verkeer gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.



| | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | bouwjaar 2006 | levensduur 15 jaar | |
| | restwaarde 40% | resterende levensduur 13 jaar | |
| | techn. veroudering | af trek 8% | factor 0,92 |
| | func. veroudering | af trek 5% | factor 0,95 |
| Infrastructuur | 900 m ² | à € 65 | € 78.660 € 58.500 |
| Grond | 1550 m ² | à € 200 | € 310.000 |
| Bodemverontreiniging | | | - € 30.000 |
| Machinezaalkraan | | | 0 |
| | | | € 673.160 |
| Vastgestelde waarde: | | | € 673.000 |

Vastgestelde waarde is exclusief omzetbelasting.



| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| | bedrijfsgedeelte | € 57.000 |
| Verharding | 1000 m ² | € 10.000 |
| Mestsilo | 1500 m ³ bouwjaar 1996 | € 40.000 |
| | | € 543.000 |
| Vastgestelde waarde: | | € 545.000 |

Vastgestelde waarde is marktwaarde gebaseerd op een (fictieve) transactie waarover geen omzetbelasting wordt geheven.



8. Rollen voor de bewaking van de vakbekwaamheid van de betrokken medewerkers.

De uitvoering van de Wet WOZ in een organisatie behoeft diverse disciplines. Daarbij kan één medewerker diverse disciplines voor zijn of haar rekening nemen, maar is het ook mogelijk dat sprake is van specialisatie. Wanneer een organisatie zicht wil hebben of alle benodigde disciplines adequaat zijn ingevuld, is het zinvol om een overzicht van de benodigde vakbekwaamheid en vaardigheden te hebben. Voor dit doel is een overzicht opgesteld van de disciplines of "rollen" die bij de WOZ-uitvoering nodig zijn. Voor elke rol is aangegeven welke kennis en vaardigheden van belang zijn en op welke manier een medewerker of de organisatie eventueel kan aantonen dat men deze rol adequaat kan vervullen. Hieronder is een overzicht gegeven van de op dit moment onderscheiden rollen en zijn daarna deze rollen uitgeschreven.

| | |
|--|---|
| Rollen gericht op interactie (hoofdstuk 1) | 16. Communicatie |
| | 17. Informeel contact |
| | 18. Bezwaarafhandeling |
| | 19. Juridische analyse en beroepen |
| Rollen gericht op woningen (hoofdstuk 2) | 1. Selectie en inrichten taxatiemodel woningen |
| | 2. Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen |
| | 3. Marktanalyse woningen |
| | 4. Taxateur woningen |
| Rollen gericht op niet-woningen (hoofdstuk 3) | 5. Taxateur niet-woningen (mkb) |
| | 6. Taxateur niet-woningen (landelijk vastgoed) |
| | 7. Taxateur niet-woningen (grootzakelijk) |
| Rollen gericht op systemen (hoofdstuk 4) | 8. Applicatiebeheer |
| | 14. Technische ICT architect |
| | 15. Informatie architect |
| Rollen gericht op gegevensbeheer (hoofdstuk 5) | 9. Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens |
| | 10. Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ |
| | 11. Gegevensbeheer geometrie WOZ-(deel)objecten |
| | 12. Gegevensbeheer primaire objectkenmerken |
| | 13. Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken |
| Algemeen | 20. Coördinatie/interne beheersing |



| | |
|--|--|
| Rol | 1. Selectie en inrichten taxatiemodel woningen |
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van selectie en inrichten taxatiemodel woningen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het op basis van woningvoorraad en marktgegevens beoordelen welk type model gebruikt kan worden voor de modelmatige waardebeoordeling; - het beoordelen met welk systeem het geselecteerde type model het best gerealiseerd kan worden; - het maken van een eerste inrichting van het model op basis van conclusies uit de marktanalyse; - het via meerdere iteratieslagen optimaliseren van het model; - het beoordelen wanneer het taxatiemodel de optimale weergave vormt van de lokale woningmarkt en verdere iteratie geen toegevoegde waarde meer heeft. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van (statistische) technieken voor het realiseren en toetsen van modellen; - grondige kennis van de typen modellen die bij de WOZ-taxaties van woningen worden gebruikt en de voor- en nadelen van deze typen modellen; - kennis van de diverse methoden voor taxeren van woningen en de analyse van de woningmarkt; - kennis van de risico's bij de verschillende typen modellen en de wijze waarop de kwaliteitsbeoordeling bij elk van de typen modellen moet worden aangepakt. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het binnen een systeem voor modelmatige waardebeoordeling volledig vanuit een blanco situatie kunnen inrichten van een taxatiemodel dat een goede weergave is van de plaatselijke woningmarkt; - het (mondeling of schriftelijk) kunnen uitleggen wat de structuur is van het gemaakte taxatiemodel of van een geanalyseerd taxatiemodel en waarom bepaalde inrichtingskeuze zijn gemaakt; - het kunnen uitleggen op welke wijze gewaarborgd is dat in het taxatiemodel de conclusies uit de marktanalyse zijn verwerkt en dat het taxatiemodel een goede weergave is van de onderlinge waardeverhoudingen in de markt; - het kunnen beoordelen en uitleggen wanneer verdere optimalisatie van het model niet mogelijk is en het model een optimale weergave vormt van de lokale woningmarkt. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 2 Woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Register Deskundigen marktanalyse/modelmatige waardebeoordeling (MA/MWB, VastgoedCert) |



| | |
|--|--|
| Rol | 2. Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen |
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het op basis van een bestaand ingericht taxatiemodel en conclusies uit onder andere marktanalyse optimaliseren van het model, zodat het een betere weergave vormt van de onderlinge verhoudingen op de woningmarkt; - het uitvoeren van kwaliteitsmetingen ter beoordeling of het taxatiemodel voldoet aan de vooraf gestelde kwaliteits-eisen; - het via meerdere iteratieslagen optimaliseren van het model. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van (statistische) technieken voor het realiseren en toetsen van modellen; - kennis van de typen modellen die bij de WOZ-taxaties van woningen worden gebruikt en de voor- en nadelen van deze typen modellen; - kennis van de diverse methoden voor taxeren van woningen en de analyse van de woningmarkt; - kennis van de risico's bij de verschillende typen modellen en de wijze waarop de kwaliteitsbeoordeling bij elk van de typen modellen moet worden aangepakt. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het binnen een systeem voor modelmatige waardebeoordeling kunnen optimaliseren van een taxatiemodel door bijvoorbeeld het toevoegen van waarderelevante kenmerken, aanpassen van parameters, etc.; - het (mondeling of schriftelijk) kunnen uitleggen hoe de werking is van het taxatiemodel en op welke wijze is vastgesteld dat het gebruikte taxatiemodel een optimale weergave is van de lokale woningmarkt; - het kunnen beoordelen en uitleggen wanneer verdere optimalisatie van het model niet mogelijk is en het model een optimale weergave vormt van de lokale woningmarkt. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 2 Woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Register Deskundigen marktanalyse/modelmatige waardebeoordeling (MA/MWB, VastgoedCert) of in opleiding voor inschrijving in dit register. |
| Aandachtspunt | Deze rol kan vervuld worden door een junior medewerker die nog in opleiding is voor de rol "Selectie en inrichten taxatiemodel woningen". |



| Rol | 3. Marktanalyse woningen |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van marktanalyse woningen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none">- het met gebruikmaking van geldende WOZ-waarde, geregistreerde objectkenmerken en gehanteerde taxatiemodel analyseren van (alle) gerealiseerde verkoopprijzen en vraagprijzen van woningen;- het met gebruikmaking van gegevens uit akten en aanvullende inventarisatie in voorkomende gevallen bepalen en verklaren van verschillen tussen betaalde/gevraagde prijs en actuele marktwaarde;- het met gebruikmaking van onder meer geactualiseerde en/of gecontroleerde objectkenmerken verklaren van het verschil tussen de actuele marktwaarde op basis van de marktinformatie en de geldende WOZ-waarde;- het vastleggen van geactualiseerde/gecontroleerde objectkenmerken op een zodanige wijze dat deze worden betrokken bij een volgende WOZ-taxatie van de desbetreffende woning, inclusief de domino-effecten voor andere woningen;- het monitoren van aan de desbetreffende markt informatie gelieerde gebeurtenissen, zoals uiteindelijke verkoop na vraagprijzen en eventuele verbouwingen/verbeteringen door nieuwe eigenaar;- het in samenwerking met de rollen "taxatiemodel woningen" en "taxateur woningen" ontlenu van ontwikkelingen aan de markt informatie (waaronder bijvoorbeeld marktontwikkelingspercentages per marktsegment en veranderingen in bewonersvoorkeuren in relatie tot relevante objectkenmerken). |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none">- kennis van het proces van aan- en verkoop van woningen;- kennis van de diverse methoden voor taxeren van woningen en de analyse van de woningmarkt;- kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;- kennis van de (beperkte) rechten met betrekking tot onroerende zaken en de verschillen tussen de marktwaarde van een onroerende zaak en de marktwaarde van beperkte rechten en de betekenis van de WOZ-waarderingsvoorschriften;- kennis van de werking van het binnen de gemeente gebruikte taxatiemodel voor het bepalen van de WOZ-waarde;- kennis van de definitie en gebruik van de diverse objectkenmerken die worden geregistreerd voor de WOZ-waardebepaling en/of diverse systemen voor presentatie en uitwisseling van markt informatie. |



| | |
|--|---|
| | <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- het kunnen beoordelen of een verkoopprijs of vraagprijs al dan niet aansluit op de geldende WOZ-waarde en op het voor de WOZ-taxaties gebruikte taxatiemodel;- het kunnen analyseren van de oorzaak van eventuele verschillen tussen de actuele marktwaarde van een woning op basis van marktinformatie en de geldende WOZ-waarde en actuele waarde zoals berekend wordt door het voor de WOZ-taxaties gebruikte model;- het kunnen registreren van een woning op een zodanige wijze dat de actuele objectkenmerken worden betrokken in de berekening met behulp van het WOZ-taxatiemodel;- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een woning in het kader van de Wet WOZ;- het kunnen toepassen van de Fotowijzer woningen en van de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;- het kunnen toepassen van de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 2 Woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Register Deskundigen marktanalyse/modelmatige waarde-bepaling (MA/MWB, VastgoedCert) of in opleiding voor inschrijving in dit register of Register Taxateur woningen in combinatie met Taxateur WOZ (NRVT) of in opleiding voor inschrijving in dit register. |
| Aandachtspunt | Deze rol kan vervuld worden door een junior medewerker die nog in opleiding is voor de rol "Selectie en inrichten taxatie-model woningen", " Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen" of "Taxateur woningen". |



| Rol | 4. Taxatie woningen |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van taxatie woningen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none">- het beoordelen van de afbakening van een te waardenen woning aan de hand van de bepalingen in de Wet WOZ;- het beoordelen of de marktrelevante objectkenmerken correct zijn geregistreerd en in voldoende mate zijn meegewogen in de door het taxatiemodel berekende modelwaarde voor de woning;- het beoordelen of de door het model berekende waarde aansluit op en onderbouwd wordt door marktgegevens van de woning zelf en van andere woningen rekening houdend met de omstandigheden bij verkoop en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ;- het analyseren van marktgegevens en bruikbaar maken van deze gegevens voor de (modelmatige) waardebepaling en de onderbouwing van andere woningtaxaties, rekening houdend met de omstandigheden bij verkoop en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ;- het mondeling en/of schriftelijk toelichten (ook in kwantitatieve zin) van een getaxeerde waarde op basis van de gehanteerde waarderelevante objectkenmerken en de toegepaste vergelijkingsmethode;- het heroverwegen van een vastgestelde waarde van een woning in het kader van de Wet WOZ, in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure;- het voeren van en/of het ondersteunen van bezwaar- en/of beroepsprocedures tegen de vastgestelde WOZ-waarde van een woning. <p>Deze taken en verantwoordelijkheden zijn gericht op reguliere woningen (inclusief appartementen). Woningen en woondelen die onderdeel uitmaken van een complex en die niet als zelfstandige woning verkocht/verhuurd kunnen worden, zoals agrarische bedrijfswoningen, woningen boven winkels en wooneenheden in zorginstellingen vallen onder de rollen taxatie niet-woningen.</p> |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondige kennis van de vergelijkingsmethode als taxatiemethodiek en de wijze waarop deze taxatiemethodiek individueel en modelmatig toegepast kan worden;- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waarde-bepaling en de onderbouwing van de waarde van woningen alsmede van de jurisprudentie ter zake;- kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet; |



| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebeoordeling van onroerende zaken in concrete situaties. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een woning in het kader van de Wet WOZ; - het kunnen interpreteren en toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet; - het kunnen toepassen van de Fotowijzer woningen en van de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580; - het kunnen toepassen van de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ; - het kunnen beoordelen van de juistheid van een door een taxatiemodel berekende taxatie en het waar nodig aanpassen van objectkenmerken of kengetallen zodat de nieuw door het model berekende waarde beter aansluit op de markt; - het mede op basis van beschikbare gegevens en op basis van het gehanteerde taxatiemodel kunnen toelichten (schriftelijk en/of mondeling) van de waardebeoordeling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 2 Woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) Wonen in combinatie met NRVT WOZ |



| Rol | 5. Taxatie niet-woningen (mkb) |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van taxatie niet-woningen (mkb) omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beoordelen van de afbakening van een te waarden niet-woning aan de hand van de bepalingen in de Wet WOZ; - het beoordelen of de marktrelevante objectkenmerken correct zijn geregistreerd en in voldoende mate worden meegewogen in het taxatiemodel dat wordt gebruikt bij de taxatie van de niet-woning; - het analyseren van marktgegevens voor niet-woningen rekening houdend met de omstandigheden bij transactie (investering) en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ; - het beoordelen welke taxatiemethodiek toegepast wordt voor een bepaalde onroerende zaak (groep onroerende zaken) op basis van de beschikbare marktgegevens; - het toepassen van de gekozen taxatiemethodiek door het binnen het gebruikte systeem voor modelmatige waarde-bepaling optimaliseren van het relevante model of zorgvuldig toepassen van een relevant landelijk model (TIOX) en beoordelen of de met dat model berekende waarde aansluit op en onderbouwd wordt door marktgegevens (koop prijs, huurprijs, stichtingskosten) van het object zelf rekening houdend met de omstandigheden bij transactie/ investeringsbeslissing en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ; - het mondeling en/of schriftelijk toelichten (ook in kwantitatieve zin) van een getaxeerde waarde op basis van de gehanteerde waarderelevante objectkenmerken en de toegepaste taxatiemethode; - het heroverwegen van een vastgestelde waarde in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure; - het voeren van en/of het ondersteunen van bezwaar- en/of beroepsprocedures tegen de vastgestelde WOZ-waarde. <p>Deze taken en verantwoordelijkheden zijn gericht op courante en niet courante niet-woningen van beperkte omvang (waarde tot ongeveer € 25 miljoen) en met voldoende mate van vergelijkbaarheid met andere objecten.</p> |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de diverse methoden voor taxatie van onroerende zaken en de wijze waarop deze taxatiemethodieken individueel en modelmatig toegepast kunnen worden; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waarde-bepaling en de onderbouwing van de waarde alsmede van |



| | |
|---|---|
| | <p>de jurisprudentie ter zake;</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van diverse taxatiemethodieken en de verantwoordelijkheid van de taxateur voor de zorgvuldige toepassing in individuele gevallen; - kennis van de procedures voor de behandeling van bewaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet; - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebeoordeling van onroerende zaken in concrete situaties. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ; - het kunnen interpreteren en toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaken; - het kunnen classificeren (coderen) van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen gericht op uniforme taxatie, het kunnen toepassen van relevante meetinstructies (verhuurbaar vloeroppervlakte, bruto vloeroppervlakte, gebruiksoppervlakte volgens NEN2580) en het kunnen bepalen van overige relevante primaire en secundaire objectkenmerken; - het kunnen toepassen van de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ; - het kunnen taxeren van een niet-woning (groep van niet-woningen) door het optimaliseren en toepassen van een taxatiemodel aansluitend op de gekozen taxatiemethodiek binnen het gebruikte taxatiesysteem, dan wel door het toepassen van een landelijk beschikbaar taxatiemodel; - het beoordelen van de juistheid van de opgestelde taxatie(s) en het waar nodig aanpassen van objectkenmerken of kengetallen zodat de met gebruikmaking van het model getaxeerde waarde aansluit op de markt; - het mede op basis van beschikbare gegevens en op basis van de gehanteerde taxatiemethodiek en -model kunnen toelichten (schriftelijk en/of mondeling) van de waardebeoordeling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken. |
| | Hoofdstuk 3 Niet-Woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) Bedrijfsmatig vastgoed in combinatie met NRVT WOZ |
| Aandachtspunt | Diverse van de genoemde taken kunnen ook uitgevoerd worden door een junior medewerker die nog in opleiding is voor deze rol en die werkt onder de verantwoordelijkheid van een "Taxateur niet-woningen" een "Taxateur niet-woningen (landelijk vastgoed)" of een "Taxateur niet-woningen (grootzakelijk)". |



| Rol | 6. Taxatie niet-woningen (landelijk vastgoed) |
|---------------------------------------|--|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van taxatie niet-woningen (landelijk vastgoed) omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beoordelen van de afbakening van een te waarderen niet-woning aan de hand van de bepalingen in de Wet WOZ; - het beoordelen of de marktrelevante objectkenmerken correct zijn geregistreerd en in voldoende mate worden meegewogen in het taxatiemodel dat wordt gebruikt bij de taxatie van de niet-woning; - het analyseren van marktgegevens voor niet-woningen rekening houdend met de omstandigheden bij transactie (investering) en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ; - het beoordelen welke taxatiemethodiek toegepast wordt voor een bepaalde onroerende zaak (groep onroerende zaken) op basis van de beschikbare marktgegevens; - het toepassen van de gekozen taxatiemethodiek door het binnen het gebruikte systeem voor modelmatige waarde-bepaling optimaliseren van het relevante model of zorgvuldig toepassen van een relevant landelijk model (TIOX) en beoordelen of de met dat model berekende waarde aansluit op en onderbouwd wordt door marktgegevens (koop prijs, huurprijs, stichtingskosten) van het object zelf rekening houdend met de omstandigheden bij transactie/ investeringsbeslissing en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ; - het mondeling en/of schriftelijk toelichten (ook in kwantitatieve zin) van een getaxeerde waarde op basis van de gehanteerde waarderelevante objectkenmerken en de toegepaste taxatiemethode; - het heroverwegen van een vastgestelde waarde in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure; - het voeren van en/of het ondersteunen van bezwaar- en/of beroepsprocedures tegen de vastgestelde WOZ-waarde. <p>Deze taken en verantwoordelijkheden zijn gericht op niet-woningen die specifiek voorkomen in het landelijk gebied, waaronder met name agrarische objecten, natuurschoonwetlandgoederen en recreatieterreinen.</p> |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de diverse methoden voor taxatie van onroerende zaken en de wijze waarop deze taxatiemethodieken individueel en modelmatig toegepast kunnen worden; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waarde-bepaling en de onderbouwing van de waarde alsmede van |



| | |
|--|---|
| | <p>de jurisprudentie ter zake;</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van diverse taxatiemethodieken en de verantwoordelijkheid van de taxateur voor de zorgvuldige toepassing in individuele gevallen; - grondige kennis van de regels en jurisprudentie die van belang zijn voor ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxatie van onroerende zaken in het landelijk gebied; - kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet; - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebeoordeling van onroerende zaken in concrete situaties. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de Wet WOZ; - het kunnen interpreteren en toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaken; - het kunnen classificeren (coderen) van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen gericht op uniforme taxatie, het kunnen toepassen van relevante meetinstructies (verhuurbaar vloeroppervlakte, bruto vloeroppervlakte, gebruiksoppervlakte volgens NEN2580) en het kunnen bepalen van overige relevante primaire en secundaire objectkenmerken; - het kunnen toepassen van de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ; - het kunnen toepassen van specifieke regelgeving en jurisprudentie rond ontwikkeling, bouw, gebruik, transacties en taxaties van onroerende zaken in het landelijk gebied; - het kunnen taxeren van een niet-woning (groep van niet-woningen) door het optimaliseren en toepassen van een taxatiemodel aansluitend op de gekozen taxatiemethodiek binnen het gebruikte taxatiesysteem, dan wel door het toepassen van een landelijk beschikbaar taxatiemodel; - het beoordelen van de juistheid van de opgestelde taxatie(s) en het waar nodig aanpassen van objectkenmerken of kengetallen zodat de met gebruikmaking van het model getaxeerde waarde aansluit op de markt; - het mede op basis van beschikbare gegevens en op basis van de gehanteerde taxatiemethodiek en -model kunnen toelichten (schriftelijk en/of mondeling) van de waardebeoordeling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 3 Niet-Woningen |



| | |
|---|---|
| Relevante opleidingen en diploma's | Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) Landelijk en agrarisch vastgoed in combinatie met NRVT WOZ |
| Aandachtspunt | Diverse van de genoemde taken kunnen ook uitgevoerd worden door een junior medewerker die nog in opleiding is voor deze rol en die werkt onder de verantwoordelijkheid van een "Taxateur niet-woningen" een "Taxateur niet-woningen (landelijk vastgoed)" of een "Taxateur niet-woningen (groot-zakelijk)". |



| Rol | 7. Taxatie niet-woningen (grootzakelijk) |
|---------------------------------------|--|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van taxatie niet-woningen (grootzakelijke) omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beoordelen van de afbakening van een te waardenen grootschalig niet-woningcomplex aan de hand van de bepalingen in de Wet WOZ; - het beoordelen of de marktrelevante objectkenmerken van het complex correct zijn geregistreerd; - het verzamelen en analyseren van marktgegevens voor de desbetreffende categorieën niet-woningen rekening houdend met de omstandigheden bij transactie (investering) en de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ; - het analyseren of er WOZ-kengetallen/taxatiewijzers beschikbaar zijn die toegepast kunnen worden voor het taxeren van het desbetreffende complex; - het beoordelen welke taxatiemethodiek toegepast wordt voor de taxatie van een complex op basis van de beschikbare marktgegevens; - het opstellen van een taxatie, inclusief taxatieverslag/ taxatierapport voor een grootschalig niet-woning-object; - het voeren van overleg met de betrokken belanghebbende of gemachtigden, over (veranderingen van) objectkenmerken, veranderingen in marktomstandigheden en de marktwaarde/gecorrigeerde vervangingswaarde van het complex; - het mondeling en/of schriftelijk toelichten (ook in kwantitatieve zin) van een getaxeerde waarde op basis van de gehanteerde waarderelevante objectkenmerken en de toegepaste taxatiemethode; - het heroverwegen van vastgestelde waarde van grootschalige niet-woningen in het kader van de Wet WOZ in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure; - het voeren van en/of het ondersteunen van bezwaar- en/of beroepsprocedures tegen de vastgestelde WOZ-waarde van grootschalige niet-woningen. <p>Deze taken en verantwoordelijkheden zijn gericht op grootschalige niet-woning objecten met een WOZ-waarde boven € 25 miljoen.</p> |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de diverse methoden voor taxatie van onroerende zaken en de wijze waarop deze taxatiemethodieken individueel en modelmatig toegepast kunnen worden; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waarde-bepaling en de onderbouwing van de waarde van niet-woningen alsmede van de jurisprudentie ter zake; |



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de taxatiewijzers in het kader van de Wet WOZ wat betreft de beschreven uniforme toepassing van diverse taxatiemethodieken en de verantwoordelijkheid van de taxateur voor de zorgvuldige toepassing in individuele gevallen; - kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet; - het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebeoordeling van onroerende zaken in concrete situaties. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet; - het kunnen interpreteren en toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet; - het kunnen toepassen van de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ, met name ook op terreinen als omzetbelasting en werktuigenvrijstelling; - het kunnen classificeren (coderen) van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen gericht op uniforme taxatie, het kunnen toepassen van relevante meetinstructies (verhuurbaar vloeroppervlakte, bruto vloeroppervlakte, gebruiksoppervlakte volgens NEN2580) en het kunnen bepalen van overige relevante primaire en secundaire objectkenmerken; - het kunnen toepassen van alle taxatiemethodieken voor het bepalen van de marktwaarde en/of gecorrigeerde-vervangingswaarde; - het kunnen vergelijken van de gecorrigeerde vervangingswaarde met marktgegevens en het kunnen beoordelen welk waarderingsvoorschrift bepalend is voor de vast te stellen waarde in het kader van de wet; - het mede op basis van beschikbare gegevens en op basis van het gehanteerde taxatiemethodiek kunnen toelichten (schriftelijk en/of mondeling) van de waardebeoordeling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 3 Niet-woningen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) Bedrijfsmatig vastgoed inclusief Addendum Grootzakelijk Vastgoed in combinatie met NRVT WOZ |



| Rol | 8. Applicatiebeheer |
|--|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van applicatiebeheer omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor versiebeheer van voor de WOZ-administratie gebruikte applicaties (nieuwe versies, releases en patches); - het uitvoeren van een acceptatietest van een nieuwe of gewijzigde applicatie; - autoriseren van gebruikers voor de applicaties en gegevens; - het zorgdragen voor het inwerken van nieuwe gebruikers van de applicatie; - het periodiek en op verzoek vervaardigen van rapportages (query's) ten behoeve van de interne beheersing; - het actief volgen van de ontwikkelingen van de applicatie. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de te beheren applicaties; - kennis van de diverse componenten van de Gemeentelijke Model Architectuur (GEMMA) en de gevolgen daarvan voor de diverse applicaties die worden benut bij de uitvoering van de Wet WOZ; - kennis van de Catalogus Basisregistratie WOZ, de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers en de in deze catalogi vastgelegde relatie naar de andere basisregistratie in het stelsel van basisregistraties; - kennis van systemen voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens en de beoordelingsprotocollen die daarvoor in het kader van de Wet WOZ worden gebruikt. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen vastleggen van alle noodzakelijke gegevens in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie en het kunnen verstrekken van gegevens uit deze administratie aan belanghebbenden, afnemers, andere gemeentelijke medewerkers en de Waarderingskamer; - het kunnen uitvoeren van volledigheids- en kwaliteitscontroles op de WOZ-administratie, het kunnen rapporteren over de bevindingen en het kunnen formuleren van de benodigde verbeteracties; - het kunnen verstrekken van geaggregeerde informatie uit de WOZ-administratie voor de gemeente zelf alsmede ten behoeve van het toezicht door de Waarderingskamer; - het kunnen testen en implementeren van nieuwe releases van de gebruikte applicaties. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 4 Systemen en hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Cursus GEMMA-architectuur, Applicatie-specifieke trainingen, WOZ-diploma |



| | |
|---------------------------------------|---|
| Rol | 9. Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens |
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens omvat:</p> <ul style="list-style-type: none">- het verwerken van de gegevens die worden aangeleverd door de Basisregistratie Kadaster in de WOZ-administratie;- het in voorkomende gevallen op basis van kadastrale mutaties aanpassen van de WOZ-objectafbakening;- het op basis van kadastrale gegevens aanwijzen/registreren van de belanghebbende eigenaar;- het op basis van kadastrale gegevens (inclusief gegevens wkpb) aanpassen van kenmerken van WOZ-objecten;- het in voorkomende gevallen op basis van gebruikersmutaties, (voorgenomen) verbouwingen of signalen aanpassen van de WOZ-objectafbakening;- het uitvoeren van gerichte controles op de volledigheid en aansluiting op de Basisregistratie Kadaster (Beoordelingsprotocol);- het in voorkomende gevallen doen van gemotiveerde terugmeldingen aan het Kadaster bij gegevens of mutaties waarover vanuit de WOZ-uitvoering gereede twijfel is ontstaan. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak;- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen (Catalogus Basisregistratie WOZ, de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers) met betrekking tot de Basisregistratie waarde onroerende zaken en met name over de kadastrale gegevens binnen deze basisregistratie;- grondige kennis van de Basisregistratie Kadaster en de wijze van verstrekken van gegevens uit deze basisregistratie;- kennis van relevante controles op het onderhavige terrein die uitgevoerd worden voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;- het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten uit de Basisregistratie Kadaster;- het kunnen vastleggen van alle voor de objectafbakening noodzakelijke gegevens in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie, inclusief het aanduiden van een onroerende |



| | |
|--|---|
| | <p>zaak gebruik makend van de adressen die zijn vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;</p> <ul style="list-style-type: none">- het kunnen afstemmen en synchroniseren van de WOZ-administratie met de Basisregistratie Kadaster en het aan de hand van de Basisregistratie Kadaster kunnen uitvoeren van volledigheds- en kwaliteitscontroles (beoordelingsprotocol);- het kunnen beoordelen in welke situaties sprake zou kunnen zijn van mogelijke onjuistheden of onvolledigheden in de Basisregistratie Kadaster die een terugmelding aan deze basisregistratie relevant maken en het kunnen doen van een dergelijke gemotiveerde terugmelding. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Opleiding kadastrale informatievoorziening, Trainingen Basisregistratie Kadaster, WOZ-diploma |
| Aandachtspunt | Deze rol kan binnen de gemeente (uitvoeringsorganisatie) mogelijk worden gecombineerd met activiteiten gericht op bijhouding kadastrale gegevens voor andere toepassingen. |



| Rol | 10. Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ |
|--|--|
| <p>Taken en verantwoordelijkheden</p> | <p>De rol van gegevensbeheer belanghebbenden WOZ omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verwerken van de gegevens die worden aangeleverd door de Basisregistratie Personen en het Handelsregister in de WOZ-administratie; - het op basis van gegevens over (rechts)personen aanwijzen/registreren van de belanghebbende dan wel het actualiseren van de gegevens over een belanghebbende; - het in voorkomende gevallen op basis van belanghebbendenmutaties (laten) aanpassen van de WOZ-objectafbakening; - het opvragen van relevante gegevens over belanghebbenden (gebruikers), wanneer deze gegevens niet afgeleid kunnen worden uit genoemde basisregistraties; - het uitvoeren van gerichte controles op de juistheid van de aansluiting op de Basisregistratie personen en het Handelsregister; - het in voorkomende gevallen doen van gemotiveerde terugmeldingen aan de Basisregistratie personen of het Handelsregister bij gegevens of mutaties waarover vanuit de WOZ-uitvoering gerede twijfel is ontstaan. |
| <p>Vakbekwaamheidseisen</p> | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de aanwijzing van belanghebbenden; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen (Catalogus Basisregistratie WOZ, de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers) met betrekking tot de Basisregistratie waarde onroerende zaken en met name over de (rechts)persoonsgegevens binnen deze basisregistratie; - kennis van de Basisregistratie personen en het Handelsregister en de wijze van verstrekken van gegevens uit deze basisregistraties; - kennis van relevante controles op het onderhavige terrein die uitgevoerd worden voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen vastleggen van alle voor de aanwijzing van belanghebbenden noodzakelijke gegevens in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie inclusief het actueel houden van de (rechts)persoonsgegevens van bestaande belanghebbenden; - het kunnen afstemmen en synchroniseren van de WOZ-administratie met de Basisregistratie personen en het Handelsregister; - het kunnen beoordelen in welke situaties sprake zou kunnen zijn van mogelijke onjuistheden of onvolledigheden in de Basisregistratie personen of Handelsregister die een |



| | |
|--|---|
| | <p>terugmelding aan deze basisregistratie relevant maken en het kunnen doen van een dergelijke gemotiveerde terugmelding;</p> <ul style="list-style-type: none">- het kunnen beoordelen in welke situaties sprake kan zijn van voor de WOZ-uitvoering noodzakelijke gegevens over natuurlijke of niet-natuurlijke personen die niet ontleend kunnen worden aan genoemde basisregistraties en die zelf opgevraagd moeten worden. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Opleiding omgaan met persoonsgegevens, Trainingen Basisregistratie personen en Handelsregister, WOZ-diploma |
| Aandachtspunt | Deze rol kan binnen de gemeente (uitvoeringsorganisatie) mogelijk worden gecombineerd met activiteiten gericht op aanwijzen belastingplichtigen voor diverse (lokale) belastingen en heffingen. |



| Rol | 11. Gegevensbeheer geometrie WOZ-(deel)objecten |
|--|---|
| <p>Taken en verantwoordelijkheden</p> | <p>De rol van gegevensbeheer geometrie WOZ-(deel)objecten omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verwerken van de geometrische gegevens die worden aangeleverd door de Basisregistratie Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de Basisregistratie grootschalige Topografie en mogelijk andere bronnen in de WOZ-administratie; - het in voorkomende gevallen op basis van aangeleverde geometrie aanpassen van de geometrie van WOZ-objecten en/of WOZ-deelobjecten; - het bij mutaties van WOZ-objecten of WOZ-deelobjecten (op)nieuw (laten) inmeten van geometrie of het op andere wijze bepalen of controleren van de geometrie; - het ondersteunen van gebruikers bij gebruik van de geometrische gegevens in de WOZ-administratie; - het uitvoeren van gerichte controles op de volledigheid van de WOZ-administratie en de juistheid van diverse gegevens met behulp van presentatie van gegevens op basis van geometrie (GIS); - het in voorkomende gevallen doen van gemotiveerde terugmeldingen aan Basisregistratie Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen en/of Basisregistratie grootschalige topografie bij (geometrische) gegevens of mutaties waarover vanuit de WOZ-uitvoering gerede twijfel is ontstaan. |
| <p>Vakbekwaamheidseisen</p> | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de wijze van vastlegging van geometrie met gebruik making van het Nederlandse gangbare coördinatie-systeem en de gml-standaard; - kennis van de Catalogus Basisregistratie WOZ en de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers met betrekking tot de vastlegging van geometrische gegevens van WOZ-objecten; - kennis van de Catalogus Procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek WOZ) en de uitwisselingsstandaarden met betrekking tot de geometrische gegevens van WOZ-objecten en WOZ-deelobjecten; - kennis van de geometrische gegevens in de Basisregistratie Kadaster, Basisregistratie adressen en gebouwen en de Basisregistratie grootschalige topografie en de wijze van bijhouden en verstrekken van gegevens uit deze basisregistraties. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het volgens de regels van catalogi WOZ registreren en bijhouden van de geometrie van WOZ-objecten en WOZ-deelobjecten met maximale benutting van geometrische gegevens uit andere (basis)registraties; - het kunnen gebruiken van de geometrie van WOZ-objecten |



| | |
|--|--|
| | en WOZ-deelobjecten voor diverse analyses (GIS); - het kunnen beoordelen in welke situaties sprake zou kunnen zijn van mogelijke onjuistheden of onvolledigheden in de geometrische gegevens van Basisregistratie Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen en/of Basisregistratie grootschalige topografie die een terugmelding aan deze basisregistraties relevant maken en het kunnen doen van een dergelijke gemotiveerde terugmelding. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Opleiding geometrische meettechniek, Beheer GIS-systemen |
| Aandachtspunt | Het bijhouden van geometrische gegevens voor WOZ-objecten en WOZ-deelobjecten kan binnen de organisatie worden gecombineerd met andere geometrische bijhoudingsprocessen. |



| Rol | 12. Gegevensbeheer primaire objectkenmerken |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Gegevensbeheer primaire objectkenmerken omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bepalen en registreren van primaire objectkenmerken (inclusief relatie naar relevante BAG-objecten) bij het opvoeren van een nieuwe onroerende zaak, daaronder in ieder geval begrepen aanduiding (adres) van het object, typering van het object en typering van de deelobjecten, bouwjaar van de deelobjecten, grootte van de deelobjecten (gebruiksoppervlakte woningen, verhuurbaar vloeroppervlakte courante niet-woningen, bruto vloeroppervlakte overige niet-woningen) en bouwjaar van de deelobjecten; - het controleren en actualiseren van primaire objectkenmerken (inclusief relatie naar relevante BAG-objecten) bij alle relevante mutaties/gebeurtenissen met betrekking tot een onroerende zaak, daaronder in ieder geval begrepen (voorgenomen) verbouwing/verandering en (voorgenomen) transactie van het object; - het controleren en actualiseren van primaire objectkenmerken op basis van diverse signalen, bijvoorbeeld van betrokken belanghebbenden naar aanleiding van "voormelding"; - het controleren en actualiseren van primaire objectkenmerken in het kader van het onderzoeken van domino-effecten bij aangebrachte mutaties; - het uitvoeren van gerichte controles op de volledigheid en juistheid van geregistreerde primaire objectkenmerken (Beoordelingsprotocol objectkenmerken) en de consistentie met de gegevens in de Basisregistratie adressen en gebouwen (Beoordelingsprotocol aansluiting BAG). |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de regels van de wet, de daarop berustende regelingen (Catalogus Basisregistratie WOZ) en de Catalogus procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek) met betrekking tot de WOZ-administratie en met name over de primaire objectkenmerken en de relatie naar de BAG-objecten en in de BAG geregistreerde objectkenmerken; - kennis van de Basisregistratie adressen en gebouwen en de wijze van bijhouden van deze basisregistraties de wijze van verstrekken van gegevens uit deze basisregistraties; - kennis van relevante controles op het onderhavige terrein die uitgevoerd worden voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen classificeren (coderen) van WOZ-objecten en deelobjecten daarbinnen; - het kunnen toepassen van relevante meetinstructies (gebruiksoppervlakte woningen verhuurbaar vloeroppervlakte) |



| | |
|--|--|
| | <p>vlakte, bruto vloeroppervlakte, gebruiksoppervlakte niet-woningen volgens NEN2580) ter plaatse in een object of op basis van bouwtekeningen;</p> <ul style="list-style-type: none">- het kunnen beoordelen in welke situaties gebouwen en/of objectkenmerken niet of afwijkend worden geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;- het kunnen vastleggen van de relevante objectkenmerken, inclusief aanduiding van het object en relatie naar BAG-objecten in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie, inclusief het aanduiden van een onroerende zaak gebruik makend van de adressen die zijn vastgelegd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;- het kunnen afstemmen en synchroniseren van de WOZ-administratie met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen;- het kunnen beoordelen in welke situaties sprake zou kunnen zijn van mogelijke onjuistheden of onvolledigheden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen die een terugmelding aan deze basisregistraties relevant maken en het kunnen doen van een dergelijke gemotiveerde terugmelding. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Bouwtechnische opleiding, Cursus Basisregistratie Adressen en Gebouwen (mede in relatie tot omgevingsvergunningen), Cursus meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en meetinstructie NEN 2580 |
| Aandachtspunt | Gerichte opnames of controles van één of enkele primaire objectkenmerken kunnen worden gedaan door junior medewerkers/werkvoorbereiders die in opleiding zijn voor deze rol. |



| Rol | 13. Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken |
|---------------------------------------|--|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Gegevensbeheer secundaire objectkenmerken omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bepalen en registreren van secundaire objectkenmerken bij het opvoeren van een nieuwe onroerende zaak, daaronder in ieder geval begrepen de ligging van het object en een typering van de (bouwkundige) kwaliteit van de deelobjecten en het onderhoudsniveau van de deelobjecten. - het controleren en actualiseren van secundaire objectkenmerken bij alle relevante mutaties/gebeurtenissen met betrekking tot een onroerende zaak, daaronder in ieder geval begrepen (voorgenomen) verbouwing/verandering en (voorgenomen) transactie van het object; - het controleren en actualiseren van secundaire objectkenmerken op basis van diverse signalen, bijvoorbeeld van betrokken belanghebbenden naar aanleiding van "voormelding"; - het controleren en actualiseren van secundaire objectkenmerken in het kader van het onderzoeken van domino-effecten bij aangebrachte mutaties; - het uitvoeren van gerichte controles op de volledigheid en juistheid van geregistreerde secundaire objectkenmerken (Beoordelingsprotocol objectkenmerken). |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van Catalogus procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek) met betrekking tot de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie; - kennis van de wijze waarop de secundaire objectkenmerken worden gebruikt binnen de taxatiemodellen en de eisen die dit stelt aan de uniforme classificatie van deze secundaire objectkenmerken; - kennis van relevante controles op het onderhavige terrein die uitgevoerd worden voor interne beheersing van de kwaliteit van geregistreerde gegevens. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het op uniforme wijze kunnen classificeren (coderen) van de ligging, (bouwkundige) kwaliteit en onderhoudstoestand van WOZ-(deel)objecten, zodat deze secundaire objectkenmerken gebruikt kunnen worden bij het uitvoeren van de WOZ taxaties (in de taxatiemodellen); - het kunnen beoordelen van beschrijvingen en andere aanduidingen (foto's) van secundaire objectkenmerken in diverse externe bronnen (bijvoorbeeld advertenties), rekening houdend met de context en benutten van deze informatie bij controle en actualisering van de voor de WOZ-gebruikte secundaire objectkenmerken; |



| | |
|--|---|
| | - het kunnen vastleggen van de relevante secundaire objectkenmerken in de (geautomatiseerde) WOZ-administratie, zodanig dat deze gebruikt kunnen worden in de taxatiemodellen; |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | Bouwtechnische opleiding, Cursus Basisregistratie Adressen en Gebouwen (mede in relatie tot omgevingsvergunningen), Cursus meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en meetinstructie NEN 2580 |
| Aandachtspunt | Gerichte opnames of controles van één of enkele secundaire objectkenmerken kunnen worden gedaan door junior medewerkers/werkvoorbereiders die in opleiding zijn voor deze rol. |



| | |
|--|---|
| Rol | 14. Technische ICT architectuur |
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Technische ICT architectuur omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor stabiele ICT-infrastructuur die voldoende functionaliteit en capaciteit biedt voor de voor de WOZ-uitvoering noodzakelijke applicaties en registraties en met adequate voorzieningen voor opvang van calamiteiten; - het zorgdragen voor adequate beveiliging van systemen en informatie; - het zorgdragen voor adequate mogelijkheden voor interne en externe communicatie op basis van actuele standaarden, waaronder digikoppeling. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de ontwikkelingen op terrein van koppeling van systemen en de gebruikte standaarden; - grondige kennis van de aspecten die de stabiliteit van ICT-systemen bepalen en de instrumenten voor het monitoren en verbeteren van de stabiliteit van ICT-systemen; - grondige kennis informatieveiligheid en de diverse standaarden om de mate van beveiliging in beeld te brengen en te optimaliseren. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen realiseren dat de aspecten stabiliteit van de ICT-omgeving, koppeling van systemen op basis van actuele standaarden en systeem- en informatieveiligheid voldoende prioriteit krijgen binnen de uitvoeringsorganisatie; - het in overleg met externe leveranciers en interne medewerkers beoordelen op welke effectieve en doelmatige wijze invulling kan worden gegeven aan de vereisten op het terrein van de technische ICT-infrastructuur en het realiseren van deze oplossing. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 4 Systemen |
| Relevante opleidingen en diploma's | Technische ICT-opleiding op terrein van informatie-uitwisseling en beveiliging |
| Aandachtspunt | Het invullen van deze rol is veelal niet specifiek voor de WOZ-uitvoering, maar generiek voor alle activiteiten van de desbetreffende uitvoeringsorganisatie. |



| Rol | 15. Informatie architectuur |
|--|--|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van informatiearchitectuur omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor een adequate informatiehuishouding voor de WOZ-uitvoering passend in de omgeving en rekening houdend met beschikbare en benodigde gegevens, applicaties en landelijke voorzieningen (gebaseerd op de GEMMA-informatiearchitectuur) - het zorgdragen voor een optimale interoperabiliteit van de gegevens zodat op doelmatige wijze het gebruikte applicatielandschap actueel gehouden kan worden en relatief eenvoudig ingespeeld kan worden op veranderingen in de omgeving; - het zorgdragen dat wettelijke eisen en wensen vanuit gebruikers op een adequate wijze worden vertaald in beschikbare functionaliteit van de informatievoorziening binnen de organisatie. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de overheidsreferentie referentie-architectuur (NORA) en de betekenis van de diverse componenten uit deze architectuur voor de WOZ-uitvoering; - grondige kennis van de principes achter en de componenten binnen de Gemeentelijke Model Architectuur (GEMMA) en de wijze waarop deze ingezet kunnen worden ter ondersteuning van de uitvoering van de wettelijke WOZ-taken en optimale dienstverlening aan belanghebbenden; - grondige kennis van de Catalogus Basisregistratie WOZ, de Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers, Catalogus Procesgegevens WOZ (Gegevenswoordenboek WOZ) in relatie het Referentiemodel voor het Stelsel van Gemeentelijke Basisgegevens (RSGB); - grondige kennis op strategisch niveau van WOZ-werkprocessen en functionaliteiten van systemen. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen wegen van wettelijke eisen, bedrijfsdoelstellingen op terrein van dienstverlening aan belanghebbenden en gebruikerswensen van medewerkers en het komen tot een gemotiveerde en geaccepteerde keuze; - het kunnen inschatten van verwachte toekomstige ontwikkelingen in een dynamisch plan voor de stabiele doorontwikkeling van de informatie-infrastructuur binnen de organisatie; |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 4 Systemen en hoofdstuk 5 Gegevensbeheer |
| Relevante opleidingen en diploma's | ICT-opleiding, Training GEMMA-architectuur, |



| Rol | 16. Communicatie |
|--|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Communicatie omvat:</p> <ul style="list-style-type: none">- het zorgdragen voor een adequate communicatiestrategie rond de WOZ-uitvoering met voldoende aandacht voor toelichting en transparantie, maar ook voor op dienstverlening gerichte mogelijkheden voor interactie;- het zorgdragen voor begrijpelijk en op de doelgroep gerichte informatie over de Wet WOZ waarbij gebruik gemaakt wordt van diverse algemene communicatiekanalen (site, sociale media, bijeenkomsten);- het zorgdragen voor toegankelijke en begrijpelijke persoonlijke informatie waarbij gebruik gemaakt wordt van diverse kanalen (mijnOverheid, persoonlijke gegevenskluis, telefoon, spreekuur). |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondige kennis van de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag;- grondige kennis met betrekking tot de(beperkte) openbaarheid van de WOZ-waarde en de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens;- kennis van de uitgangspunten en instrumenten voor een samenhangende en uniforme communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- het mondeling (in direct contact of per telefoon) en schriftelijk (inclusief site en sociale media) kunnen uitleggen van de achtergronden van een WOZ-taxatie en het kunnen toelichten van de WOZ-taxatie en taxatieverslag;- het op een zodanig wijze kunnen communiceren dat conflicten, inhoudelijk of in de directe communicatie, worden voorkomen dan wel tijdig verminderd. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 1 Interactie |
| Relevante opleidingen en diploma's | WOZ-examen |



| | |
|--|---|
| Rol | 17. Informeel contact |
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Informeel contact omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor het verstrekken van informatie, het beantwoorden van vragen, het maken van afspraken en in voorkomende gevallen (ambtshalve) aanbrengen van correcties, gericht op het voorkomen van (formele) bezwaarschriften; - het zorgdragen voor het maken van afspraken, horen van belanghebbende, opvragen van aanvullende informatie etc. in het kader van het (informeel) afhandelen van een WOZ-bezwaar op zodanige wijze dat de uitspraak op het bezwaarschrift uitsluitend een afsluitende formaliteit is; - het beslechten van een geschil over de waarde of andere aspecten van de WOZ-uitvoering rekening houdend met de inbreng van belanghebbenden en de rechtsgelijkheid bij de uitvoering van de Wet WOZ. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag; - kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake; - kennis met betrekking tot de beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde en de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens; - kennis van de procedures voor behandeling van bezwaaren beroepsschriften. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het mondeling (in direct contact of per telefoon) kunnen uitleggen van de achtergronden van een WOZ-taxatie en het kunnen toelichten van de WOZ-taxatie en taxatieverslag; - het op een zodanig wijze kunnen communiceren dat conflicten, inhoudelijk of in de directe communicatie, worden voorkomen dan wel tijdig verminderd; - het helder schriftelijk kunnen vastleggen van de argumenten die hebben geleid tot het al dan niet overnemen van de aangevoerde grieven in een bezwaar-procedure of signalen vanuit andere vormen van contact met de belanghebbende; - het kunnen analyseren wat de achtergrond van een geschil is en het op basis van geregistreerde gegevens, juridische mogelijkheden en taxatietechnische relaties kunnen bieden van voor alle partijen acceptabele oplossingen. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 1 Interactie |
| Relevante opleidingen en diploma's | WOZ-examen |



| Rol | 18. Bezwaarafhandeling |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Bezwaarafhandeling omvat:</p> <ul style="list-style-type: none">- het zorgdragen voor het zorgvuldig behandelen van WOZ-bezwaren, waarbij een goede afweging plaatsvindt tussen de formele procedures en het dienstverlenend communiceren met belanghebbenden;- het zorgdragen dat voorafgaand aan het doen van een uitspraak op een bezwaar alle noodzakelijk informatie beschikbaar is en de belanghebbende voldoende gelegenheid heeft gehad de grieven inhoudelijk toe te lichten;- het zorgdragen voor een zodanige interactie met een bezwaarmaker dat deze zich "gehoord" voelt, dat onnodige procedure worden voorkomen en dat bij een afwijzing van het bezwaar de overtuiging heeft gekregen dat de WOZ-waarde correct is of in ieder geval zorgvuldig met het bezwaar is omgegaan;- het zorgdragen dat in de uitspraak op het bezwaar een duidelijk geformuleerde conclusie staat, met een onderbouwing waarin inhoudelijk ingegaan wordt op de grieven van belanghebbenden, zonder onnodige formaliteiten. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondige kennis van de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag;- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;- grondige kennis met betrekking tot de beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde en de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens;- grondige kennis van de procedures voor behandeling van bezwaar- en beroepsschriften;- kennis van de uitgangspunten en instrumenten voor een samenhangende en uniforme communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none">- het op een zodanige wijze kunnen communiceren dat conflicten, inhoudelijk of in de directe communicatie, worden voorkomen dan wel tijdig verminderd;- het helder schriftelijk kunnen vastleggen van de argumenten die hebben geleid tot het al dan niet overnemen van de aangevoerde grieven in een bezwaar-procedure of signalen vanuit andere vormen van contact met de belanghebbende;- het kunnen toepassen van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet en het kunnen uitleggen van deze |



| | |
|--|--|
| | objectafbakening; - het kunnen vertalen van de door een taxateur gegeven onderbouwing van een taxatie in een heldere toelichting op het besluit op een bezwaar. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 1 Interactie, Hoofdstuk 2 Woningen, Hoofdstuk 3 Niet-woningen. |
| Relevante opleidingen en diploma's | Fiscaal-juridische achtergrond (bijvoorbeeld HALO), WOZ-examen |



| Rol | 19. Juridische analyse en beroepen |
|---------------------------------------|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van Juridische analyse en beroepen omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor juridische analyse van complexere taxaties, bezwaarprocedures of beroepen; - het zorgdragen voor een gewogen juridisch advies op basis waarvan de verantwoordelijk ambtenaar een besluit kan nemen over een WOZ-beschikking, een bezwaar- of een beroepsprocedure; - het zorgdragen voor een gedegen overleg met belanghebbenden of de juridisch adviseur van belanghebbende over complexere juridische vraagstukken rond de WOZ-taxaties, zoals de werktuigenvrijstelling en andere vrijstellingen, de waarderingsvoorschriften etc.; - het voeren van procedures in (hoger) beroep en eventueel cassatie. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondige kennis van de regels over de onderbouwing van de WOZ-waarde met behulp van een taxatieverslag; - grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake; - grondige kennis met betrekking tot de beperkte openbaarheid van de WOZ-waarde en de regels over het verstrekken van WOZ-waarden en onderliggende gegevens; - grondige kennis van de waarderingsvoorschriften, de regels omtrent vrijstellingen en de vormen van gebruik van de WOZ-waarde; - grondige kennis van de procedures voor behandeling van bezwaar- en beroepsschriften; - kennis van de uitgangspunten en instrumenten voor een samenhangende en uniforme communicatie vanuit de overheid met burgers en bedrijven. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het op een zodanige wijze kunnen communiceren dat conflicten, inhoudelijk of in de directe communicatie, worden voorkomen dan wel tijdig verminderd; - het helder schriftelijk kunnen vastleggen van de argumenten die hebben geleid tot het al dan niet overnemen van de aangevoerde grieven in een beroepsprocedure; - het op heldere wijze kunnen communiceren met belanghebbenden en/of diens juridisch adviseur over de juridische aspecten van de WOZ-objectafbakening en de waarde-bepaling en waardevaststelling; - het kunnen opstellen van een overtuigend verweerschrift en dit ook op heldere en overtuigende wijze kunnen toelichten tijdens een zitting; - het kunnen toepassen van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepsschriften in het |



| | |
|--|--|
| | <p>kader van de wet;</p> <ul style="list-style-type: none">- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet en het kunnen uitleggen van deze objectafbakening;- het kunnen vertalen van de door een taxateur gegeven onderbouwing van een taxatie in een heldere toelichting in het kader van een verweerschrift en de mondelinge toelichting daarop. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Hoofdstuk 1 Interactie, Hoofdstuk 2 Woningen, Hoofdstuk 3 Niet-woningen. |
| Relevante opleidingen en diploma's | Fiscaal-juridische achtergrond (op post HBO-niveau), WOZ-examen |



| Rol | 20. Coördinatie/interne beheersing |
|--|---|
| Taken en verantwoordelijkheden | <p>De rol van coördinatie/interne beheersing omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgdragen voor de goede samenhang tussen de werkzaamheden die vanuit de diverse rollen (door de diverse medewerkers) worden verricht door voldoende aandacht voor (gedocumenteerde) werkprocessen en beheersingsmaatregelen; - het zorgdragen voor een goede afstemming van de WOZ-werkzaamheden op andere (gemeentelijke) werkprocessen, op andere (gemeentelijke) administraties en op (landelijke) basisregistraties en landelijke voorzieningen; - het zorgdragen voor een adequate inrichting en werking van het systeem voor interne beheersing van alle WOZ-werkprocessen inclusief het adequaat vastleggen van getrokken conclusies en het treffen van noodzakelijke maatregelen. |
| Vakbekwaamheidseisen | <p>Kennisaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kennis van de uitgangspunten voor administratieve organisatie en interne beheersingsmaatregelen; - kennis van (systemen voor) kwaliteitszorg; - grondige kennis van de WOZ-werkprocessen en de inhoud van en eisen aan de gemeentelijke WOZ-administratie en de Basisregistratie WOZ; - grondige kennis van de samenhang van de WOZ-werkprocessen en WOZ-administratie met andere gemeentelijke processen en administraties met name op het terrein van basisregistraties zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Basisregistratie personen, Basisregistratie (grootschalige) topografie; - grondige kennis van de beoordelingsprotocollen in het kader van de Wet WOZ en het systeem voor zelfevaluatie ter verantwoording van de uitvoering van de Wet WOZ door de organisatie. <p>Vaardigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het kunnen inrichten, documenteren en bewaken van de WOZ-werkprocessen; - het kunnen inrichten en toepassen van benodigde interne beheersingsmaatregelen en het documenteren van de bevindingen; - het kunnen inrichten, toepassen, uitvoeren of bewaken van kwaliteitsonderzoeken op de WOZ-processen en op de WOZ-administratie en het kunnen rapporteren over de bevindingen en conclusies en het kunnen formuleren en bewaken van de benodigde maatregelen of verbeteracties; - het kunnen afstemmen van werkzaamheden en administratie binnen de (gemeentelijke) organisatie. |
| Relevant deel Waarderingsinstructie | Geheel |



| | |
|---|--|
| Relevante opleidingen en diploma's | Opleiding Business administration/ management/ operationele auditing, WOZ-examen |
|---|--|



9. Waardering van objecten in aanbouw

Objecten in aanbouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, worden gewaardeerd op de vervangingswaarde, dat wil zeggen de grondwaarde plus de stichtingskosten van het opstal naar de toestand op 1 januari. Dit geldt zowel voor woningen als voor niet-woningen. Uitgangspunt is dat binnen acht weken na 1 januari de objecten in aanbouw getaxeerd zijn en dat tegelijk met de massale verzending van WOZ-beschikkingen/aanslagen gemeentelijke belastingen een beschikking/aanslag verstuurd wordt.

Hieronder worden enkele bijzondere aspecten van de waardering van objecten in aanbouw beschreven. Daarnaast zijn de waarderingsvoorschriften (bijvoorbeeld met betrekking tot bodemverontreiniging, werktuigenvrijstelling) van toepassing.

Bij het bepalen van de vervangingswaarde zijn drie componenten van belang:

1 grondwaarde

Het bepalen van de grondwaarde bij een object in aanbouw wijkt in beginsel niet af van het bepalen van de waarde van de bouwgrond, voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen is.

De bepaling van de grondwaarde betreft een tweetal variabelen: "oppervlakte" en "waarde per vierkante meter".

De oppervlakte die bij de berekening van de grondwaarde wordt gebruikt, is gelijk aan de grondoppervlakte die aan het WOZ-object toegekend is. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk, namelijk wanneer een deel van de grond bij de waardebepaling buiten aanmerking blijft (bijvoorbeeld bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond) of wanneer de gemeente bij de gronduitgifte een systematiek hanteert, waarbij de prijs niet wordt bepaald door de oppervlakte van de grond, maar bijvoorbeeld door de oppervlakte van de te realiseren bebouwing.

Mogelijke benaderingen voor de bepaling van de waarde per vierkante meter zijn:

- uitgifteprijs gemeente conform bestemmingsmogelijkheden (hierbij kan dan ook sprake zijn van een andere eenheid dan vierkante meter grond, bijvoorbeeld vierkante meter BVO, ook kan gebruik gemaakt worden van diverse staffels om de grondwaarde te bepalen);
- prijs van vraag en aanbod bij verkopen van te bebouwen grond conform bestemming.



2. stichtingskosten van de onroerende zaak

Voor het bepalen van de verwachte totale stichtingskosten van de in aanbouw zijnde opstal worden "geobjectiveerde" stichtingskosten als uitgangspunt genomen. Op basis van de objectkenmerken, ontleend aan de verleende omgevingsvergunning, worden de totale stichtingskosten van het gebouw geschat.

Voor courante niet-woningen en voor woningen kan gebruik gemaakt worden van landelijke kengetallen. Deze landelijke kengetallen kunnen bijvoorbeeld afgeleid zijn uit kengetallen die worden gebruikt bij de kostencalculatie van de bouw, bij het bepalen van de herbouwkosten voor de verzekering, bij de controle van de opgegeven bouwkosten bij de bouwleges. Ook kunnen de kengetallen afgeleid zijn uit de bouwkosten die in het WOZ-Datacenter zijn ingevoerd.

Voor objecten die ook na afronding van de bouw gewaardeerd worden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, kunnen de kengetallen worden gebruikt uit de taxatiewijzer die voor de desbetreffende soort niet-woningen is opgesteld.

3. voortgangsperscentage van de bouw

Om de waarde van het object in aanbouw aan het begin van het kalenderjaar te bepalen, moeten de geschatte stichtingskosten voor de in aanbouw zijnde opstal nog vermenigvuldigd worden met het voortgangsperscentage per 1 januari van het desbetreffende jaar. Het bepalen van het voortgangsperscentage gebeurt zoveel mogelijk op basis van geüniformeerde bouwstadia.

Bij woningen wordt uitgegaan van de gestandaardiseerde voortgangsperscentages die zijn afgeleid van de standaard termijnregeling die bij veel koop-/ aannemingsovereenkomsten wordt gebruikt. Daarbij worden de volgende bouwstadia onderscheiden:

| | Voortgangsperscentage | |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| | appartement | Eengezinswoning |
| Ruwe laagste vloer complex | 10% | |
| Ruwe begane grond-vloer gereed | | 20% |
| Ruwe vloer appartement gereed | 25% | |
| Alle ruwe verdiepings-vloeren gereed | | 40% |
| Dak (complex) waterdicht | 60% | 60% |



Bij niet-woningen wordt de inschatting van het voortgangpercentage gemaakt op basis van een inschatting van de gedane investeringen op 1 januari.

Eventuele correctie in verband met het voldoen aan de waarderingsvoorschriften: In de opbouw van de taxatie van een object in aanbouw kan eventueel een vierde component zichtbaar zijn, wanneer een correctie nodig is om aan te sluiten op de geldende waarderingsvoorschriften (bijvoorbeeld correctie voor bodemverontreiniging).

Inclusief of exclusief omzetbelasting

Bij het bepalen van de grondwaarde en de stichtingskosten als onderdelen van de vervangingswaarde is van belang of deze inclusief of exclusief omzetbelasting berekend moeten worden. De waardebepaling van het object in aanbouw moet aansluiten op de waarde die later bepaald zal worden voor het object zodra de bouw gereed is. De waarde van het object in aanbouw zal dus inclusief omzetbelasting worden bepaald, wanneer ook de waarde van het object na gereedmelding inclusief de BTW-component zal worden gewaardeerd en exclusief BTW, wanneer na gereedmelding exclusief BTW wordt gewaardeerd. Dit betekent dat de bepaling van de vervangingswaarde voor woningen en courante niet-woningen in aanbouw inclusief omzetbelasting geschiedt. Voor de bepaling van de vervangingswaarde van objecten in aanbouw waarvan na gereedmelding ook de gecorrigeerde vervangingswaarde de maatstaf vormt, is de BTW-positie van de juridisch eigenaar maatgevend.

Toestandspeildatum

Op grond van artikel 18, derde lid, is voor een object dat een fysieke wijziging heeft ondergaan de toestandspeildatum voor het kalenderjaar na de wijziging niet de waardepeildatum, maar 1 januari van het betreffende kalenderjaar. Deze afwijkende toestandspeildatum wordt op het taxatieverslag vermeld.

Berekenen taxatiewaarde

De stichtingskosten aan het begin van het kalenderjaar worden bepaald door het voortgangpercentage van de opstal te vermenigvuldigen met de totale verwachte stichtingskosten van het object. Dit bedrag wordt vervolgens vermeerderd met de grondwaarde.



10. Waardering mantelzorgwoningen

Onderstaande instructie heeft betrekking op de taxatie in het kader van de Wet WOZ van tijdelijke mantelzorgwoningen in de tuin bij een reguliere woning. De mantelzorgwoning kan zowel bewoond worden door de mantelzorger als door de zorgvrager. Door het realiseren van een mantelzorgwoning is de zorgverlener in de onmiddellijke nabijheid, maar zorgverlener en zorgvrager hebben toch ieder een eigen woning.

Bij de afbakening voor de Wet WOZ worden de tijdelijke mantelzorgwoning en de woning waaraan deze dienstbaar is, zo veel mogelijk gezamenlijk als één object afgebakend. Het gezamenlijk als één object afbakenen is niet mogelijk, wanneer de mantelzorgwoning en de woning waarbij deze is geplaatst niet dezelfde eigenaar hebben.

Hoewel de mantelzorgwoning veelal over alle voorzieningen beschikt en dus zelfstandig bewoonbaar is, wordt bij de objectafbakening de nadruk gelegd op de dienstbaarheid van de mantelzorgwoning aan de woning waarbij deze gerealiseerd is. Dit sluit aan op het karakter dat de tijdelijke mantelzorgwoning vanuit vergunning en ruimtelijk beleid een tijdelijk karakter heeft. Bij beëindiging van de zorg, maar ook bij verkoop van de woning zal de mantelzorgwoning weer verwijderd moeten worden. In verband met het dienstbare karakter wordt de gebruiker van de reguliere woning ook aangemerkt als de belanghebbende gebruiker van de mantelzorgwoning.

Omdat voor de waardering voor de Wet WOZ een zo zuiver mogelijke inschatting van de marktwaarde bij een veronderstelde verkoop moet worden gemaakt, moet men uitgaan van een verkoop "na verwijdering van de mantelzorgwoning". Immers de tijdelijke mantelzorgwoning moet bij verkoop verwijderd worden. Tijdelijke mantelzorgwoningen zijn in de meeste gevallen dan ook niet of maar beperkt waardeverhogend voor de woning waaraan deze dienstbaar zijn.

Indien geen sprake is van een verplichting tot verwijdering van de mantelzorgwoning bij beëindiging van de zorg of verkoop van de woning, is bovenstaande instructie niet van toepassing. In die situaties zal na beëindiging van de zorg mogelijk de mantelzorgwoning gebruikt kunnen gaan worden als extra woonruimte en ook als zodanig verkocht kunnen worden. De verwachte hogere prijs bij verkoop, moet dan wel tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde.



WOZ-tijdlijn



In deze periode wordt de zelfevaluatie uitgevoerd. Het moment waarop de resultaten van de zelfevaluatie aan de Waarderingskamer moeten worden gerapporteerd.

Dit betekent dat in deze maand de mutatiegegevens van de periode oktober tot en met december worden geanalyseerd.

Dit betekent dat in deze maand de mutaties uit december moeten worden verwerkt.